

Bokföringsnämnden

Box 7849

103 99 STOCKHOLM

Stockholm 2 oktober 2023

Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Bokföringsnämnden (BFN) har lämnat ovannämnda förslag på remiss.

LR Revision & Redovisning (LR) är positiv till BFNs förslag att samla regler för bostadsrättsföreningar i ett allmänt råd och införandet av kapitel 38. Vår bedömning är att införandet av ett omarbetat kapitel 38 kommer att medverka till att bostadsrättsföreningars årsredovisningar blir mer jämförbara men vi anser inte att förslaget i dess nuvarande utförande, i tillräckligt hög grad, uppfyller avsikterna i SOU "Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden" och Justitiedepartementets promemoria "Tryggare bostadsrätt".

Den kompletterande normgivningen kring redovisning i bostadsrättsföreningar är ett viktigt verktyg för ekonomiska förvaltare, styrelser, revisorer och bostadsrättsföreningens intressenter och LR välkomnar Bokföringsnämndens (BFNs) ambition att samla all kompletterande normgivning vad gäller bokföring i ett allmänt råd och ett särskilt kapitel men önskar betona följande:

Bostadsrättsföreningar förvaltas till övervägande del av ekonomiska förvaltare som i sin tur är beroende av information från bostadsrättsföreningarnas styrelser och tekniska förvaltare för att kunna upprätta årsredovisningar. Vår erfarenhet är att ingen av dessa kategorier är vana att tolka och tillämpa ett principbaserat regelverk. Risken är därför överhängande att tillämpningen kommer att avvika betydligt mellan olika bostadsrättsföreningar och att den avsedda utökade jämförbarheten inte uppnås. Samtidigt är ett antal tillämpningsfrågor av den karaktären att en ökad jämförbarhet kan uppnås genom en samlad och tydlig vägledning, t.ex. kring vilka komponenter som typiskt sett finns i en byggnad i en bostadsrättsförening. Vi anser därför inte att den vägledning som lämnas i K 3, varken i kapitel 38 eller övriga kapitel, är tillräcklig och anser det därför vara nödvändigt att vägledningen byggs ut med fler exempel och kommentarer.

En årsredovisning i en bostadsrättsförening ska primärt läsas och förstås av framförallt föreningsmedlemmar och presumtiva föreningsmedlemmar som överväger att förvärva en lägenhet i föreningen. Styrelsen i bostadsrättsföreningar består ofta av enbart medlemmar och rotationen av ledamöter är normalt avsevärt högre i bostadsrättsföreningar än för till exempel aktiebolag. Enligt vår uppfattning ställer detta betydligt större krav på att den information som bör lämnas i förvaltningsberättelsen och årsredovisningens övriga delar är relevant och lättolkad. Vi anser inte att BFN i tillräcklig

omfattning beaktat dessa särdrag, varken när det gäller nyckeltalens närmare utformning där en skenbar exakthet kan dölja stora inslag av subjektiva bedömningar eller t.ex. kravet på att kassaflödesanalysen ska vara begriplig. LR anser att det behövs en förenklad kassaflödesanalys och den bör vara uppställd enligt den direkta metoden. Vi har i bilaga noterat de avsnitt som bör kompletteras för att även tillgodose behovet av information i bostadsrättsföreningar med nyproducerade byggnader som vi bedömer var en av avsikterna i SOU "Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden" och Justitiedepartementets promemoria "Tryggare bostadsrätt".

BFN skriver i konsekvensanalysen att de nyckeltal som anges i ÅRL går att ta fram relativt enkelt ur de flesta ekonomisystem och att det inte innebär något större merarbete att inkludera en kassaflödesanalys. Vi gör samma bedömning när det gäller kassaflödesanalys och de delar av nyckeltalen som baseras på redovisningsinformation för aktuellt räkenskapsår men att arbetet med att ta fram jämförbara nyckeltal för sparande/kvm och energikostnad/kvm för tre tidigare räkenskapsår kan komma att medföra en betydande arbetsinsats och att dessa nyckeltal kan innehålla en högre grad av osäkerhet i bostadsrättsföreningar som bytt ekonomisk förvaltare eller där den ekonomiska förvaltaren använt kontoplaner som inte särredovisat de poster som behövs för att ta fram relevanta nyckeltal för jämförelseåren. Vi föreslår att det för dessa nyckeltal bör finnas en övergångsregel med möjlighet att frångå kravet på att lämna nyckeltal för jämförelseåren. Vår uppfattning är dock att de olika ytbegrepp som ingår i nyckeltalen innehåller betydande inslag av subjektiva bedömningar och risken för att nyckeltalen därför inte blir jämförbara är avsevärd. Till detta kommer att nyckeltalen i vissa fall kan bli helt irrelevanta. Ett exempel är nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter, det förekommer bostadsrättsföreningar där uppvärmning sker med direktverkande el som betalas av bostadsrättsinnehavaren där

