

Utredning framtagen på
uppdrag av Bokföringsnämnden

Informationsinnehåll i bostadsrätts- föreningars årsredovisningar

Bo Nordlund
Karlstad 2022-09-09

Innehållsförteckning

Kapitel 1. Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Uppdraget	5
1.3 Avgränsning.....	6
1.4 Underlag.....	6
1.5 Centrala frågor och rapportens struktur	6
Kapitel 2 Bostadsrättsinstitutet – några övergripande frågor.....	8
2.1 Bostadsrätt som upplåtelseform och dess särdrag	8
2.2 Fördelning av underhållsansvar för föreningens fastighet	8
Kapitel 3 Fastighetsekonomisk teori i urval.....	10
3.1 Byggnads- och markvärden – utveckling i längre perspektiv.....	10
3.2 Byggnadsavskrivning – ett fastighetsekonomiskt perspektiv	10
3.3 Samband mellan periodiska underhållsåtgärder, fonderingar för framtida underhåll och byggnadsavskrivning	11
3.4 Alternativa sätt att finansiera större underhållsinsatser/ersättningsinvesteringar.....	14
3.5 Bostadsrättens pris och vad som påverkar det	16
Kapitel 4 Redovisningsregler	17
4.1 Årsredovisningslagen och förarbeten till denna lag.....	17
4.2 Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2)	17
4.3 Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3)	18
Kapitel 5 Regeringens proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt m.m.	21
5.1 Utredningen SOU 2017:31 – Stärkt skydd på bostadsrättsmarknaden.....	21
5.2 Regeringens proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt	21
Kapitel 6. Diskussion och förslag 1: Grundläggande redovisningslösningar.....	23
6.1 Komponentmetod införs för bostadsrättsföreningar i K2	23
6.2 Bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3 inte K2	23
6.3 Dispositioner avseende fond för gemensamt underhåll redovisas i resultaträkningen.....	24
6.4 Avskrivning byggnadsstomme och inre underhåll koppling till gemensamt underhåll.....	24
6.5 Byggekostnader motsvarande inre underhållsansvar ”kvittas” mot eget kapital.....	26
6.6 Upplysningar i förvaltningsberättelsen när förening redovisar förlust för räkenskapsåret	27
Kapitel 7. Diskussion och förslag 2: "Underhållsskuld" och finansiering av framtida underhåll	29
7.1 Begreppen objektbunden respektive innehavsbunden livscykel för byggnader.....	29
7.2 Planerat underhåll, ekonomiska planer och underhållsplaner	30
7.3 Att kombinera statusredovisning och underhållsplan i en komponentmodell.....	31

7.4 Uppgifter rörande finansiering av framtida underhåll	32
Kapitel 8. Diskussion och förslag 3: Ekonomiska nyckeltal.....	33
8.1 Inledning	33
8.2 Areabegreppet	33
8.3 Nyckeltal som beskriver nuläget	34
8.4 Nyckeltal som beskriver hur känslig föreningens ekonomi är för externa förändringar	36
8.5 Övriga kommentarer om nyckeltal m.m.	37
8.6 Sammanfattande tabell rörande föreslagna nyckeltal	38
Kapitel 9. Diskussion och förslag 4: Kassaflödesanalyser i bostadsrättsföreningar	39
Kapitel 10. Diskussion och förslag 5: Andra redovisningsrelaterade frågor.....	41
Kapitel 11. Sammanfattning av övervägande och förslag	43
Källförteckning/referenser mm	47

Kapitel 1. Inledning

1.1 Bakgrund

För att det ska vara en väl fungerande marknad krävs att prisbildningen på bostadsrätter sker någorlunda effektivt och på rationella ekonomiska grunder. Om viktig information saknas när köpare av bostadsrätter fattar sina beslut om prisnivåer vid budgivning och förvärv skulle priserna utifrån sådana perspektiv exempelvis kunna bli omotiverat höga och de relativa priserna riskerar att inte spegla bostädernas egenskaper. Detta skulle i sin tur kunna skapa framtida problem för exempelvis banksystemet som lånat ut pengar både till bostadsrättsföreningar (Brf) och medlemmar i dessa föreningar som förvärvat andelar i Brf. Sådana farhågor om att prissättningen skulle kunna bli omotiverat hög på bostadsrätter ges det uttryck för i bland annat lydelse från BFN i upphandlingsunderlaget för den tjänst som denna utredningsrapport avser. Även prop. 2021/22:171 – Tryggare bostadsrätt - uttrycker liknande tankar kring prisbildningen¹. Ett sätt att få till en mer effektiv, informerad och rationell prisbildning som skulle kunna minska sådana risker, kan vara att förbättra informationen i bl.a. Brf:s årsredovisningar. Om priserna på bostadsrätter skulle bli "för höga" utifrån nyss genomgångna resonemang skulle detta även kunna bli av samhällsekonomiskt intresse, eller av intresse för finansiell stabilitet i Sverige,

Information som kan utläsas ur Brf:s årsredovisningar har debatterats och diskuterats under ett antal år. Exempel på sådana debattinlägg är en artikel publicerad i Balans 2013 huruvida progressiv avskrivning på byggnader var tillämpligt inom ramarna för gällande redovisningsnormgivning². Som en följd av den debatt som därefter följde om avskrivningsmetoder i Brf klargjorde Bokföringsnämnden (BFN) i ett uttalande att progressiv avskrivning på byggnader inte var tillämplig i Brf³. Därefter skrevs ett rättsutlåtande avseende underskott i Brf av professorerna Stattin & Svernlöf (2014). I detta utlåtande klargjorde författarna bl.a. att under förutsättning att likviditeten i en Brf är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll så kunde, under dessa förutsättningar, inte en räkningsenlig förlust under ett eller flera år i följd i sig vara ansvarsgrundande. Ett antal ytterligare frågor förknippade med Brf debatterades i olika sammanhang under åren som följde efter Stattin & Svernlöfs rättutlåtande, och utredningen SOU 2017:31 – Stärkt skydd på bostadsrättsmarknaden - presenterades våren 2017. I detta betänkande togs bland annat upp frågor om framtida underhåll och avskrivningar i redovisningen, men även ett antal andra frågor som delvis ligger utanför uppdraget i föreliggande utredningsrapport.

Även andra debattinlägg har genom åren tagit upp ett antal viktiga frågor kopplade till redovisningsrapporter och Brf. Exempel på sådana debattinlägg är Deurell (2021), Gustafsson (2021a), Bokelund Svensson & Lundén (2021) och Gustafsson (2021b) där olika åsikter framförs om bl a avskrivningarnas funktion och betydelse i Brf. De diskuterar även andra frågor som exempelvis huruvida kapitalskyddsregler kan behöva införas i Brf och hur avsättningar till fond för Brf:s gemensamma (yttre) underhåll borde behandlas i redovisningen.

Av bostadsrättslagens (BRL) 1 kap 4§ framgår att upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Om det inte finns någon tidsbegränsning i upplåtelsen blir en intressant fråga hur en bostadsrättsförening bör agera när det gäller förbrukningen av föreningens hus i form av slitage m.m. Olika delar av byggnaden/fastigheten har

¹ Se avsnitt 9.1 i propositionen

² FAR:s Policygrupp för redovisning, 2013

³ www.bfn.se, 2014-04-28

olika så kallade tekniska livslängder⁴. Förbrukningar av nyttoegenskaper hos tillgångarna behöver åtgärdas på olika sätt över tid för att det inte ska uppstå tekniskt betingade begränsningar i nyttjandet. En central fråga som tas upp i denna utredning är hur lydelse i rättsutlåtande, refererat till ovan, av Stattin & Svernlöf (2014) bör tolkas när det gäller vad författarna till rättsutlåtandet avser med "att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll".

1.2 Uppdraget

Propositionen 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt innehåller ett antal frågor kopplade till bostadsrätt och förslag till ändringar i följande lagar:

- Bostadsrättslagen (1991:614)
- Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (1973:188)
- Årsredovisningslagen (1995:1554)
- Lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93)
- Fastighetsmäklarlagen (2021:516)

Denna rapport avser ett utredningsuppdrag som erhållits av Bokföringsnämnden (BFN). Syftet i detta uppdrag är att motsvara kraven i upphandlingsunderlaget från Bokföringsnämnden (BFN), vilket i allt väsentligt beskrivs som:

Konsultuppdraget innebär att det ska tas fram en rapport med förslag som leder till förbättrat och tydligare informationsinnehåll i bostadsrättsföreningars årsredovisningar utifrån bl.a. de utökade kraven som följer av lagrådsremissen Tryggare bostadsrätt.

Uppdraget ska utgå från förslagen på lagändringarna i ÅRL som framgår i lagrådsremissen Tryggare bostadsrätt. Eventuella förändringar i lagrådsremissens förslag under arbetet med propositionen och behandlingen i riksdagen ska beaktas i utredningsarbetet.

Uppdraget innebär att ta fram en rapport som analyserar behovet av och innehåller förslag på kompletteringar till lagkraven om nyckeltal, kassaflödesanalys och upplysningen när en bostadsrättsförening redovisar förlust. Vad gäller nyckeltal ingår det också i uppdraget att lämna förslag på ytterligare nyckeltal som kan vara relevanta utöver de minimikrav som lagförslaget anger.

Förslagen ska kunna utgöra underlag för att BFN ska kunna utarbeta enkla och anpassade regelverk för upprättare och användare av redovisningen. I detta fall kan det t.ex. innebära att lämna förslag anpassade för mindre bostadsrättsföreningar. Detta kan särskilt gälla utformningen och uppställningen av kassaflödesanalyser i mindre bostadsrättsföreningar. För bostadsrättsföreningar som tillämpar K2 finns idag i det regelverket regler för frivilligt upprättad kassaflödesanalys. Reglerna om kassaflödesanalys i K3 tillämpas både av de som måste upprätta kassaflödesanalys, dvs. större företag, och vid frivilligt upprättad kassaflödesanalys.

I uppdraget ingår också att analysera och lämna förslag vad gäller hur avskrivningar bör göras och vilket avskrivningsunderlag som är relevant mot bakgrund av att bostadsrättshavaren ansvarar för visst underhåll i föreningens byggnad. Förslag i denna del ska rymmas inom ramen för ÅRL:s bestämmelser.

⁴ Den tidsperiod under vilken byggnaden (eller ett system eller en byggnadsdel) kan nyttjas för avsedd funktion

Av det upphandlingsunderlag som BFN formulerat och den uppdragsbeskrivning som framgår är några av förslagen till lagändringarna ovan mer relevanta än andra i den utredning som behandlas i föreliggande rapport. Framför allt bedöms vissa ändringar i bostadsrättslagen (BRL) och ändringarna i årsredovisningslagen (ÅRL) vara av primärt intresse för det som behandlas i denna rapport.

1.3 Avgränsning

I denna utredning sker olika avgränsningar. Bland annat diskuteras inte frågor som skulle kunna aktualiseras beträffande skillnader mellan så kallade äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. Specifika frågor som kan tänkas uppstå vid så kallade tredimensionella fastighetsbildningar tas inte upp, även om dessa skulle kunna påverka Brf som finns på/i sådana fastighetsbildningar. Det är vanligt förekommande att fastigheter "förpackas" i bolag, där bolaget som innehåller fastigheten säljs till en Brf. Sådana frågor tas upp i FAR:s uttalande RedU 9 - Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag - som kan tillämpas av de som tillämpar BFN:s K3-regelverk. För de som tillämpar BFN:s K2-regelverk kan RedU 9 ej tillämpas. Redovisningsfrågor som kan aktualiseras i samband med förvärv av s.k. "paketerad" fastighet ligger utanför avgränsningen i denna utredning. Vidare avgränsas det allmänt från frågor med koppling till regler om beskattning och eventuella konsekvenser kopplade till detta.

1.4 Underlag

I denna utredning har olika former av underlag inhämtats vid genomförandet av uppdraget. Sådana underlag är olika lydelse från lagar och liknande som bedömts relevant för utredningen, men även vetenskapliga artiklar och andra former av artiklar samt litteratur med koppling till fastighetsekonomi och extern redovisning.

Jag vill även särskilt nämna Borevision (2022) som har sammanfattat flera viktiga iakttagelser avseende bostadsrätten som upplåtelseform i ett PM som lämnats till BFN. Detta PM finns i bilaga 1 till denna rapport. PM:et tar upp de redovisningsrelaterade frågorna som framgår av prop 2021/22:171 men även en del andra frågor som av författarna bedömts som viktiga i Brf. Bland dessa iakttagelser finns frågeställningar kopplade till följande situationer som enligt deras PM ofta leder till bedömningssvårigheter och kan behöva ändringar eller förtydliganden i olika former av regelverk eller vägledningar:

- lansspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av redovisad förlust
- Upplåtelseavgifter och möjligheter att disponera dessa
- Avsigelser av bostadsrätt
- Förvärv av egna andelar
- Sammanslagning/delning av bostadsrätter
- Insatsökningar/kapitaltillskott

Vissa av dessa frågor ovan kommer att behandlas vidare i denna rapport medan det för övriga frågor hänvisas i denna rapport till bilaga 1.