- a. det ofta inte är möjligt för bostadsrättsföreningen att få fram elkostnaden och
- b. ett nyckeltal som anger uppvärmningskostnad utan att beakta de delar som betalas av bostadsrättsinnehavaren blir direkt missvisande.

Vi föreslår därför att det införs en uttrycklig regel som anger att nyckeltal inte behöver lämnas när det ger ett resultat som inte är rättvisande i förhållande till andra bostadsrättsföreningar.

BFN föreslår att det i årsredovisningen ska finnas en upplysningskyldighet kring huruvida bostadsrättsföreningen har eller inte har en aktuell underhållsplan. Denna regel innehåller en rad subjektiva bedömningar såsom vad en underhållsplan ska innehålla och vilken tidsperiod den ska omfatta och vad som avses med aktuell sådan plan. Vi bedömer att ett sådant upplysningskrav kan komma att ge missvisande information i många bostadsrättsföreningar och således bör tas bort i kapitel 38.

Ett av de områden i årsredovisningen som vållat debatt de senaste åren är hur lång- och kortfristig del av skulder till kreditinstitut ska redovisas i balansräkningen och det är svårbegripligt inte minst för läsarna av en årsredovisning när klassificeringen av fastighetslån varierar mellan åren. Eftersom bostadsrättsföreningens fastighetslån är en central del i bedömningen av föreningens ekonomi och också är ett underlag till lämnat nyckeltal om skuldsättning/kvm och nuvarande uppdelning i balansräkningen är svårbedömt utifrån utformning av olika bankers engagemangsbesked och villkor bedömer vi det angeläget att BFN utreder om det är möjligt att istället redovisa föreningens skulder till kreditinstitut som Fastighetslån i balansräkningen med krav på notupplysning med långivare, aktuell ränta och nästa förfallotidpunkt för omförhandling av ränta på respektive fastighetslån vilket då också ger läsaren av årsredovisningen en ökad förståelse och kring nyckeltal om skuldsättning/kvm, räntekänslighet/kvm och upplysning om ekonomiska åtaganden i förvaltningsberättelsen samt uppgift om erlagd ränta/räntekostnad, nyupptagna fastighetslån och amortering på fastighetslån i kassaflödesanalysen.

Övervägande del av landets ca 30 000 aktiva bostadsrättsföreningarna tillämpar idag K2 och BFNs förslag är att samtliga föreningar framöver ska tillämpa K3 kommer att få stor inverkan på ett mycket stort antal bostadsrättsföreningar varför vi bedömer att stor vikt behöver läggas kring kommentarer och exempel för implementering av komponentindelning specifikt för byggnader i bostadsrättsföreningar och för övergång från K2 till K3. Det krävs också en rimlig övergångstid, både för systemanpassningar och utbildning av ekonomiska förvaltare m.fl. Vi bedömer att tiden nu är för kort inför årsredovisningarna 2023 för en obligatorisk tillämpning av kapitel 38, en frivillig tillämpning däremot bör uppmuntras.

Vi föreslår att BFNs förslag omarbetas under hösten 2023, läggs ut på ny remiss våren 2024 och tidigast börjar gälla för räkenskapsår som påbörjas efter 21 januari 2024.

LR REVISION & REDOVISNING SVERIGE AB

Martin Johansson

Ingela Andersson

Bilaga

Tillämpningsområde

- Det allmänna rådet avser bostadsrättsföreningar. BFNs förslag är att varken bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar länge tillåts tillämpa K2 och det är därmed önskvärt att det infogas en kommentar i kapitel 38 att även bostadsföreningar i tillämpliga delar kan hämta vägledning i kapitel 38.

Förvaltningsberättelse – Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter. BFN skriver att vägledningen är en förutsättning för ökad jämförbarhet och minskad inblandning av olika bedömningar och ställningstaganden. Kravet för att stärka konsumentskyddet borde väga tungt och därmed kräva fler kommentarer och exempel än endast de mest väsentliga för att uppnå syftet med ökad jämförbarhet och minskad inblandning av olika bedömningar och ställningstaganden.
- Om syftet med "Tryggare bostadsrätt" ska uppnås för de som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt bör det i dessa föreningar vara obligatoriskt att under "Viktiga förhållanden" t.ex. lämna uppgift om fastigheten förvärvats via paketering, väsentliga uppgifter kring fastighetsförvärv, entreprenadkontrakt och/eller förhandsavtal som tecknats utifrån kostnadskalkyl eller ekonomisk plan. En väsentlig upplysning i nyproduktioner är också när ekonomisk avräkning mot entreprenör har skett/beräknas ske eftersom detta spelar stor roll vid analys av resultaträkning och föreningens årsresultat.

Vi föreslår att följande punkter läggs till punkt 38:2 för bostadsrättsföreningar som förvärvat fastigheten genom nybyggnation eller ombildning under förslagsvis de senaste fem åren:

- e) uppgift om datum för registrerad ekonomisk plan och kostnadskalkyl."
 - f) om förhandsavtal tecknats utifrån kostnadskalkyl och/eller ekonomisk plan.
 - g) om föreningens fastighet har förvärvats till ett pris understigande marknadsvärde vilket medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen (s.k. paketering).
 - h) om föreningen har en byggnad som är under uppförande eller om värdeår ännu ej erhållits bör upplysning lämnas när ekonomisk avräkning mot entreprenör har skett/beräknas ske eftersom detta spelar stor roll vid analys av resultaträkning och föreningens årsresultat.
- För alla bostadsrättsföreningar föreslår vi följande tillägg i punkt 38.2:
 - om styrelsen under räkenskapsåret eller efter räkenskapsårets utgång beslutat om en höjning eller sänkning av årsavgifter
 - om föreningen har outhyrda lokaler vars uteblivna hyresintäkter väsentligt påverkar föreningens Nettoomsättning.
 - om medlemmarna vid föreningsstämma under räkenskapsåret fattat väsentliga beslut som kan påverka medlemmar eller potentiella medlemmar i något väsentligt avseende, t.ex. stadgeändring, beslut om större investeringar eller insatsminskning
 - hur många lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt respektive hyresrätt.
 - hur många lokaler som är upplåtna med bostadsrätt och respektive hyresrätt.

- Vi föreslår att kravet på upplysning om föreningen har eller inte har en aktuell underhållsplan i punkt 38.2 ändras mot bakgrund av att det i äldre föreningar är svårt att avgöra både vad som avses med en underhållsplan och vad som är en aktuell plan:
 - om föreningen har en teknisk underhållsplan som visar föreningens underhålls- och återinvesteringsbehov under minst 50 år
 - om planen upprättats eller uppdaterats under de senaste fem åren, med uppdatering avses här uppdatering av underhållsåtgärder och inte eventuella kostnadsberäkningar
- Vi föreslår att Kommentrar till punkt 38.2 justeras enligt följande:
 - Bedömningen om bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) görs vid beskattningsårets utgång. En bostadsrättsförening som inte är ett privatbostadsföretag benämns ofta oäkta bostadsrättsförening. Beskattningen i äkta och oäkta bostadsrättsföreningar skiljer sig åt både för bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren.

Förvaltningsberättelse – Rättvisande översikt över utvecklingen

De föreslagna nyckeltalen nedbrutna ger mycket exakta värden. För att de ska bli jämförbara både över tid och mellan bostadsrättsföreningar krävs att de beräknas på samma sätt. Eftersom ytuppgifter inte hämtas från redovisningen och ger utrymme för olika tolkningar är det vår bedömning att jämförbarheten är skenbar. Det naturliga vore att utgå från t.ex. senaste fastighetstaxeringen istället för en mätning som baseras på subjektiva uppfattningar om vad som ingår, t.ex. vilka förråd som hyrs ut respektive ingår i avgiften, om gemensamhetslokaler ska ingå eller inte ingå om de t.ex. tillfälligt hyrs ut till medlemmar som övernattningslägenheter. Vi bedömer också att gemensamhetsytor kommer att hanteras olika. Vår erfarenhet dock att uppgifter i fastighetstaxeringar inte alltid är uppdaterade eftersom vissa ytor ändrar karaktär. Olika standarder för beräkning av t.ex. lägenhetsytor kan dessutom leda till procentuellt sett stora skillnader beroende på vilken standard som tillämpats särskilt för äldre fastigheter. Däremot stämmer totalytor ofta väl. Vi förordar därför att totalyta används vid beräkning av nyckeltal med undantag för årsavgift som beräknas utifrån bostadsrättsyta.