1.5 Centrala frågor och rapportens struktur

I det inledande kapitlet ges viss bakgrundinformation till uppdraget. I kapitel 2 och kapitel 3 presenteras en övergripande beskrivning av bostadsrättsinstitutet och därefter fastighetsekonomisk teori i urval som bedömts vara relevant för detta uppdrag. I kapitel 4 beskrivs redovisningsregler

som bedömts relevanta och i kapitel 5 presenteras bl.a. närmare vad prop 2021/22:171 tar upp avseende lagändringar m.m. som bedömts tillhöra de kärnfrågor som tas upp i denna rapport.

I de följande kapitlen behandlas de centrala frågorna och bedömningar och förslag rörande dessa:

Utifrån lagändringsförslag i prop 2021/22:171 och BFN:s upphandlingsunderlag samt uppdragsbeskrivningen i denna rapport har följande huvudproblemområden identifierats:

- Förutsättningar för att klara av framtida gemensamt underhåll i Brf
- Avskrivningarnas (i redovisningen) roll i ovanstående fråga
- Definition och diskussion kring olika nyckeltal i propositionen samt eventuellt behov av fler nyckeltal och/eller upplysningar än de som anges explicit i propositionen.
- Hur beskrivning ska ske i årsredovisningen vid redovisande av förlust och koppling till framtida finansieringsfrågor i Brf

Men även ett antal andra områden som kan komma att behöva överväganden och/eller ställningstaganden från BFN har identifierats:

- Redovisnings- och hanteringsfrågor avseende fond för gemensamt underhåll i Brf
- Behov av kapitalskyddsregler i Brf liknande de krav som finns för aktiebolag
- Lanspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust
- Upplåtelseavgifter och möjligheter att disponera dessa
- Avsägelse av bostadsrätt
- Förvärv av egna andelar
- Sammanslagning/delning av bostadsrätter
- Insatsökningar/kapitaltillskott

Kapitel 2 Bostadsrättsinstitutet – några övergripande frågor

I detta kapitel tas några frågor upp av övergripande natur som är kopplat till bostadsrättsinstitutet.

2.1 Bostadsrätt som upplåtelseform och dess särdrag

Bostadsrättsinstitutet utgör en upplåtelseform för boende som i sin tur kan beskrivas som komplex i flera dimensioner. Detta gäller såväl ekonomiska som juridiska samt tekniska dimensioner⁵. Av bostadsrättslagens (BRL) 1 kap 4§ framgår att upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätten är en kooperativ upplåtelseform som egenskapsmässigt utgör ett mellanting mellan hyresrätt och äganderätt.

Bostadsrättsföreningen, som utgör en form av ekonomisk förening, äger fastigheten och upplåter lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Formellt äger inte bostadsrättshavarna sina lägenheter då fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen. Då lägenheterna omsätts på bostadsmarknaden noteras ett pris. Den prisnoteringen avser enbart det egna kapitalet. För att få det totala värdet måste lägenhetens andel av föreningens (netto-)lån adderas. Andelen lån som ligger i föreningen kan variera mellan 0 och 100 procent av det totala värdet⁶. Lånen i bostadsrättsföreningen skapar en finansiell hävstång som bidrar till att variationerna i pris på bostadsmarknaden kan vara större än för småhus. Med bostadsrättsföreningen som ekonomisk förening följer att bostadsrättshavaren har en option att vid obestånd "lämna in nyckeln" till föreningen. Vid den svenska fastighetskrisen 1990 var det ett mindre antal bostadsrättshavare som utnyttjade optionen.

Varje bostadsrättsförening ska ha en ekonomisk plan som uttrycker behovet av modernisering, underhåll, fortlöpande drift och finansiering. Den ekonomiska planen skapar underlag för ett långsiktigt hållbart avgiftsuttag.

I ett långsiktigt "going concern"-perspektiv är det inte ovanligt att tolkningen varit att upplåtelsen gäller i princip för "evig tid". Om inte underhåll och komponentbyten företas på eller i fastigheten/erna när sådana behov uppstår, skulle det dock vara rimligt att anta att det finns tekniska begränsningar kopplade till hur långa sådana upplåtelser kan vara, vilket togs upp ovan under avsnitt 1.1. Det kan också finnas tänkbara scenarier där en byggnad som innehas av Brf närmar sig slutet av livslängden och den Brf som innehar byggnaden inte avser att förlänga byggnadens livslängd. Sådana scenarier diskuteras i bilaga 2.

2.2 Fördelning av underhållsansvar för föreningens fastighet

Av BRL 9 kap 5§ p 7 framgår att Brf:s stadgar ska ange grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

I bostadsrättsföreningar sker en fördelning av ansvaret för det inre underhållet respektive det gemensamma underhållet av föreningens fastighet. Något förenklat kan detta ansvar beskrivas som att medlemmarna ansvarar för inre underhåll i lägenheter/lokaler som exempelvis byte av tapeter, målning, inre ytskikt, köks- och badrumsinredningar med mera, medan föreningen ansvarar för

⁵ Se exempelvis Flodin, 2014

⁶ Lånen kan teoretiskt sett vara större än värdet. Lägenheterna har då ett negativt värde på marknaden. Situationer som dessa kunde noteras efter krisen i början på 1990-talet, se Rönnberg 2002.

gemensamma saker som exempelvis yttertaksbeläggningar, trappor/hissar, fasader och försörjningssystem som vatten och avlopp med mera. Denna ansvarsfördelning kan illustreras med HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningar som återfinns i bilaga 3 och 4 till denna rapport.

Kapitel 3 Fastighetsekonomisk teori i urval

Fastigheter och bostäder som ekonomiska tillgångar har vissa särdrag i jämförelse med andra tillgångar och några aspekter tas upp nedan som har bedömts vara av särskild vikt för frågorna som tas upp i denna utredning.

3.1 Byggnads- och markvärden – utveckling i längre perspektiv

Fastigheter har under långa tidsperioder uppvisat värdestegring i nominella termer men när det gäller bostäder och bostadsrätter har detta de senaste årtiondena även visat sig gälla i reala termer⁷. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att det mesta tyder på att den långsiktiga och uthålliga värdestegringen i allt väsentligt är kopplad till markvärdet⁸. Den generella uppfattningen om fastigheter och bostäder som investeringsobjekt är att dessa över tid är ett gott skydd mot inflation, annorlunda uttryckt - vid ökning av den allmänna prisnivån i samhället så ökar normalt även fastighets-/ bostadspriser i alla fall på lite längre sikt.

3.2 Byggnadsavskrivning – ett fastighetsekonomiskt perspektiv

Byggnadsavskrivning är ett komplext problem och som ofta missförstås. Delvis kan missförstånd vara grundade i att olika aktörer menar olika saker när frågan om byggnadsavskrivning behandlas, men det kan också bero på att det görs bedömningar som inte bygger på en ordentlig analys av relevanta väsentliga bakgrundsfakta innan det görs försök att lösa problemet.⁹

Ett sätt att se på avskrivning är ett allokeringssynsätt. Enligt detta synsätt allokeras anskaffningsutgiften för en tillgång över tillgångens nyttjandeperiod. Detta synsätt kan också beskrivas som ett periodiseringsförfarande där anskaffningsutgiften portioneras ut över tillgångens nyttjandeperiod för att överensstämma med det sätt på vilket nyttorna förknippade med den ursprungliga anskaffningen successivt förbrukas. Ett problem i sammanhanget är penningvärdesförändringen över tid (inflation). Historiska investeringsbelopp kan komma att periodiseras mot framtida intäkter/nyttor i ett helt annat penningvärde än vad som representeras av det ursprungliga anskaffningsvärdet. I vissa fall kan inflationen/värdeutvecklingen ha haft en så pass väsentlig inverkan att denna periodiserade utgift (avskrivningen) någon gång i framtiden inte längre ger en meningsfull ekonomisk information ställd i relation till exempelvis, investeringsutgifter/-behov, hyror/årsavgifter eller driftkostnader i ett framtida penningvärde. Den nyss nämnda problematiken aktualiseras många gånger för byggnader/fastigheter då dessa typer av tillgångar vanligen förknippas med mycket långa nyttjandeperioder, tekniska livslängder eller ekonomiska livslängder.

Ett annat synsätt på vad avskrivning är till för, eller ska ge uttryck för, är ett pris-/ värdeförändringssynsätt som i korthet skulle kunna förklaras på så sätt att i takt med att nyttoegenskaperna hos en tillgång konsumeras, så betingar tillgången ifråga ett allt lägre aktuellt pris/värde på marknaden.

Avskrivningen i redovisningen ska återspegla hur nyttorna förknippad med en tillgång successivt förbrukas. Två studier som visar hur dessa förlopp kan se ut i ett längre perspektiv för byggnader

⁷ Se exempelvis Riksbanken, 2014; Riksbanken, 2018

⁸ Se exempelvis: Knoll, et al, 2017 och Lundström, 1992

⁹ Se även bl.a. Nordlund, 2010, Kam, 1990, Mathews & Perera, 1996, Lundström, 1992

framgår av vad som presenteras i Bejrums (1995)¹⁰ och Baum & McElhinney (1997). Dessa källor innehåller resultat av s.k. realpris-/realvärdestudier och om antagandet är att marknaden någorlunda rationellt/effektivt prissätter de avskrivningsdrivande faktorerna (förslitning, omodernitet och marknadsinverkan) över tid så ger dessa studier bilden av att nyttorna förknippade med byggnader förbrukas på så sätt att avskrivningsplanen skulle vara degressiv (fallande över tid) eller linjär över tid.

3.3 Samband mellan periodiska underhållsåtgärder, fonderingar för framtida underhåll och byggnadsavskrivning

Byggnadsavskrivningarnas funktion och/eller samband med långsiktiga underhålls-/återinvesteringsbehov har debatterats i många olika situationer. Exempel på sådana inlägg kan läsas i Deurell (2021) och Gustafsson (2021a). Dessa författare synes ha olika uppfattningar om avskrivningarnas informationsvärde i Brf:s redovisningsrapporter.

En återkoppling till bl.a. redovisningsteori kan dock ge en del intressanta infallsvinklar i frågan om avskrivningarnas funktion i redovisningen. Avskrivning kan ses som ett slags avsättning för återanskaffning av tillgången i slutet av dess ekonomiska livslängd¹¹. Om underskattningen av realavskrivning är betydande kan detta i sin tur leda till att en verksamhets livskraft utarmas över tid på grund av att en för låg avskrivning inte skulle generera tillräckliga medel för att återanskaffa tillgångarna när de behöver bytas ut någon gång i framtiden¹². Redovisningsrådets rekommendation RR 12 – Materiella anläggningstillgångar hade på sin tid lydelse i p 21 som i detta sammanhang kan betraktas med visst intresse – ”Nyttjandeperiod och därmed avskrivningsplan fastställs som regel under antagandet att avskrivningsobjektet ska återanskaffas.” Ett annat sätt att uttrycka saken kan vara att avskrivningarna har en finansieringsfunktion.¹³

Utifrån olika underhållsplaneringssystem¹⁴ kan en grov skattning göras över fördelningen av genomsnittliga utgifter över en längre tidsperiod för ett flerbostadshus, sedan det byggts nytt, för att upprätthålla husets nyttofunktioner som illustreras i nedanstående figur, 3.1, på nästa sida. Figuren beskriver förlopp i reala termer, det vill säga i ett fast penningvärde (utan hänsyn till inflation).

¹⁰ Se även Szykier, 1985

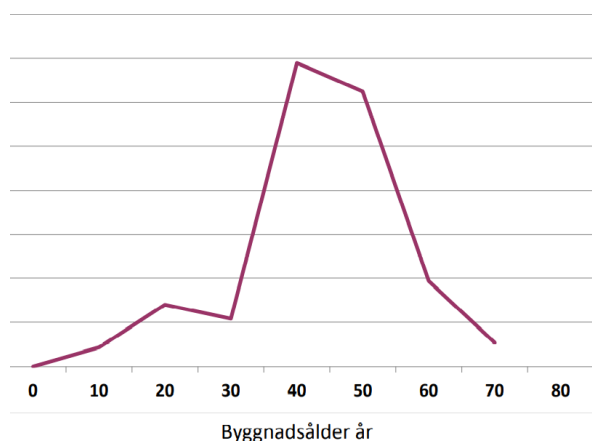
¹¹ Edwards, 1961

¹² Mohr & Dilley, 1984

¹³ Lundström, 1992

¹⁴ Se exempelvis SABO, 2013; Granlund, 2014; Sveriges Allmännytta, 2020

Figur 3.1



Figur 3.1 Förenklad illustration över "normalförlopp" avseende periodiska betalningar för planerat underhåll/komponentbyten på eller i flerbostadshus baserat på rekommenderade bytesintervall för olika byggnadsdelar från nybyggnation till en byggnadsålder av ca 70 år. Se exempelvis SABO (2013), Granlund (2014) och Sveriges Allmännyttta (2020).

Mycket väsentliga delar av de utgifter som uppstår i intervallet 40-60 år efter nybyggnad av ett flerbostadshus avser sådana åtgärder som normalt omfattas av bostadsrättsföreningarnas gemensamma underhållsansvar. Exempel på sådana åtgärder kan vara takomläggningar, fasadbyten samt byten av försörjningssystem som vatten och avlopp med mera.