Vi föreslår därutöver följande ändringar i kapitel 38:

- Vi föreslår att Allmänt råd i punkt 38.4 kompletteras så att jämförelsetal för nyckeltalen Sparande/kvm och Energikostnad/kvm inte behöver lämnas för de tre föregående åren före införandet av kravet på dessa nyckeltal i ÅRL.
- Vi föreslår att kravet på nyckeltalet Soliditet tas i punkt 38.3 tas bort då vi inte bedömer att nyckeltalet är relevant i bostadsrättsföreningar.
- Vi föreslår att nyckeltalet årsavgift/kvm i punkt 38.3 inte lämnas uppdelad på bostäder och lokaler då vi bedömer att denna information i de flesta föreningar inte ger läsaren någon ytterligare information.
- Vi föreslår att Kommentrar till punkt 38.4 avseende *Nettoomsättning* "I en bostadsrättsförening räknas årsavgifter och eventuella hyresintäkter till primära intäkter och ska därför ingå i nettoomsättningen." justeras till "I en bostadsrättsförening räknas årsavgifter, pant- och överlåtelseavgifter, administrativ avgift för andrahandsuthyrning, vidaredebiterade avgifter för t.ex. el- vatten och värme och eventuella hyresintäkter från uthyrning av lägenheter, lokaler, gemensamhetslokal, uthyrningsrum eller förråd till primära intäkter och ska därför ingå i nettoomsättningen." För föreningar som valt att följa K2 har det varit obligatoriskt att upplysa om Nettoomsättningen varierat mer än 30 %. BFN bör överväga om motsvarande krav bör införas i kapitel 38.

- Vi föreslår att Kommentrar till punkt 38.4 avseende *Nyckeltalen om skuldsättning* ändras från räntebärande skulder till kreditinstitut till andra räntebärande skulder. I nyproduktion och ombildningar förekommer ofta utöver räntebärande skulder till kreditinstitut andra räntebärande skulder (t.ex. reverslån i samband med förvärv av aktier i dotterföretag vid paketering).
- Vi föreslår att Kommentrar till i punkt 38.5 kompletteras med "I bostadsrättsföreningar där avgifter för tv, bredband, telefoni och upplåtelse av parkeringsplats är obligatoriska och inte valbara till tillval kan dessa inkluderas i Årsavgift men upplysning ska då lämnas om vilka övriga avgifter som inkluderats i Årsavgift om dessa avgifter uppgår till väsentliga belopp. Detta gäller även i bostadsrättsföreningar som enligt stadgar tar ut en förhöjd årsavgift för till exempel underhåll av balkonger."
- Vi föreslår följande justeringar i Exempel tillhörande punkt 38.5:
 - Ta bort "enligt fastställda belopp" då det är oklart vad som menas med detta.
 - Ändra "tillvalsavgifter" till "ej obligatoriska tillvalsavgifter".
- Vi föreslår att "...bostadsrätt eller hyresrätt." ändras till "...bostadsrätt och hyresrätt." i Allmänt råd punkt 38.6. Detta står även t.ex. i punkt 38.7 och bör ändras på samtliga ställen.
- Vi föreslår följande justering i Exempel tillhörande punkt 38.6:
 - "Körytor behöver inte skiljas ut och räknas av." ändras till "Körytor, förråd, gemensamhetslokaler eller uthyrningsrum behöver inte skiljas ut och räknas av."
- Vi föreslår följande justeringar i punkt 38.7:
 - "...utfört i enlighet med föreningens underhållsplan..." ändras till "...utfört i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan eller i enlighet med teknisk underhållsplan inkluderad i registrerad ekonomisk plan..."
 - "Ett exempel är nedskrivningar och låneeftergifter." ändras till "Ett exempel är erhållna försäkringsersättningar som redovisats som övriga rörelseintäkter, nedskrivningar, låneeftergifter eller juridiska arvoden med väsentligt belopp för t.ex. entreprenadtvister dvs. poster som inte är återkommande och är en del i bostadsrättsföreningens normala verksamhet."
- Vi föreslår följande justering i Exemplet tillhörande punkt 38.7:
 - "Föreningen har inte gjort några utrangeringar under året." ändras till "Bostadsrättsföreningen har inte gjort några utrangeringar eller nedskrivningar under året. Bostadsrättsföreningen har inte heller haft några intäkter eller kostnader som inte normalt ingår i verksamheten."
- Vi föreslår att texten i punkt 38.3 och punkt 3.8 harmoniseras. I punkt 38.3 står det olika beräkningar i allmänt råd "en procent av bostadsrättsföreningens skulder divideras med föreningens intäkter" och i Kommentrar "dividera räntebärande skulder multiplicerat med en procentenhet med föreningens årsavgifter". Olika skrivning blir förvirrande för läsaren. På samma sätt står det "Föreningens lån" i exemplet till punkt 3.8" men syftar på "räntebärande skulder".
- Vi föreslår följande justering i Allmänt råd i punkt 38.9:
 - "Om bostadsrättsföreningen vidaredebiterar kostnader av dessa slag efter individuell mätning ska upplysning lämnas om beloppet som vidaredebiteras." kompletteras med "Om bostadsrättsföreningen lämnar motsvarande uppgifter i not kan hänvisning istället ske till aktuell not."