Att avskrivningarna kan utgöra en finansieringsfunktion, som en av källorna ovan tog upp, kan illustreras med nedanstående serie av figurer. I dessa figurer görs förenklade antaganden att det endast finns en byggnadskomponent, att inga relevanta markvärden finns vilka i sin tur skulle kunna påverka eventuella belåningsmöjligheter av fastigheten. Dessutom görs antagandet att det är fråga om oförändrade anskaffningsvärden för byggnadskomponenter över tid samt att hyra/årsavgift sätts till en nivå som täcker kostnader inklusive avskrivningen av byggnaden. Anskaffningen av byggnadskapitalet finansieras i detta förenklade exempel helt med eget kapital från ägarna till verksamheten eller exempelvis medlemmarna i en Brf. Skulle finansiering av byggnaden ske helt eller delvis med lån skulle detta innebära att även en räntekostnad, utöver drift, underhåll och avskrivningar, behöver täckas av hyra/årsavgift.

Figur 3.2

STARTLÄGE BALANSRÄKNING

T	E/S
Byggnad 100	Eget Kapital 100

Figur 3.2 I startläget anskaffas byggnadskomponenten som antas ha en nyttjandeperiod om 50 år och denna finansieras helt med insats av eget kapital.

Figur 3.3

BALANSRÄKNING EFTER 25 ÅR

T	E/S
Byggnad 50	Eget Kapital 100
Kassa 50	

Figur 3.3 Efter 25 år har byggnadskomponenten avskrivits till halva beloppet och likvida medel har influtit genom hyra/årsavgifter för att täcka bl.a avskrivningen som i sin tur inte är någon utbetalning. I detta förenklade exempel har kassan ökat med ett belopp motsvarande gjorda avskrivningar.

Figur 3.4

BALANSRÄKNING EFTER 50 ÅR

T	E/S
Kassa 100	Eget Kapital 100

Figur 3.4 Efter 50 år har byggnadskomponenten avskrivits helt och ersatts av likvida medel. Byggnadskomponentens livslängd är nu till ända och nyttofunktionerna förknippade med denna är förbrukade. Den behöver bytas ut. Det finns nu likvida medel i verksamheten som kan användas för detta ändamål.

Om vi gör antagandet att byggnaden, istället för eget kapital, helt finansierats med lån, skulle i detta förenklade exempel kunna antas att avskrivning och amortering av lånet tar ut varandra och inga likvida medel skulle uppkomma under 50-årsperioden. Detta nyss beskrivna gäller givet att kreditgivare önskar att lånet ska återbetalas under den tid tillgången kan generera nyttor till användaren av tillgången (låntagaren). Dock skulle en räntekostnad uppstå på lånet vilket i sin tur skulle medföra en ytterligare utbetalning som behöver täckas av hyra/årsavgift. Detta betyder, enkelt uttryckt, att utifrån ovanstående förutsättningar, behöver avskrivningskostnaden täckas av intäkter för att inte den finansiella ställningen mellan år 0 och år 50 ska försämrats.

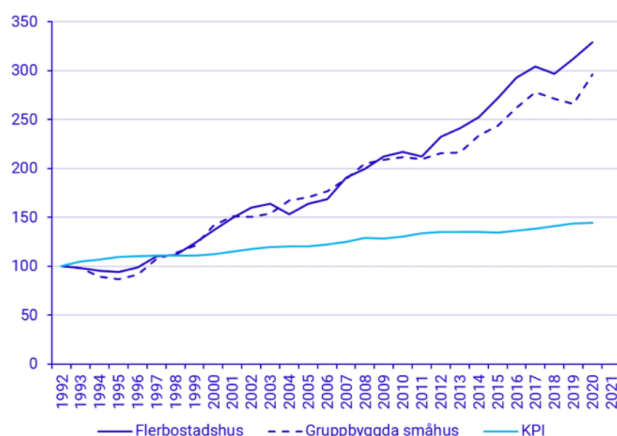
Vidare visar illustrationerna att intäkternas täckande av avskrivningskostnader skapar förutsättningar att med egna upparbetade likvida medel återanskaffa resurserna någon gång i framtiden, alternativt att amortera lånet under perioden som investeringen genererar nyttor. Återskapandet av resurser när de är förbrukade, med lånat kapital, förutsätter dock att låntagaren bedöms kreditvärdig vid den tidpunkt när lånen behövs i verksamheten. Detta kan många gånger vara svårt att avgöra på någorlunda objektiva grunder när det är lång tid kvar innan detta finansieringsbehov bedöms uppstå. Vidare kan följande konstateras - om det förenklade antagandet att byggpriserna skulle vara konstanta över tid inte håller utan att byggpriserna ökar, så kommer

utgifterna att bli större i framtiden, än de var historiskt, när det uppstår behov att återskapa de nyttofunktioner, här i form av byggnadsdelar, som förbrukas över tid. Prisökningen på byggnadskomponenter under perioden 1992 till 2021 åskådliggörs i nedanstående figur 3.5.

Figur 3.5

Byggnadsprisindex med avdrag för bidrag* samt KPI

Index 1992=100



* Bidragen varierar kraftigt mellan åren vilket bidrar till variationerna i byggnadsprisindex

Figur 3.5 Byggpriser har under långa tidsperioder utvecklats på sådant sätt att de stigit, vilket kan illustreras med ovanstående figur. Prisökningarna har ökat med mer än konsumentprisinflationen (KPI). Annorlunda uttryckt, byggpriserna har ökat i reala termer. Källa: SCB (2022)

Något förenklat skulle utvecklingen ovan i figur 3.5 kunna beskrivas som att det krävs tre gånger så mycket likvida medel för att återskapa en nyttofunktion (tillgång) 2021 som utgiften för att anskaffa en sådan tillgång var 1992 (obeaktat eventuella kvalitetsförbättringar mellan tidpunkterna). Om utvecklingen ser ut på detta sätt, beskrivet ovan, räcker det följaktligen inte med att täcka avskrivningen på historiska anskaffningsutgifter, genom uttag av hyror/årsavgifter, för att skapa kapacitet att återanskaffa tillgångar/nyttfunktioner i framtiden. Hyror/årsavgifter skulle även behöva ta höjd för stigande återanskaffningsutgifter. Ett sätt att korrigera för detta skulle kunna vara att hyror/årsavgifter sätts till en nivå så att de kan täcka kalkylmässiga avskrivningar baserade på, vid varje tid, aktuella återanskaffningsutgifter istället för på historiska anskaffningsvärden. Ett annat sätt skulle kunna vara att stadga att mellanskillnaden mellan avskrivningen baserad på historiska anskaffningsutgifter och mera aktuella återanskaffningsutgifter skulle behöva avsättas till en gemensam underhållsfond. Ett sätt att skapa dessa medel är att detta skulle kunna ske genom ett högre uttag av hyror/årsavgifter.

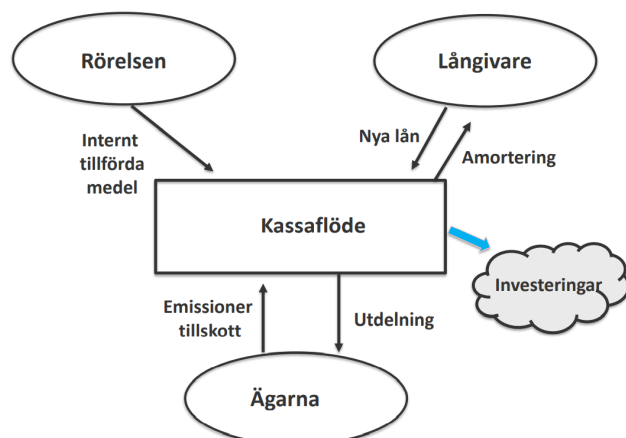
3.4 Alternativa sätt att finansiera större underhållsinsatser/ersättningsinvesteringar

Av ovanstående figurserie 3.1-3.4 kan utläsas att behov av stora insatser, för att vidmakthålla byggnaders nyttofunktioner, ofta uppstår i tidsintervallet 40-60 år efter nybyggnation. Det bör dock först noteras att det för hyreshus är vanligt med stora renoveringar där "allt" görs på en gång - delvis för att det då går att höja hyran väsentligt. I en bostadsrättsförening är det inte orimligt att anta att större utgifter sprids ut över tid och att medan vissa komponenter byts ut så repareras vissa och utbytet skjuts upp ett antal år när så är möjligt. Istället för att få mycket stora underhållsutgifter under ett fåtal år så blir det i vissa fall relativt stora underhållsutgifter under en längre tid.

Möjligheten att sprida ut underhållsutgifterna över tid påverkar de framtida finansieringsmöjligheterna.

Olika källor till finansiering över tid kan förenklat beskrivas som i figur 3.6 nedan:

Figur 3.6



Figur 3.6 Kassaflöde och olika källor till finansiering.

En verksamhet behöver generera kassaflöden för att kunna återinvestera i långlivade tillgångar över tid och därigenom kunna upprätthålla nyttofunktioner förknippade med sådana tillgångar.

En given och viktig finansieringskälla är naturligtvis att verksamheten i sig själv genererar tillräckliga likvidöverskott (se "internt tillförda medel" i figur 3.6) för att kunna bygga upp fonderingar (som motsvaras av likvida medel) som kan återinvesteras och därigenom upprätthålla nyttofunktionerna hos byggnadskapitalet.

Ett annat alternativ är att föreningen lånar till större underhållsinsatser. Detta kan framstå som logiskt i en situation där det från början finns stora lån i föreningen och att fokus legat på att amortera dessa lån.

En förutsättning för detta är dock att bankerna är villiga att låna ut pengar till en renowing och det beror både på bankernas utlåningspolicy och värdet på bostadsrätterna. I princip bör det vara möjligt att låna ifall bostadsrätterna har ett positivt värde även efter att lån tagits upp och avgifterna höjts för att täcka större räntekostnader, andra relevanta kostnader och amorteringar.

Ett tredje sätt att finansiera underhållsinsatser är att ägarna gör ett tillskott i samband med att en större insats görs. De enskilda bostadsrättshavarna kan i sin tur tänkas täcka detta genom egna lån. Även denna möjlighet beror av bostadsrätternas värde och vilken belåningsgrad som medlemmarna har idag.

Om det är så, vilket olika källor pekar på, att det är marken i sig, med den byggrätt som följer av detaljplanen och läget på marken, som är grunden för värdet på hela fastigheten (mark inklusive fastighetstillbehör som exempelvis byggnader) i ett längre perspektiv, så uppstår en intressant följdfråga om belåningskapaciteten i ett sådant perspektiv och för olika Brf. Här kan Brf som äger sin mark och Brf med byggnader på tomträttsmark (förenklat uttryckt, hyrd mark) diskuteras med intressanta infallsvinklar på hur belåningskapacitet och kapitalförsörjningsmöjligheter kan skilja sig mellan olika Brf.

Detta blir särskilt intressant om det skulle finnas en uppfattning på marknaden att stigande fastighetsvärden kan bidra till kapitalförsörjningen genom en över tid ökande möjlighet att belåna tillgångarna och därigenom trygga kassaflödes-/ kapitalförsörjningen, istället för att ta in kapital genom hyror/årsavgifter eller kapitaltillskott. Om "markhyran" (tomträttsavgälden) skulle justeras över tid för att återspegla markens marknadsvärde på ett effektivt sätt, kan det noteras att markvärdestegringen i allt väsentligt rent logiskt resonerat borde tillfalla ägaren av marken genom hyran/avgälden och inte innehavaren av byggnaden på sådan mark.

Dessa olika sätt att finansiera kan även diskuteras utifrån rättvisa mellan olika "generationer" av boende: se bilaga 5. I bilaga 2 diskuteras vad som kan hända om bostadsrätten tappat i värde och ingen av de tre sätten ovan har kunnat användas. Det är också viktigt att vara medveten om att det finns risker med alla typer av finansiering. Finns det stora fonder som motsvaras av likvida medel i föreningen kan det leda till slöseri - och i extremfall förskingring - eftersom det finns så mycket pengar liggande. Risker med lån och att förlita sig på ägartillskott är att det inte går att vara säker på att dessa alternativ står till buds när pengarna behövs.

I kapitel 6 nedan diskuteras hur föreningen kan beskriva hur den tänker sig att finansiera framtida underhåll på ett sätt som gör det enklare för en bostadsrättsköpare att bedöma föreningens ekonomiska position och risken för framtida avgiftshöjningar.

3.5 Bostadsrättens pris och vad som påverkar det

I bilaga 5 tas några teoretiska perspektiv upp avseende underhåll och dess finansiering och diskussion kring olika synsätt på alternativa lösningar. Som framgår där beror effekterna av de olika finansieringsalternativen på hur rationellt bostadsrättsmarknaden fungerar. Några centrala punkter från diskussionen i bilagan är följande.

På en väl fungerande marknad kommer fastigheternas skick och föreningens finansiella tillgångar att direkt återspeglas i priset på bostadsrätten. Om vi tänker oss två föreningar med lika nedslitna äldre hus som idag har samma avgift men där förening A tidigare fonderat pengar för underhåll medan förening B inte gjort det så kommer priset på bostadsrätten i förening A vara högre. Den som köper i förening B räknar med högre avgifter i framtiden eller att de behöver skjuta till pengar i framtiden och är därför inte beredd att betala lika mycket. Om förening A har högre avgift idag men fonderade medel kommer priset i förening B ändå att vara lägre om vi antar att medlen i förening A:s fondering är relativt stor.

En ambition med de föreslagna förändringarna i kommande kapitel är att göra skillnader mellan olika föreningar tydligare och därmed få marknaden att fungera mer rationellt. Finns lättillgänglig och begriplig information om tillståndet i föreningen och köparna har rätt kompetens att bedöma denna information, finns det dock egentligen ingen anledning att ha regler om till exempel fondering eftersom köpare i en sådan förening enligt argumentet ovan är medveten om att avgifter kommer att höjas (mer än i föreningen med fond) och därför inte betalar så mycket.

I bilaga 5 hänvisas till litteratur som pekar på att varken tillgångar i föreningen eller underhållsstandard slår igenom helt i bostadsrättens pris, men det skulle som sagt kunna ändras om redovisningen förbättras.

Kapitel 4 Redovisningsregler

Det föreligger ett antal olika regelverk inom externredovisningen som har hög relevans för de frågeställningar som omfattas av denna rapport. Dessa regelverk bedöms i första hand vara:

- Årsredovisningslagen (och förarbetena till denna lag)
- Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10, det så kallade K2-regelverket
- Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1, det så kallade K3-regelverket

4.1 Årsredovisningslagen och förarbetena till denna lag

Övergripande

Den externa redovisningen ska uppfylla vissa övergripande syften. Av prop 1995/96:10 sid 175 framgår: "Bland de företagets intressenter till vilka redovisningen kan sägas rikta sig kan främst nämnas företagets ägare, kreditgivare, leverantörer, kunder och anställda. Gemensamt för dem är att de förväntar sig ett visst ekonomiskt utbyte av sina relationer med företaget. De har därför ett intresse av att kunna kontrollera och följa upp att deras anspråk inte åsidosätts." och "Ett för samtliga intressenter grundläggande krav är dock att företagets redovisning är användbar som besluts- och kontrollunderlag. För att redovisningen skall tjäna dessa syften måste ett antal kvalitativa krav ställas på redovisningen. I moderna framställningar brukar dessa sammanfattas i begreppen relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet."

Avskrivningar

Av ÅRL 4 kap 4 § framgår:

Anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över denna period. Om nyttjandeperioden för immateriella anläggningstillgångar som utgörs av utgifter för företagets eget utvecklingsarbete inte kan fastställas med en rimlig grad av säkerhet, ska perioden anses uppgå till fem år. Detsamma gäller i fråga om goodwill.

Avskrivningar ska redovisas i resultaträkningen. Annan redovisning får dock tillämpas, om det finns särskilda skäl för det och det är förenligt med 2 kap. 2 och 3 §§.

Av förarbetena till ÅRL framgår dock när det gäller avskrivningstiden att: "Det ligger dock i sakens natur att den ekonomiska livslängden¹⁵ – och därmed också avskrivningsperioden – måste bedömas med rimlig försiktighet."¹⁶

Avskrivning enligt ÅRL sker enligt det s.k. allokeringsspektiv som beskrevs ovan i avsnitt 3.2.

4.2 Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2)

Övergripande

BFN:s K2-regelverk är ett förenklingsregelverk och kan vidare beskrivas vara regelbaserade redovisningsregler. Med regelbaserat avses här att det finns väsentligt mycket mindre utrymme att argumentera för huruvida det skulle bli en mer rättvisande redovisning att göra på annat sätt än vad som föreskrivs i K2.

¹⁵ Numera benämnt nyttjandeperiod i ÅRL

¹⁶ Prop 1995/95:10 Del 2 sid 200

Avskrivningar

Avskrivningar vid tillämpning av K2-reglerna kan beskrivas som "enhetsavskrivning". Med detta begrepp menas att hela byggnaden (inklusive alla "komponenter") skrivs av som en tillgång i ursprungsskedet. Mark, markinventarier respektive övriga markanläggningar, byggnad, byggnadsinventarier och tillkommande utgifter avseende dessa tillgångar utgör separata avskrivningsenheter och ska skrivas av var för sig. Som framgår nedan tillämpas inte ett komponentsynsätt i K2 vad avser tillkommande utgifter, vilket medför att, något förenklat uttryckt, normalt endast standardförbättrande del av tillkommande utgifter aktiveras och blir föremål för avskrivningar. Det avskrivningsbara beloppet för byggnader fastställs utan hänsyn till eventuella restvärden.

För byggnad, tillbyggnad och sådan ombyggnad som aktiverats som byggnad får nyttjandeperioden bestämmas till vad som följer av Skatteverkets allmänna råd om värdeminskingsavdrag för byggnader. En tillbyggnad eller en aktiverad ombyggnad utgör en separat avskrivningsenhet och skrivs av var för sig. Sammantaget innebär dessa regler att ursprungsbyggnaden kan komma att vara helt avskriven vid tidigare tidpunkt än tillbyggnaden. Avskrivningar enligt respektive förenklingsregel är inte lika rättvisande som när avskrivningar görs utifrån den tid som företaget avser att använda tillgången, men företaget undviker därigenom avvikelser mellan redovisning och beskattning.

Gränsdragning mellan underhållskostnader och investeringar

BFN:s K2-regelverk utgår från en s.k "förbättringsansats" vid avgörandet huruvida en tillkommande utgift ska aktiveras eller ej. Utgifter för tillbyggnad och ombyggnad ska tas upp som tillgång. K2 ansluter också till skatterättsligt synsätt när det gäller vilka tillkommande utgifter som ska kostnadsföras respektive aktiveras för fastigheter. I förbättringsansatsen (K2) kostnadsförs normalt åtgärder som återställer standard-/prestandanivå till "originalskick" för hela byggnaden, dvs ett bakåtblickande synsätt som i praktiken innebär "direktavskrivning"¹⁷ av åtgärder så länge inte ursprunglig, eller tidigare uppdaterad (höjd), prestanda-/standardnivå höjs i samband med de senast tillkommande åtgärderna.

4.3 Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3)

Övergripande

BFN:s K3-regelverk kan till skillnad från K2-reglerna beskrivas som principbaserade och ger större utrymme för tillämparen av reglerna att föra resonemang utifrån rättvisande redovisning m.m.

Avskrivningar

Avskrivning sker på det s.k avskrivningsbara beloppet, vilket definieras som anskaffningsvärde minskat med eventuellt restvärde¹⁸. Mark bedöms normalt ha en obegränsad nyttjandeperiod¹⁹ och är då inte föremål för avskrivning. Restvärdet är det belopp som bedöms erhållas vid nyttjandeperiodens slut²⁰ men torde i vanliga fall inte vara tillämpbart på byggnader/byggnadsdelar

¹⁷ Med "direktavskrivning" här menas att utgiften kostnadsförs som underhåll direkt i samband med utbytet, trots att nyttorna i framtiden förknippade med åtgärden inte förbrukats. Exempelvis en takomläggning med 40 års nyttjandeperiod förknippad med själva åtgärden, kostnadsförs under ett år men redovisas som underhållskostnad.

¹⁸ Se K3: 17.12, 17.14 och 17.15

¹⁹ Kommentaren till K3 17.12 och 17.13

²⁰ Se K3 17.15 samt kommentaren till denna punkt.

om inte företaget har en välgrundad uppfattning om när i tiden en framtida avyttring skulle kunna ske. Om ett restvärde ändå skulle vara relevant ska det uppskattats i den prisnivå som gäller vid anskaffningstillfället²¹. Vidare är det krav i K3 på att tillämpa komponentavskrivning när detta är tillämpligt. Nedan framgår mer om komponentredovisning.

Nyttjandeperioden definieras i K3 enligt följande²²:

Nyttjandeperiod är

- a) den period under vilken en tillgång förväntas vara tillgänglig att användas av ett företag, eller
- b) det antal tillverkade enheter, eller motsvarande, som förväntas bli producerade med tillgången av ett företag.

Vidare framgår av K3 - 17.17 att nyttjandeperioden ska ombedömas när så kan vara påkallat.

Beträffande avskrivningsmetod framgår följande av K3 – 17.20:

Företaget ska välja en avskrivningsmetod som återspeglar förväntad förbrukning av den materiella anläggningstillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningsmetoden ska omprövas, om det finns en indikation på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. I kommentaren till 17.20 anges: Exempel på avskrivningsmetoder är linjär, degressiv eller produktionsberoende avskrivningsmetod.

K3 innehåller regler om komponentavskrivning som i de flesta fall blir relevant när det handlar om fastighetsrelaterad avskrivning. I princip identifieras, vid tillämpning av komponentansats, vilka delar en sammansatt tillgång består av uppdelat på modertillgång och övriga delar av tillgången, vilka i sin tur normalt har kortare nyttjandeperiod än modertillgången. Modertillgången för en byggnad skulle kunna identifieras som byggnadsstomme²³ medan exempelvis innerväggar, vatten- och avloppssystem, yttertak m.m. kan identifieras som separata komponenter. Komponenterna skrivs sedan av med utgångspunkt i bedömd nyttjandeperiod på respektive komponent.²⁴ En bedömning av lämpliga komponentindelningar för byggnader/fastigheter kan med fördel ske utifrån olika aktiviteter i en underhållsplan och normala bytes-/åtgärdsintervall för olika sådana åtgärder. Dessa intervall ligger då närmast till grund för en bedömning av avskrivningstiderna för olika komponenter.

Gränsdragning mellan underhållskostnader och investeringar

Enligt Bokföringsnämndens K3-regler gäller ett komponentsynsätt vid gränsdragning mellan reparations-/underhållskostnad och investering. Se mer ovan under avsnittet om avskrivningar när det gäller tänkbara indelningsgrunder för byggnader i komponenter.

Om en utgift uppfyller definitionen av en tillgång i K3²⁵ ska den inte direkt kostnadsföras i samband med åtgärden, utan aktiveras och skrivs av över den relevanta nyttjandeperioden. Då komponenter byts ut aktiveras anskaffningsutgiften för dessa i balansräkningen och dessa utgifter skrivs av över respektive nyttjandeperiod. Det vill säga, det sker ingen proportionering av anskaffningsutgiften som i K2 mellan en förbättrande del (exempelvis en standardhöjning) som ofta aktiveras i K2 och en

²¹ K3 17.15

²² K3 17.16

²³ Pelare, bjälklag, bärande väggar, takstolar, husgrund etc.

²⁴ Mer detaljerad vägledning kring tillämpning av komponentmetod för fastigheter kan exempelvis hämtas från Sveriges Allmännyttas, 2020.

²⁵ K3 2.18

återställande del (som kostnadsförs i K2). Eventuella oavskrivna redovisade värden på delar som byts ut kostnadsförs i samband med utbytet. Även anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar hänförliga till den utbytta delen bokas bort från balansräkningen då dessa värden utträngs. I de fall nya komponenter tillskapas (det vill säga när/om tillgångskriteriet i K3 p 2.18 är uppfyllt) ska även utgifter för sådana aktiveras och skrivas av över sina respektive nyttjandeperioder.

Kapitel 5 Regeringens proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt m.m.

5.1 Utredningen SOU 2017:31 – Stärkt skydd på bostadsrättsmarknaden

Nedanstående citat är hämtat från betänkandet SOU 2017:31 och tar upp frågor om kopplingen mellan långsiktigt underhåll och avskrivningar i Brf. Betänkandet ifråga innehöll även andra frågor som dock inte explicit tas upp vidare här i detta avsnitt.

”Utredningens bedömning är i princip att det nuvarande systemet med avskrivningar bör finnas kvar. Det är av värde att man håller fast vid enhetliga redovisningsregler för företag i olika branscher. Avskrivningsmetoderna behöver dock bli mer enhetliga. Det gynnar inte konsumentskyddet att bostadsrättsföreningar kan välja olika metoder för hur man ska skriva av sina byggnader. Utredningen föreslår därför att alla bostadsrättsföreningar ska skriva av sina byggnader enligt komponentmetoden i K3. Denna metod ger en bra bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning och ger också en starkare koppling till underhållsplanen samt behovet av likvida medel. Att använda sig av komponentavskrivning kan även minimera problemet med att en stor del av anskaffningsvärdet ligger på medlemmarna att underhålla. Detta görs genom att skriva av anskaffningsvärdet för det inre underhållet på samma tid som byggnadens stomme. Kopplingen mellan avskrivningar och det beräknade framtida underhållet är emellertid inte självklar. För att underlätta förståelsen för sambandet häremellan bör det ställas upplysningskrav om detta. Ett sådant upplysningskrav i årsredovisningen bör dock begränsas till den del av underhållet som avser utbyte av byggnadens delar. Fondavsättningar kommer alltjämt att behövas som ett komplement i de flesta föreningar för att säkerställa kapaciteten att klara det långsiktiga underhållet av föreningens byggnad. Detta eftersom anskaffningsvärdet över tid blir obsolet (efter cirka 10–15 år) när det gäller relevans ur ett återanskaffningsperspektiv. Det är dyrare att återskapa en funktion än att bygga nytt.”