Förvaltningsberättelse – Upplysning om förlust

- Begreppet "en förlust" bör förtydligas. I kommentaren används begreppet "underskott" och likartade begrepp bör användas i allmänna rådet och kommentaren.
- Vi föreslår följande justering av Kommentar:
 - Amorteringar och beslutade investeringar bör läggas till som ett exempel på ekonomiska åtaganden i första stycket.
 - Insatsökning bör läggas till som ett exempel på finansiering i andra stycket.
 - För föreningar som varit befriade i 15 år från fastighetsavgift (nyproduktion) bör ökning av fastighetsavgift läggas till som exempel på ekonomiska åtaganden som rimligen kan förutses i tredje stycket.
- Vilket framtida underhåll som är aktuellt kan framgå antingen av underhållsplanen (ÅRL/stadgar) eller teknisk underhållsplan (ekonomisk plan) vilket bör framgå av skrivningen i fjärde stycket.

Balansräkning – Tillgångar – Anläggningstillgångar

- I Kommentar används både begreppet "nyttjandeperiod" och "avskrivningstid" och likartade begrepp bör användas.
- I Kommentar beskrivs att underhållsansvaret för lägenheterna fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Vi föreslår att texten kompletteras med att underhållsansvaret för hyresrätter fördelas mellan bostadsrättsföreningen och hyresgästen vilket regleras av hyreskontraktet. I många föreningar kan underhåll av lokaler med hantering av butiksfönster, fettavskiljare, våtrum och annat bli betydande kostnader.

Balansräkning – Eget kapital

- I K2 används "Medlemsinsats" som ett begrepp som omfattar både insats och upplåtelseavgift. Som rubrik på Förutsättningar står "Exempel redovisning av medlemsinsats och upplåtelseavgift". För att uppnå en likartad bedömning bör begreppet Medlemsinsats ändras till Insats i rubriken.
- I "Tänk så här" står att "Utgiften för renoveringen ska därför kostnadsföras." En fråga som ofta uppkommer är om detta är planerat underhåll eller löpande underhåll eftersom detta då kan komma att påverka nyckeltalet Sparande. Vi föreslår att texten förtydligas.
- I "Redovisa så här i årsredovisningen" står att kostnaden ska läggas på raden "Övriga externa kostnader". Vi föreslår att det tydliggörs att både drifts- och underhållskostnader ska redovisas som "Driftskostnad" i en bostadsrättsförening.
- I kommentaren läggs stor vikt på stadgarnas utformning när det gäller att bedöma vem/vilka som är "behörigt organ" att besluta om reservering och ianspråktagande för fond för yttre underhåll. Vår erfarenhet är att stadgarna sällan ger fullständig vägledning kring detta. Punkten borde förtydligas så att det framgår att det alltid är föreningsstämman som är behörigt organ vilket medför att resultatdispositionen blir jämförbar mellan olika föreningar eftersom bokföring av reservering och ianspråktagande då alltid sker efter beslut vid föreningsstämma. Samtliga föreningar borde därmed få en jämförbar uppställning av Resultatdispositionen som BFN lämnar som Exempel i Avsnitt Förändring i eget kapital.