5.2 Regeringens proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt

Framtida underhåll och ändringar i bostadsrättslagen

Av propositionen 2021/22:171 framgår bl.a. följande avseende en viktig ändring i BRL 3 kap när det gäller de frågor som tas upp i denna rapport.

”Regeringens förslag: I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll i övrigt ska tas in i lagen. Regeringens bedömning: Den ekonomiska planens innehåll bör beskrivas närmare på förordningsnivå.”

”1 a § Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Av planen ska det också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda. I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren”

Ändringar i årsredovisningslagen

Av propositionen 2021/22:171 framgår bl.a. nedanstående citat när det gäller ändringar i ÅRL och som är centrala för denna rapport.

”2 kap 1 §: I årsredovisningen för ett större företag eller en bostadsrättsförening ska det även ingå en kassaflödesanalys.”

”6 kap 3 a §: En bostadsrättsförening ska i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland

1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
2. skuldsättning per kvadratmeter,
3. sparande per kvadratmeter,
4. räntekänslighet, och
5. energikostnad per kvadratmeter.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.”

Av författningskommentaren till propositionen (sid 108) framgår följande beträffande ovan uppräknade nyckeltal.

”Av punkterna 1–5 framgår de olika nyckeltal som föreningen ska ange i årsredovisningen. Nedan anges de utgångspunkter som bör gälla för att beräkna dem. Innehållet i respektive nyckeltal fylls ut och kompletteras av god redovisningssed, varvid Bokföringsnämndens allmänna råd är av särskild betydelse. Enligt punkt 1 ska årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt anges, dvs. de totala årsavgifterna / den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Skuldsättningen per kvadratmeter ska anges enligt punkt 2. Nyckeltalet fås fram genom att beräkna de totala räntebärande skulderna / den totala ytan i föreningen. Enligt punkt 3 ska ett nyckeltal för föreningens sparande anges. Det beräknas enligt följande: (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/ planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen. Ett nyckeltal för föreningens räntekänslighet ska anges enligt punkt 4. Genom att beräkna föreningens räntebärande skulder / intäkterna från avgifter fås ett tal som visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Slutligen ska enligt punkt 5 energikostnaden per kvadratmeter anges, dvs. den totala energikostnaden / den totala ytan. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. I den totala ytan enligt punkt 2, 3 och 5 inkluderas såväl ytor upplåtna med bostadsrätt som ytor upplåtna med hyresrätt.”

Vidare framgår i författningskommentaren (sid 109) bland annat följande när det gäller fall då en Brf redovisar förlust:

”Om det handlar om ett underskott något enstaka år på grund av vidtagna underhållsåtgärder under året, bör i allmänhet en kortfattad information om att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden räcka. Ju större underskott och ju fler år i följd som föreningen gått med underskott, desto högre krav bör ställas på informationen. Upplysningsskyldighetens närmare omfattning får utvecklas inom ramen för god redovisningssed.”

Avseende frågan om när Brf redovisar förlust anges även följande i propositionen (sid 61):

”I vissa fall kan finansieringen lösas utan att avgifterna höjs, exempelvis genom att hyreslägenheter som har blivit lediga upplåts med bostadsrätt. Föreningen kan ha för avsikt att ta upp nya lån för att finansiera underhåll m.m., men kostnaderna för sådana lån kan också innebära att avgifterna behöver höjas.”

Kapitel 6. Diskussion och förslag 1: Grundläggande redovisningslösningar

Nedan framförs några olika tänkbara övergripande redovisningslösningar för att förbättra informationsinnehållet i årsredovisningar från Brf.

6.1 Komponentmetod införs för bostadsrättsföreningar i K2

En tänkbar redovisningslösning när det gäller avskrivningar i Brf skulle kunna vara att det införs regler som enbart gäller Brf i K2-regelverket. Dessa regler skulle då kunna vara att en Brf ska tillämpa samma regler som K3-tillämpare när det gäller avskrivningar och tillkommande utgifter för fastigheter/byggnader. Detta skulle med andra ord innebära att Brf skulle tillämpa komponentredovisning enligt K3 även om de tillämpar K2-regelverket i övrigt.

Min uppfattning är dock att en bättre lösning skulle vara att BFN beslutade i enlighet med förslaget i avsnitt 6.2 nedan. Här anser jag också att det är viktigt att uppmärksamma den situation som togs upp ovan i avsnitt 5.2, och som omnämnes i författningskommentaren (sid 109). Vad jag syftar på är att väsentliga belopp avseende underhållsåtgärder skulle kunna bli föremål för kostnadsföring enskilda år i samband med att dessa utföres. Detta torde vara mycket vanligare vid tillämpning av K2-regelverket i sin nuvarande utformning (se ovan avsnitt 4.2) än vid tillämpning av K3-regelverket.

6.2 Bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3 inte K2

En annan tänkbar lösning för redovisning i Brf är att det anges i normgivningen att en Brf ska tillämpa K3 och inte K2 för att en Brf därigenom skulle omfattas av kravet på komponentavskrivning och det därmed sammanhängande kravet på aktivering av tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet i K3-regelverket. Större andel av vad som ofta benämnes planerat/periodiskt underhåll skulle därmed bli föremål för aktivering och ge efterföljande avskrivningar, än vad som är fallet vid tillämpning enligt nuvarande K2-regler. Det skulle också vara lättare för en Brf att kunna koppla information från underhållsplaner till avskrivningar och aktiveringar av tillkommande utgifter i redovisningen vid tillämpning av komponentredovisning. Den situation som togs upp i författningskommentaren (sid 109), att underskott skulle kunna uppkomma enskilda år på grund av underhållsåtgärder som är periodiska till sin karaktär, bedömer jag som väsentligt annorlunda vid tillämpning av komponentredovisning enligt K3 än vid tillämpning av K2.

En tänkbar nackdel att kräva av Brf att dessa tillämpar K3-reglerna är att det kan upplevas att K3 även innehåller andra regler än just komponentredovisningsreglerna och att dessa i vissa fall skulle kunna bli onödigt komplexa, framförallt för mindre Brf. Ett alternativ skulle kunna vara att BFN explicit anger undantag i K3-reglerna för vissa av kraven i detta regelverk om det allmänna rådet tillämpas av Brf som är mindre företag. Det har ibland uppkommit frågor i praktiken huruvida Brf måste följa upplysningskravet i K3 kap 16 p 1. Detta krav avser upplysning om verkligt värde värde på förvaltningsfastigheter. Min uppfattning är att Brf som i allt väsentligt upplåter ytor med bostadsrätt inte träffas av definitionen på vad som utgör förvaltningsfastigheter i K3 kap 16 p 2. Det kan givetvis inte uteslutas att en Brf skulle kunna vara sammansatt av ytor med olika upplåtelser på ett sådant sätt att detta upplysningskrav skulle kunna aktualiseras i enlighet med reglerna i K3 kap 16 p 3 om uppdelning av fastigheter på förvaltningsfastighet och annan typ av fastighet. Det skulle dock sannolikt underlätta för Brf att tillämpa K3-regelverket om BFN gav vägledning om att Brf som i allt väsentligt upplåter yta med bostadsrätt inte träffas av kravet på upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Min bedömning är dock att de flesta Brf betraktas som mindre företag och därigenom är frikallade från detta upplysningskrav.

6.3 Dispositioner avseende fond för gemensamt underhåll redovisas i resultaträkningen

Redovisning av avsättningar till och återföringar från fond för gemensamt (yttre) underhåll har varit en källa till diskussion och debatt i många olika sammanhang. Det har bland annat framförts att det är svårt för användare av en årsredovisning att rätt tolka dessa redovisningsposter. Ett exempel skulle kunna vara en Brf som redovisar en vinst i den ordinarie resultaträkningen men att hela vinsten tas i anspråk för avsättning till fond för gemensamt underhåll motsvarande ett bedömt underhållsbehov där utgifterna för detta kommer vid en eller flera framtida tidpunkter. Den redovisade vinsten i detta exempel skulle kunna tolkas som att årsavgifterna är för höga och kan sänkas, medan avsättningen till underhåll, som inte syns i ordinarie resultaträkningen sker som en omföring mellan bundet och fritt eget kapital.

En utökning av resultaträkningen med ett tillägg för så kallat "Övrigt totalresultat" skulle i Brf kunna förbättra informationskvalitet i dessa rapporter (ordinarie resultaträkning med tillägg för övrigt totalresultat). Tanken kring vad som skulle redovisas inom övrigt totalresultat följer i princip samma idé som finns inom internationell redovisningsstandard (IFRS)²⁶ för denna rapport. Inom övrigt totalresultat, nedanför den ordinarie resultaträkningen, redovisas poster som tidigare redovisades direkt mot eget kapital. Inom övrigt totalresultat skulle då dispositioner som avsättning till eller återföring från fond för gemensamt underhåll kunna redovisas. Kommunikationen, huruvida nivån på årsavgifter är rimlig, till medlemmarna i Brf skulle då kunna vara mer inriktad på nettot inklusive övrigt totalresultat. Som jag återkommer till nedan bör även medel som är tillgängliga för underhåll redovisas i samband med att statusen på föreningens byggnader redovisas - se avsnitt 7.3.

Om kostnaden för periodiskt underhåll, som kostnadsredovisas i den ordinarie resultaträkningen för ett specifikt räkenskapsår, är lägre än det budgeterade långsiktiga behovet avseende periodiskt underhåll, sker en avsättning till fond för gemensamt underhåll motsvarande mellanskillnaden mellan nyss nämnda poster inom övrigt totalresultat. Skulle kostnaden för periodiskt underhåll ett enskilt år vara högre än budgeterat långsiktigt behov, sker en återföring från fond för gemensamt underhåll inom övrigt totalresultat.

Vad som tas upp i detta avsnitt bedöms vara mest väsentligt för de Brf som redovisar enligt nuvarande regler i K2-regelverket. Frågan kan dock aktualiseras på väsentligt sätt även för de som redovisar enligt K3-reglerna och tillämpar komponentavskrivning för sina fastighetsrelaterade tillgångar (byggnader, markanläggningar m.m.). I ett längre perspektiv skulle det då främst handla om situationer när återanskaffningsutgifter överstiger avskrivningskostnad baserad på historiska anskaffningsvärden som diskuterades ovan i avsnitt 3.3. I samband med uppdatering av underhållsplaner i Brf borde det framkomma om behovet av avsättningar till underhåll skulle bli större än de avskrivningar som redovisas för sådana delar som omfattas av underhållsplanen. Om så skulle vara fallet kan en avsättning till underhållsfonden aktualiseras utöver behovet att täcka motsvarande avskrivningskostnader.

6.4 Avskrivning byggnadsstomme och inre underhåll koppling till gemensamt underhåll

När det gäller avskrivningskostnaderna i en Brf uppstår ett antal följdfrågor om avskrivningskostnaderna ger något viktigt ekonomiskt informationsvärde till Brf:s medlemmar.

²⁶ Se IAS 1

Det finns många åsikter i denna fråga som bland annat togs upp ovan i avsnitt 1.1²⁷ och avsnitt 3.1-3.3.

Ett något förenklat svar är att avskrivningar som sker i enlighet med K2-reglerna har mycket begränsat informationsvärde. Avskrivningar som sker enligt K3-reglerna och komponentreglerna ger väsentligt bättre information i detta avseende förutsatt att det finns en koppling mellan underhållsplan och komponentavskrivningarna i tillämpning; se kap 7 nedan.

I enlighet med de resonemang som fördes ovan i avsnitt 3.3 skulle avskrivningar på de komponenter i en byggnad/på en fastighet som avser delar som omfattas av Brf gemensamma underhållsansvar kunna ge ett gott informationsvärde om behov av nödvändig kostnadstäckning över tid för att byta ut dessa delar givet konstanta byggkostnader över tid. I det fall byggkostnaderna stiger (vilket varit det normala utifrån historiska erfarenheter) skulle avskrivningar på sådana delars uppdaterade aktuella återanskaffningsvärden kunna ge bättre information i dessa avseenden. Skillnad mellan avskrivningar på historiska anskaffningsvärden och uppdaterade aktuella återanskaffningsvärden skulle exempelvis kunna avsättas till fond för gemensamt underhåll. Givetvis har en underhållsplan en väsentlig betydelse i detta sammanhang, både vad det gäller val av komponenter och eventuellt behov av översyn när det gäller kvarvarande avskrivningstider för olika komponenter: se vidare kap 7 nedan.

Två uppenbara följdfrågor uppstår dock när det gäller komponentavskrivningarnas informationsvärde. Den ena frågan är avskrivningskostnader på de byggnadsdelar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar. Denna fråga diskuteras separat nedan under avsnitt 6.5. Den andra frågan är avskrivningskostnaden för byggnadens modertillgång (stomme och grund). Kostnader motsvarande utbyte av dessa nyss nämnda delar omfattas sällan eller aldrig av underhållsplaner. Likaväl är det Brf:s gemensamma ansvar som gäller dessa delar (modertillgången) om utbytesbehov eller behov av andra åtgärder skulle uppstå.

Om det inte går att lösa frågan om de inre delarna i enlighet med förslaget nedan i avsnitt 6.5 borde det näst bästa förslaget vara att skriva av de inre delarna på samma tid som modertillgången (stomme och grund). Denna del av avskrivningen ger dock i ett sådant fall normalt inget direkt informationsvärde som kan omsättas till diskussioner kring framtida underhållsbehov för Brf. Detta eftersom medlemmarna i föreningen har ansvaret för underhåll och utbyten i framtiden av dessa delar.

När det gäller avskrivning på modertillgången så ger inte heller denna avskrivningskostnad en direkt koppling till det gemensamma underhållsansvaret i en Brf som det normalt inventeras i underhållsplaner. Det mest sannolika är dock att någon gång i framtiden kan även hela, eller delar av, modertillgången hamna i en situation där ett framtida utbyte, eller behov av andra åtgärder, aktualiseras. Det är dock mycket svårt att ha någorlunda objektiva uppfattningar för ett nybyggt hus, men även för vissa äldre hus, när i framtiden detta kan aktualiseras. En notering i sammanhanget är dock att byggkostnader stigit över tid och en avskrivning på modertillgången baserad på historiskt anskaffningsvärde förvisso inte motsvaras av ett normalt planerat underhålls-/ utbytesbehov. Men å andra sidan kommer över tid (sannolikt) stigande byggkostnader (baserat på historiska erfarenheter) att leda till att avskrivningar baserade på återanskaffningskostnader, för de delar som omfattas av gemensamma underhållsansvaret, att bli större än avskrivningar baserade på historiska

²⁷ Se exempelvis diskussioner i Deurell, 2021, Gustafsson, 2021a & 2021b

anskaffningsvärden. Som en följd av detta kommer inte de bokförda avskrivningarna räcka till för att skapa medel för att byta ut dessa delar i framtiden. Med ett sådant synsätt skulle årsavgifter som täcker avskrivningskostnaden för hela byggnaden (exklusive inre delar) kunna skapa en buffert för stigande byggkostnader en viss tid in i framtiden.

Sannolikt skulle det vara informativt att dela upp avskrivningskostnaderna i en Brf i 3 olika poster:

- 1. Avskrivningar på modertillgång (stomme och grund)**
- 2. Avskrivningar på delar/komponenter som omfattas av Brf:s gemensamma ("yttre") underhållsansvar**
- 3. Avskrivningar på delar (komponenter) som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar, om denna fråga ej går att lösa i enlighet med det förslag som tas upp nedan under avsnitt 6.5.**

6.5 Byggkostnader motsvarande inre underhållsansvar "kvittas" mot eget kapital

Om tanken är att avskrivningarna ska ge adekvat information i resultaträkningen till medlemmarna i en Brf om vilken resursförbrukning som sker under de perioder som en byggnad används, borde egentligen inte avskrivningskostnader motsvarande de byggnadsandelar som motsvaras av bostadsrättshavarnas inre underhållsansvar ligga med i denna kostnad. Eftersom det normalt hittills varit så att en bostadsrättsförening med en nyuppförd byggnad tar upp hela byggnaden som anskaffningsvärde, inklusive de nyss nämnda inre delarna, har redovisade avskrivningskostnader även innefattat avskrivning på sådana delar eftersom de ingått i det som ansetts vara avskrivningsbart belopp i en Brf.

Det bästa vore om BFN kunde finna det möjligt, åtminstone ur ett "innebörd före form"-perspektiv, att den ersättning som betalas vid första upplåtelse av en bostadsrätt i en Brf med ny byggnad separeras mellan två delar. Vi bortser här från så kallade upplåtelseavgifter ur ett förenklingsperspektiv. De två nyss nämnda delarna av ersättningen skulle då till viss del anses vara ett utköp av de delar i byggnaden som omfattas av det inre underhållsansvaret enligt stadgarna och krediteras Brf:s byggnadsvärde, medan resterande del skulle redovisas som eget kapital (insatser). Effekten av detta skulle då bli att anskaffningsvärde för byggnaden motsvarande inre underhållsansvaret försvinner från tillgångssidan i Brf:s balansräkning och följaktligen inte blir föremål för avskrivningar.

"Innebörd före form"-tanken skulle då bygga på att bostadsrättshavarna/medlemmarna i föreningen tagit över ansvaret för att ersätta dessa "inre" delar och därigenom skulle Brf i många väsentliga delar också ha avhändert sig kontrollen över dessa delar. Analogiresonemang för sådana argument skulle möjligen gå att hämta, åtminstone delvis, från regelverk gällande redovisning av finansiella leasingavtal kopplat till fastigheter/byggnader. Det förekommer dock vissa inskränkningar i rätten för en bostadsrättshavare att förändra lägenheten vilket kan komma att behöva beaktas när det gäller bedömningen av kontrollkriterierna (både ur Brf:s perspektiv och bostadsrättshavarnas perspektiv) som nyss togs upp i detta stycke. Se exempelvis diskussioner i prop 2021/22:171 sid 123-124 i dessa avseenden.

Det bör också noteras att det kan uppkomma problem av juridisk art förknippat med den lösning som föreslås här i avsnitt 6.5 som dock inte utretts vidare här i denna rapport. Tänkbara sådana problem skulle kunna vara fastighetsrättsliga frågor kring separation mellan Brf:s egendom och

medlemmen/andelsägarens egendom, eventuella skatterättsliga överväganden samt övergångsproblematik för Brf som inte redovisat på det sätt som föreslås i detta avsnitt.

6.6 Upplysningar i förvaltningsberättelsen när förening redovisar förlust för räkenskapsåret

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Som togs upp ovan under avsnitt 5.2 tog propositionen bl. a. upp följande i samband med detta upplysningskrav: "I vissa fall kan finansieringen lösas utan att avgifterna höjs, exempelvis genom att hyreslägenheter som har blivit lediga upplåts med bostadsrätt. Föreningen kan ha för avsikt att ta upp nya lån för att finansiera underhåll m.m., men kostnaderna för sådana lån kan också innebära att avgifterna behöver höjas."

Det kan naturligtvis vara så att en Brf är i en situation där de möjligheter som exemplifieras i propositionen står till förfogande för att lösa uppkomna finansieringsbehov, det vill säga finansiering genom upplåning eller genom att upplåta hyreslägenheter som blivit lediga med bostadsrätt. Det borde vara ganska okontroversiellt att hävda att finansieringsbehov kan lösas genom extern finansiering eller kapitaltillskott för förhållanden som är givna på balansdagen och som avser den årsredovisning en Brf avger för denna tidpunkt. Att utgå från att sådana gynnsamma förhållanden (gällande möjligheter till extern finansiering eller kapitaltillskott m.m.) ska uppstå i framtiden är dock en helt annan sak och ju längre bort i tid sådana eventuella finansieringsbehov kan tänkas uppstå, desto svårare att objektivt bedöma andra möjliga finansieringskällor än löpande uttag av viss nivå på årsavgifter.

Ytterligare ett intressant faktum i detta sammanhang är också den lagändring som sker avseende BRL om krav på 50-åriga underhållsplaner i ekonomiska planer för Brf som togs upp ovan under avsnitt 5.2. Det naturliga vore här att också utvärdera huruvida årsavgifterna klarar de underhålls-/utbytesinsatser som är nödvändiga under en 50-årig cykel. Detta borde gälla såväl nya Brf som redan existerande Brf. Annars skulle Brf med exempelvis nyproducerade byggnader kunna missgynnas i förhållande till redan befintliga Brf med äldre byggnader, som även i sin tur skulle kunna ha lägre årsavgifter. Även nya Brf med äldre byggnader i så kallade ombildningar (från hyresrätt till bostadsrätt) borde tillämpa samma synsätt avseende vilken tidshorisont som borde beaktas vid bedömningen av ett framtida underhålls-/ersättningsinvesteringsbehov.

För befintliga Brf som varit verksamma innan de nya reglerna i prop 2021/22:171 träder ikraft kan det enligt min mening bli nödvändigt att de anger huruvida beskrivningarna av hur framtida årsavgifter kan komma att förändras utvärderats mot en 50-årig underhållsplan eller ej. De Brf som inte (vilket torde vara det vanligaste i nuläget) har 50-åriga underhållsplaner sedan tidigare, behöver dock utvärdera behov av eventuella framtida höjningar av årsavgifterna på liknande sätt som i nyproduktion för att inte nyproduktionen ska missgynnas. Det skulle till och med kunna vara så att "äldre" Brf skulle behöva ange att framtida höjningsbehov av årsavgifter inte kan uteslutas före dess att en utvärdering skett mot en 50-årig underhållsplan eller motsvarande.

Samtidigt behöver beaktas att ju längre bort i tiden de planerade underhålls-/ersättningsinvesteringsinsatserna ligger, desto större osäkerhet är förknippad med både hur den tekniska lösningen av behovet/problemet kan komma att se ut i framtiden och vilket belopp som kommer att behövas för sådana åtgärder. Nedan i kapitel 7 förs resonemang kopplat till detta.

I vissa situationer, exempelvis vid förväntat ändrat ränteläge i framtiden, behöver sannolikt även ränteändringen omfattas av de kommentarer som ges med avsikt att belysa eventuella framtida höjningar av årsavgiften. Analogt med resonemangen avseende bedömda ränteändringar kan det vara befogat med resonemang kopplade till känslighet avseende lokalhyror och andra ändringar som sannolikt kan påräknas vid avgivandet av årsredovisningen och som kan få en väsentlig betydelse för framtida årsavgifter, exempelvis ändrade energikostnader eller ändrade tomträttsavgälder (i förekommande fall). Resonemang om räntekänslighet och känslighet avseende lokalhyror finns nedan i avsnitt 8.4.

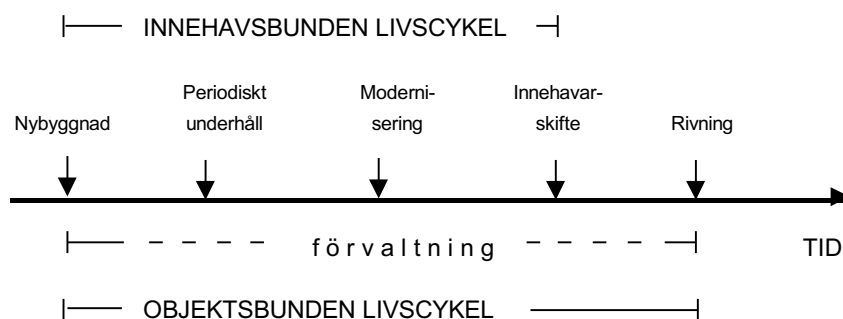
Kapitel 7. Diskussion och förslag 2: "Underhållsskuld" och finansiering av framtida underhåll

I detta kapitel förs resonemang om olika synsätt på livscyklar inom fastighetsekonomi och frågor kopplade till underhåll av fastigheter.

7.1 Begreppen objektsbunden respektive innehavsbunden livscykel för byggnader

I fastighetsekonomiska sammanhang används ibland begreppen objektsbunden respektive innehavsbunden livscykel för en bebyggd fastighet. Med den objektsbundna livscykeln för en byggnad avses tiden mellan nybyggnad och rivning, medan den innehavsbundna livscykeln avser tiden mellan ägarskiftet/innehavarskiftet avseende en hel eller en del av en fastighet.²⁸ Dessa två olika slag av livscyklar kan åskådliggöras med nedanstående figur:

Figur 7:1



Källa: Bejrums & Lundström, 1986, s 26

Figur 7.1: Aktiviteter under en byggnads livscykel.

För en bostadsrättsförening är den nyss nämnda objektsbundna livscykeln av hög relevans eftersom föreningens hus normalt förutsättes ha en mycket lång livslängd, i enlighet med bostadsrättsinstitutets grundläggande syfte, och att flera generationer av andelsägare/boende i föreningen kan passera under denna livscykel. Av detta följer också, att om det kan uppstå intressekonflikter mellan olika generationers andelsinnehavare (olika innehavsbundna livscyklar) över tid, så borde intressen ur ett objektbundet livscykelperspektiv tillmätas hög, eller rentav överordnad, betydelse vid beslutsfattande. Detta gäller exempelvis en hållbar nivå på årsavgifter, beredskap för framtida underhållsåtgärder och behov av ersättningsinvesteringar samt olika underhålls-/reoveringsstrategier i ett långsiktigt perspektiv för byggnaden/-erna.

Under den objektsbundna livscykeln sker åtminstone en förbrukning av nyttorna förknippade med fastighetstillbehör, som byggnader, i form av en förslitning. Denna förslitning är relaterad till löpande användning av resursen ifråga. Användning och förslitning kan pågå under en eller flera innehavsbundna livscyklar. Avskrivningen i redovisningen blir då ett sätt att allokera sådana nyss exemplifierade kostnader till olika perioder under den objektsbundna livscykeln. I de fall, vilket är vanligast i Brf, det förekommer olika innehavsbundna livscyklar under den objektsbundna dito, kommer varje innehavsbunden livscykel att få bära en del av denna allokerade kostnad (avskrivningen).