Resultaträkning – Nettoomsättning

- Ändra ”I en bostadsrättsförening räknas årsavgifter och eventuella hyresintäkter till primära intäkter och ska därför ingå i nettoomsättningen.” till ”I en bostadsrättsförening räknas årsavgifter, pant- och överlåtelseavgifter, administrativ avgift för andrahandsuthyrning, vidaredebiterade avgifter för t.ex. el- vatten och värme och eventuella hyresintäkter från uthyrning av lägenheter, lokaler, gemensamhetslokal, uthyrningsrum eller förråd till primära intäkter och ska därför ingå i nettoomsättningen.”
- För resultaträkningen lämnas endast kommentarer till Nettoomsättningen. Vi föreslår att det läggs till avsnitt med Driftskostnader och Övriga externa kostnader så att det tydligt framgår vad som borde redovisas på respektive post t.ex. drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsavgift och fastighetsskatt samt arvode för ekonomisk förvaltning. Eftersom medlemmarna ofta har stort intresse att erhålla information kring dessa t intresse från medlemmarna borde det stå att noter bör lämnas till posterna Nettoomsättning, Driftskostnader och Övriga externa kostnader. Det bör då också läggas till att posten ”övrigt” i respektive not bör inte överstiga 20 procent av postens totala storlek.

Förändringar i eget kapital

- Vi föreslår följande justering i Redovisa så här i årsredovisningen:
 - ”Medlemsinsatser” ändras till ”Insatser”.
- Vi föreslår att BFN kommenterar begreppet Upplåtelseavgifter på lämplig plats i kapitel 38 då det ofta förekommer frågor kring hur kapitaltillskott för t.ex. balkonger ska ske eller om medlemmarna kan fatta beslut om att upplåtelseavgifter kan användas för att täcka fastställd förlust.

Noter

- Eftersom årsredovisningens intressenter har ett annat intresse än i t.ex. aktiebolag föreslår vi att det utöver kravet på att specificera Nettoomsättningen införs ett krav på att specificera posterna Driftskostnader och Övriga externa kostnader i not. För att möjliggöra för läsaren att härleda vissa poster i Kassaflödesanalysen bör BFN även överväga att införa krav på att specificera interimsposterna.
- Vi föreslår att det inför ett upplysningskrav om RedU9 använts vid förvärv av föreningens fastighet med information om vad detta innebär i form av uppskjuten skatt. Denna information är väsentlig när möjlighet att ombilda bostadsrätter till äganderätter finns och varken styrelsen eller ekonomisk förvaltare har kunskap om vad ett sådant ombildningsbeslut skattemässigt skulle innebära för föreningen.
- Vi föreslår att det i Kommentar till *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut* läggs till information om föreningsstämma som hållits efter räkenskapsårets slut och innebörden i väsentliga beslut som fattats. Samma krav borde finnas i förvaltningsberättelsen för ordinarie och extra stämmor som hållits under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

- Vi föreslår att "bör" ändras till "ska" för t.ex. hur en kassaflödesanalys ska upprättas och att valmöjligheten begränsas till direkt metod. Att endast lämna möjlighet till ett alternativ enligt en strikt uppställning bidrar till en högre grad av jämförbarhet mellan olika föreningar. Med nuvarande
- Vi föreslår följande tillägg i Förutsättningar:
 - "Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare" läggs till under "Kassa och bank"
 - "Övriga finansiella instrument" ändras till "Andelar i koncernföretag" eller någon annan benämning som är mer tydlig kring vad som avses.
 - "Kundfordringar" ändras till "Hyres- och avgiftsfordringar".
- Vi föreslår följande ändringar i *Exemplet 2 Kassaflödesanalys direkt metod* för att föregå oklarheter kring hur/var dessa poster bör redovisas:
 - Rubrik och rad "Utbetalningar till leverantörer och styrelsearvode" ändras till "Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsearvode"
 - Rad "Erhållen ränta" ändras till "Ränteintäkter" och det läggs till en kommentar kring hur posten beräknas.
 - Rad "Erlagd ränta" ändras till "Räntekostnader" och det läggs till en kommentar kring hur posten beräknas.
 - Rad "Upplåtelse av bostadsrätt" läggs till med belopp under Investeringsverksamheten för att tydligt visa att ev. belopp kommer att redovisas.
 - Rad "Amortering av lån" läggs till med belopp under Finansieringsverksamheten.