²⁸ Bejrums & Lundström, 1986

7.2 Planerat underhåll, ekonomiska planer och underhållsplaner

I författningskommentaren till prop 2021/22:171 definierades nyckeltalet "sparande", se avsnitt 5.2 ovan. I definitionen till detta nyckeltal nämndes begreppet "planerat underhåll". När det gäller begreppet "planerat underhåll" så definieras detta i Fastighetsnomenklatur (2021) på följande sätt: "Underhållsåtgärder som är planerade till tid, art och omfattning." Det kan många gånger vara svårt i praktiken att avgränsa sådant planerat underhåll från andra typer av underhållsåtgärder och även i vissa fall mot vad som avses med begreppet "reparationer" som är vanligt förekommande i fastighetsbranschen. Med begreppet reparationer brukar vanligen avses avhjälpande och mindre omfattande underhåll som utförs när funktionen på ett objekt nått en oacceptabel nivå. Exempelvis skulle en takbeläggning kunna börja läcka innan ett byte av hela takbeläggningen är planerad. Takbeläggningen kanske då tätas genom en lokal åtgärd på beläggningen. Ett annat exempel kan vara ett lokalt läckage i ett rörsystem i byggnaden som inte var förutsett. Detta lokala läckage åtgärdas sannolikt ofta genom att avhjälpa det akuta felet utan att hela byggnadsdelen/systemet ifråga byts ut, men det kan t ex vara så att en del av ett rörsystem byts ut i samband med reparationen, vilket illustrerar svårigheten att dra en entydig gräns mellan reparationer, akut underhåll och planerat underhåll. Denna typ av oklarhet öppnar för missbruk om olika gränssfall klassificeras på ett sätt som gynnar beslutsfattarna vid klassificeringen av informationen.

I ändringen av BRL som togs upp ovan i avsnitt 5.2 framgår följande avseende underhåll m.m: "1 a § ... I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren". Vad som avses med "planerat underhåll" i författningskommentaren och som tas upp ovan borde ha samma innebörd både i BRL och i ÅRL. Annorlunda uttryckt, det som ska tas upp i en teknisk underhållsplan enligt BRL borde även vara det som avses med planerat underhåll i författningskommentaren ovan. Det kan dock uppkomma vissa problem kopplade till att ändringen i BRL anger "underhålls- och återinvesteringsbehov". I praktiken kan gränsen flyta något vad avser utgifter som aktiveras och utgifter som kostnadsförs när det gäller åtgärder på/i fastigheter. Min uppfattning är att återläggningen av "planerat underhåll" som avses i författningskommentaren i anslutning till det som benämnes "sparande" ska avse den delen av "underhålls- och återinvesteringsbehovet" (med hänvisning till lydelse i BRL) som kostnadsförts i resultaträkningen. Det kan dock i sammanhanget noteras att förvisso åtgärder kan finnas upptagna i en underhållsplan, men att dessa åtgärder ändå inte är så omfattande att de med säkerhet kommer att aktiveras när de genomförs. Så kan vara fallet med åtgärder som förvisso finns i underhållsplanen men där åtgärderna, och därmed sammanhängande utgifter, inte uppfyller definitionen av en tillgång i K3 kap 2 p 18. I K3 finns inte terminologin "planerat underhåll" utan det som kostnadsföres i samband med att utgifterna uppkommer benämnes i detta regelverk "Utgifter för löpande underhåll och reparationer..."²⁹. Mot bl.a. bakgrund av det nyss nämnda kan det förutses att olika Brf kan komma att göra olika tolkningar av gränsdragningsfrågan kring vad som anses vara "löpande underhåll och reparationer" och inte ska återläggas vid beräkningen av "sparandet" och vad som ska återläggas som "planerat underhåll" vid beräkningen av "sparandet".

Kravet på att ekonomiska planer ska innehålla underhållsplaner för de kommande 50 åren kan ses som att lagstiftaren vill lyfta fram den objektsbundna livscykeln. Som diskuteras lite mer i bilaga 5 finns dock flera osäkerhetsmoment när en underhållsplan ska göras, t ex hur länge olika komponenter håller och vilka tekniska möjligheter som kommer att finnas tillgängliga i framtiden.

²⁹ Se kommentaren till K3 p 17.5A

Att sätta en bestämd tidsgräns kan dock innebära problem och en risk för manipulation genom att en styrelse kan argumentera för att en viss komponent håller längre än 50 år och därför inte behöver nämnas i planen. Detta skulle kunna innebära att en Brf-styrelse gör ett antagande att exempelvis ett plåttak förvisso har ett rekommenderat bytesintervall om 50 år, men i just det enskilda fallet bedöms plåttaket kunna hålla så länge att det inte behöver bytas ut innan taket uppnått en ålder av säg 60 år. Skulle detta i sin tur kunna innebära att plåttaket ifråga kan uteslutas ur den 50-åriga underhållsplanen på grund av denna nyss nämnda bedömning? Min bedömning är att det nyss exemplifierade plåttaket ändå behöver beaktas i allt väsentligt i en underhållsplan, även om goda skäl finns även beakta att takbeläggningen ifråga kan komma att hålla längre än 50 år. Att helt utelämna takbeläggningen i underhållsplanen, om ovanstående förhållande skulle föreligga, anser i vart fall inte jag skulle vara i överensstämmelse med tankarna bakom kravet på en 50-årig underhållsplan.

7.3 Att kombinera statusredovisning och underhållsplan i en komponentmodell

Ovan har en komponentavskrivningsmodell rekommenderats och en komponentmodell kan underlätta både en beskrivning av byggnadens nuvarande tillstånd och vad som behöver göras. Detta exemplifieras i tabellen nedan och vill man underlätta för potentiella köpare att bedöma byggnaden och framtida behov av utgifter kan krav ställas att det i en årsredovisning för en bostadsrättsförening redovisas en tabell av denna typ.

Det kan även vara lämpligt att ange typiska utbytesintervall för olika komponenter och att föreningen behöver ange särskilda skäl för att avvika från dessa schabloner.

Tabell 7.2 Exempel på hur planerat underhåll och komponenter kan redovisas

Komponent	När senast åtgärdats (eller byggår om inget gjorts)	Behov av åtgärder inom 5 år och uppskattad utgift	Behov av åtgärder om 5-10 år och uppskattad utgift	Behov av åtgärder och uppskattad utgift under perioden 10-20 år framåt	Bedömda åtgärder som ligger bortom 20 år med uppskattning av utgiftsnivåer ³⁰
1					
2					
3					
4					

Det bör särskilt anges vilka åtgärder som genomförts under senaste åren och vilka som planeras för de närmaste åren, samt vilka utgifter som dessa inneburit. I anslutning till ovan beskrivna behov bör det även framgå vilka medel som finns tillgängliga för detta behov vid tidpunkten för avgivande av Brf:s årsredovisning, och hur mycket som beräknas kunna skapas av sådana medel fram till de tidpunkter som bedöms aktuella för utgifterna ifråga.

³⁰ Bör utvärderas mot bakgrund av nya kravet i BRL om 50-åriga underhållsplaner i ekonomiska planer i nyproduktion/nybildade Brf

7.4 Uppgifter rörande finansiering av framtida underhåll

Nedan sker resonemang rörande uppgifter som behöver lämnas gällande finansiering av framtida underhåll i en Brf.

Ett första steg är att bedöma om föreningens ekonomi är sådan att den kan förväntas att klara av framtida underhåll. Det som behöver redovisas är då:

1. Vilka likvida reserver - fonderingar - som finns idag, t ex i form av bankmedel eller liknande.
2. Hur stora lån som föreningen har och i vilken takt som dessa amorteras. Tanken är här att om föreningen har stora lån och inte amorterar i rimlig takt kan det vara svårare att låna

Det andra steget är att föreningen ska redovisa vilken övergripande strategi som man har för att finansiera framtida underhåll. Även här kan man tänka sig att i en förordning eller motsvarande ange förutbestämda alternativ för att underlätta jämförelse. Det kan till exempel handla om

1. Befintliga fonderade medel/likvida medel.
2. Befintliga fonderade medel plus ytterligare fonderingar (som leder till kapacitet att skapa likvida medel eller amortera lån) som ryms inom dagens avgift.
3. Ovanstående kompletterat med planerade avgiftshöjningar innan eller i samband med att underhållsinsatser genomförs. (På samma sätt som Riksbanken anger vilken ränta man tror man kommer att bestämma i framtiden kunde det finnas ett krav på en prognos rörande avgiften i alla fall de närmaste 5 åren).
4. Lån där räntor och amorteringar finansieras inom ramen för dagens avgift eller genom höjda avgifter. Här bör föreningen motivera att det är möjligt att låna, t ex genom att man haft diskussioner med banker och det är mycket sannolikt att det kommer att gå att få lån.
5. Kapitaltillskott från ägarna.

Som diskuteras i bilaga 2 kan det i föreningar med svag ekonomi och med låga priser på bostadsrätter vara så att inga av dessa alternativ står till buds. Detta ska då anges och att man räknar med att "lappa och laga" så länge det går men att det på sikt kan leda till konkurs eller försäljning.

Kapitel 8. Diskussion och förslag 3: Ekonomiska nyckeltal

I detta kapitel förs en diskussion om ekonomiska nyckeltal.

8.1 Inledning

I propositionen³¹ Tryggare bostadsrätt redovisas ett antal nyckeltal och begrepp som behöver definieras för att öka möjligheterna till enhetlig förståelse och tolkning. Nyckeltalen vilka är minimikrav och som framgår av propositionen är:

1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
2. skuldsättning per kvadratmeter,
3. sparande per kvadratmeter,
4. räntekänslighet, och
5. energikostnad per kvadratmeter.

Som togs upp ovan i avsnitt 5.2 finns definitioner av ovanstående nyckeltal intagna i författningsskomentaren till prop 2021/22:171.

Det skulle sannolikt även vara bra om BFN uttalar att även upplysningarna om nyckeltal ska redovisas med jämförelsetal för att underlätta för användare av årsredovisningarna att se utvecklingen för mer än ett år. Det nyss sagda möjligen med undantag för första året som nyckeltalen redovisas.

I detta kapitel diskuteras vidare kring dessa nyckeltal och olika tänkbara nyckeltal men först behöver areabegreppet klargöras.

8.2 Areabegreppet

Att areabegreppet särskilt behöver definieras framgår av nedanstående exemplifiering (ej uttömmande) av olika areabegrepp som används i fastighetsbranschen i olika sammanhang. För närmare beskrivning av areabegreppen hänvisas till Fastighetsnomenklatur (2021):

Bruttoarea (BTA) = Bruttoarea – begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida

Boarea (BOA) = Bruksarea för boutrymmen

Lokalarea (LOA) = Bruksarea för utrymmen inrättade för annat ändamål än boende

Biarea (BIA) = Bruksarea för utrymmen inrättade för sidofunktioner (ex vis lgh-förråd etc)

Övrig area (ÖVA) = Bruksarea för utrymmen avsedda för drift och allmän kommunikation (ex vis källare, trapphus etc)

Bruksarea (BRA) = Area av nyttjandeenhet eller annan grupp av sammanhörande mätvärda utrymmen begränsade av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdet angiven begränsning (LOA+BOA+BIA+ÖVA)

Uthyrbar area = Samlande begrepp för BOA och LOA som ofta utnyttjas vid värdering

Mitt förslag är att det areabegrepp som ska användas genomgående är boarea (BOA) och lokalarea (LOA).

³¹ Prop 2021/22:171

8.3 Nyckeltal som beskriver nuläget

Ett antal av de nyckeltal som nämns i propositionen beskriver nuläget i föreningen ur olika perspektiv. Dessutom förekommer en del ytterligare begrepp i propositionen som behöver diskuteras, tolkas och förtydliganden.

Begreppet årsavgifter

När det gäller nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är det väsentligt att BFN klargör att det ska framgå i anslutning till detta nyckeltal om det i en Brf föreligger sådana förhållanden att vissa driftkostnader debiteras medlemmarna separat utöver årsavgiften.

Det förekommer att debiteringar sker baserat på individuella mätningar av förbrukningar, exempelvis avseende energi, eller att fasta avgifter för abonnemang debiteras medlemmarna. Något förenklat uttryckt kan en årsavgift i en Brf vid första anblick verka lägre än en årsavgift i en annan Brf, men det skulle kunna visa sig att skillnaden beror på att den lägre avgiften är en årsavgift exklusive uppvärmningskostnad medan den andra årsavgiften är en sådan där värmen ingår i årsavgiften.

Förslaget är därmed att följande redovisas:

Årsavgift per kvm samt en uppgift om det tillkommer ytterligare debiteringar avseende exempelvis värme, vatten med mera utöver avgiften. Om det förekommer debiteringar utöver årsavgiften bör en hänvisning ske till nyckeltalet driftkostnader per kvm. Driftkostnaderna i sin tur borde bruttoredo visas inklusive de driftkostnader som eventuellt debiteras ut separat. Som det framgår nedan bör det också i anslutning till upplysningen om driftkostnaderna framgå hur stora de driftkostnader är som debiteras utöver årsavgiften. Alternativt anges i dessa fall storleken på de debiterade kostnaderna direkt i anslutning till uppgiften om årsavgifter.

Vid förekomst av bostäder och lokaler upplåtna med hyresrätt

Det kan i vissa Brf även finnas både bostäder och lokaler upplåtna med hyresrätt. För lokalerna kan marknadshyra gälla, medan för bostäder upplåtna med hyresrätt gäller normalt så kallad bruksvärdehyra.

Finns bostäder och lokaler upplåtna med hyresrätt bör det upplysas om hyror per kvm för dessa olika slag av uthyrningar. Det vill säga bostadshyra per kvm och lokalhyra per kvm.

Det bör också redovisas hur stora dessa intäkter är per kvadratmeter som upplåts med bostadsrättsrätt så att dessa intäkter kan relateras till avgiftsnivån. Detta är särskilt viktigt för lokalhyror eftersom det kan uppstå vakanser som gör att dessa intäkter faller bort: se vidare nedan under rubriken " Upplysningar om känslighet för lokalhyror".

Nyckeltal för skuldsättning

Som nämndes ovan anger prop 2021/22:171 att nyckeltalet "Skuldsättning per kvadratmeter" ska anges i en Brf. Av författningskommentaren framgår följande definition: *Skuldsättningen per kvadratmeter ska anges enligt punkt 2. Nyckeltalet fås fram genom att beräkna de totala räntebärande skulderna / den totala ytan i föreningen.*

Min uppfattning är att det kan finnas en poäng om de räntebärande skulderna även presenteras per kvm upplåten med bostadsrätt. Nedan under avsnitt 8.4 som handlar om räntekänslighet framgår resonemanget kring varför skuldsättningen per kvm även bör redovisas på detta nyss nämnda sätt.

Det behövs upplysningar om vilken snittränta som gäller för dessa skulder i nuläget och hur stora räntebetalningarna är per kvm. Det behövs även en upplysning huruvida dessa räntor är rörliga eller bundna. Om de är bundna behöver upplysas om vilken räntenivå som gäller och bindningstiden på räntorna. Om både rörliga och bundna räntor förekommer behövs upplysningar om hur stor andel av lånen som har rörlig respektive bunden ränta.

Begreppet sparande

Sparande definieras i propositionen som: *Enligt punkt 3 ska ett nyckeltal för föreningens sparande anges. Det beräknas enligt följande: (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen.*

Syftet med nyckeltalet synes vara att genom återläggningar av posterna avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll, försöka åskådliggöra vilket utrymme som finns i en Brf att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Det kan, enligt min uppfattning, finnas poänger med att utöka och förtydliga definitionen enligt följande utifrån den tolkning av syftet jag nyss skrev:

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, eventuella utrangeringar, planerat underhåll och eventuella jämförelsestörande poster som är väsentliga.

Nyckeltalet bör beräknas på total yta (BOA+LOA), det vill säga för ytor upplåtna med både bostadsrätt och hyresrätt.

Man bör dock vara klar över att begreppet sparande som det definieras är problematiskt ur flera perspektiv. Som diskuterats ovan är begreppet "planerat underhåll" långt ifrån entydigt och det kan leda till skillnader mellan föreningar därför att avgränsningen mellan planerade och akuta underhållsåtgärder dras på olika sätt.

För personer utan ekonomisk skolning, eller motsvarande erfarenhet av ekonomiska frågor, kan begreppet sparande som det definierats ovan vara svårbegripligt och leda till missförstånd. Sparande i dagligt tal är ju ett enklare begrepp som fokuserar på att pengar satts in på sparkonton eller fonder av olika slag. För att minska risken för missförstånd kan det vara bra att komplettera med ett nyckeltal som anger hur likvida reserver/fonderingar förändrats under året, vilket är mer i linje med det vardagsspråkliga begreppet. En sådan siffra anger också tydligare hur föreningens beredskap för framtida utgifter förändrats. Som nämndes i föregående kapitel borde totala medel tillgängliga för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter också redovisas. Till viss del kan möjligen informationen från kassaflödesanalysen tillgodose detta behov.

Nyckeltalet för energikostnader

Det är viktigt att nyckeltalet för energikostnader inkluderar samtliga, i författningskommentaren, uppräknade kostnader och att detta sker brutto, det vill säga oavsett om de debiteras vidare eller ej. Det bör dock anges i anslutning till nyckeltalet ifråga om vidaredebitering sker eller ej, och i så fall i vilken omfattning sådan vidaredebitering sker.

8.4 Nyckeltal som beskriver hur känslig föreningens ekonomi är för externa förändringar

Upplysningar om räntekänslighet

När det gäller nyckeltalet räntekänslighet så anser jag att beskrivningen och definitionen i författningsskomentaren kan leda fram till något som kan vara svårbegripligt för en läsare av en årsredovisning.

Det intressanta för en läsare av årsredovisningen torde i första hand vara hur en ränteändring kan slå på nivån avseende årsavgifter.

Räntekostnader i nuvarande ränteläge räknas fram i ett första steg som nu gällande genomsnittlig räntenivå x räntebärande skuld fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Därefter räknas en räntekostnad fram på motsvarande sätt men med en ränta som exempelvis är 1-2 procentenhet högre än den nuvarande. Skillnaden mellan nuvarande ränta och alternativ ränta per kvm ställt i relation till årsavgifterna per kvm ger information om ett tänkbart procentuellt höjnings-/ändringsbehov av årsavgifterna. Ett annat sätt att uttrycka det nyss diskuterade är: Räntekänslighet för Brf:s räntebärande skulder beräknas genom att den simulerade ränteändringen, exempelvis 1-2 procentenheter, multipliceras med totala räntebärande skulder. Resultatet av denna beräkning ställs sedan i relation till totala årsavgifter för att få en uppfattning om ändrings-/höjningsbehovet i procent av de utgående årsavgifterna.

I första hand blir det de årsavgifter som föreningen kan besluta om som påverkas av eventuell ändrade ränteförhållanden såvida inte även bruksvärdehyror eller hyror i lokalhyresavtal ändras. Marknadshyran och/eller bruksvärdehyra, som kan gälla för lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt, ändras inte med automatik även om räntekostnader för lånen i en Brf ändras.

Nivån på bruksvärdehyra för bostäder fastställs normalt i årliga förhandlingar inom ramarna för detta system. Bruksvärdesystemet innehåller dock ingen garanti för full kostnadstäckning.

Upplysningar om känslighet för lokalhyror

När det gäller lokalhyresavtalen kan förvisso marknadshyran ha ändrats sedan avtalet ingicks, men detta får inte direkt genomslag på den aktuella hyresnivån. Ändringar i marknadshyresnivån kan beaktas vid de omförhandlingar av hyresnivån som eventuellt följer av lokalhyresavtalet eller vid tecknande av avtal för nya hyresförhållanden.

Speciellt vid nedgångar i ekonomin finns risker för konkurser eller att det blir svårt att hitta en hyresgäst när det nuvarande kontraktet löper ut. Finns ett nyckeltal som anger hur stora lokalhyresintäkterna är i relation till årsavgiften kan dock risken bedömas. I samband med detta bör (genomsnittlig) kontraktslängd anges för lokalhyreskontrakten och hur stor andel av hyresintäkterna som kommer från kontrakt som löper ut inom säg 3 år.

På orter med vikande befolkning och låg efterfrågan på bostäder kan även hyresintäkter för bostäder falla bort. Även detta kan redovisas på motsvarande sätt som lokalhyror.

8.5 Övriga kommentarer om nyckeltal m.m.

För att tolka nyckeltalen är det viktigt att kompletterande information ges.

Definitioner av nyckeltal bör framgå i förvaltningsberättelsen i en Brf:s årsredovisning.

Om Brf:s byggnad är uppförd på mark upplåten med tomträtt är det viktigt att nivå på nu gällande tomträttsavgäld framgår i både totalbelopp och kr/kvm samt när nästa avgäldsreglering ska ske i framtiden. Det är inte ovanligt att tomträttsavgälderna stiger i en marknad där priserna på fastigheter/bostäder stiger.

Det bör finnas uppgifter om antal bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt respektive hyresrätt (i förekommande fall) samt ytuppgifter i kvm för respektive kategori.

Detsamma gäller uppgift om antal lokaler upplåtna med bostadsrätt respektive hyresrätt (i förekommande fall) samt ytuppgifter i kvm för respektive kategori.

Driftkostnader per kvm (med driftkostnader avses värme, el vatten, renhållning/sophämtning, försäkring, administration, fastighetsskötsel och städning samt övriga driftkostnader). Driftkostnader anges med bruttobelopp, det vill säga exklusive effekt av eventuell utdebitering av driftkostnader som värme, el, vatten m.m. som diskuterades ovan i avsnitt 8.3 under rubriken "Begreppet årsavgifter". I konsekvens med det nyss föreslagna bör det anges huruvida det föreligger en utdebitering av sådana nyss nämnda driftkostnader utöver årsavgifter och/eller hyror, samt hur stora kostnaderna är för det som debiteras ut i enlighet med vad som diskuterades ovan under rubriken "Begreppet årsavgifter".

Upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och del i samfälligheter när sådana förhållanden kan ha en väsentlig inverkan på utfall i resultat- och/eller balansräkning för en Brf, eller kan ge upphov till eventualförpliktelser som kan ha väsentlig betydelse. Upplysningar är sannolikt även nödvändiga när det förekommer väsentliga periodiska underhållsbehov eller behov av ersättningsinvesteringar i framtiden för sådana nyss nämnda anläggningar. Exempel på gemensamhetsanläggningar/del i samfälligheter kan vara gemensamma anläggningar för parkering, uppvärmning eller sophantering

Nedan exemplifieras med några nyckeltal som övervägts i samband med denna utredningsrapport, men som inte föreslås ovan. Ett starkt vägande skäl är att inte föreslå för många nyckeltal. Om det skulle bli för många olika nyckeltal är min uppfattning att det kan bli svårt för användare av årsredovisningen att ta in all information. Effekten vid för mycket information skulle istället för vad som var avsett, kunna bli det motsatta. Annorlunda uttryckt, för mycket information skulle kunna leda till att användare av årsredovisningen missar det mest väsentliga.

- *Kassaflöde per kvm (BOA+LOA) före amorteringar – Årets resultat plus avskrivningar.* Min bedömning är dock att det blir problem för användare att tolka nyckeltalet. Detta på grund av att ett sådant nyckeltal kan ge väsentligt olika information trots samma underliggande kassaflöde vid tillämpning av K2 respektive K3. Vid tillämpning av K3 aktiveras betydligt mycket mer av ersättningsinvesteringar och planerat/periodiskt underhåll än vid tillämpning av K2.
- *Reparation och underhållskostnader per kvm* – Ett sådant nyckeltal kan dock ge väsentligt olika information av samma anledningar som angavs i ovanstående punkt avseende

tillämpare av av K2 respektive K3. Detta på grund av olika kriterier för gränsdragning mellan underhållskostnad och investering i regelverken.

8.6 Sammanfattande tabell rörande föreslagna nyckeltal

Diskussionerna ovan och i föregående kapitel leder sammanfattningsvis fram till att följande nyckeltal bör redovisas.

Föreslagna nyckeltal
Skuldsättning (räntebärande skulder) per kvm totalt, inklusive eventuella ytor upplåtna med hyresrätt ³²
Skuldsättning (räntebärande skulder) per kvm upplåten med bostadsrätt ³³
Genomsnittlig bindningstid för räntor på lån (viktat genomsnitt)
Räntekostnad per kvm fördelat på ytor upplåten med bostadsrätt
Räntekostnad ifall räntan stiger med exempelvis 2% (räntekänslighet) per kvm fördelat på ytor upplåtna med bostadsrätt
Årsavgift inkl debitering av förbrukning m.m. per kvm (fördelat på bostäder och lokaler)
Hyresintäkter per kvm (fördelat på bostäder och lokaler)
Uppgift om antal bostadslägenheter och/eller lokaler som upplåts med bostadsrätt samt med angivande av antal kvm på respektive post
Uppgift om antal bostadslägenheter och/eller lokaler som upplåts med hyresrätt samt med angivande av antal kvm på respektive post
Driftkostnader per kvm brutto med angivande av storleken på driftkostnader som eventuellt debiteras ut.
Hur hyresintäkterna skulle minska ifall lokaler blir vakanta - presenterat på ett sådant sätt att det enkelt går att omsätta i en eventuell procentuell påverkan på årsavgifterna i Brf
Sparande per kvm
Energikostnad per kvm
Tomträttsavgäld (om aktuellt) i kronor och kronor per kvm
Tid till ändring av tomträttsavgäld

³² Kravet på upplysning framgår av prop 2021/22:171, författningskommentaren

³³ Förslaget på upplysningskrav är en följd av de resonemang som förs i avsnitt 8.4 under avsnittet om räntekänslighet

Kapitel 9. Diskussion och förslag 4: Kassaflödesanalyser i bostadsrättsföreningar

Det bör först klargöras att kassaflödesanalyser i anslutning till redovisningshandlingar är bakåtblickande, inte framåtblickande. Kassaflödesanalysen visar hur likvida medel ändrats från årets ingång till årets utgång. Vidare visas hur denna förändring kan förklaras i form av medel som genererats i verksamheten med ursprung i årsavgifter/hyror, vilka investeringar som eventuellt skett och om nya om lån har tagits upp eller om äldre lån amorterats. Även eventuella kapitaltillskott m.m. redovisas.

Det innebär att en kassaflödesanalys ger information om hur likvida medel förändrats, hur finansiering har ändrats och investeringar skett för de senaste åren. Givet de periodiska mönster som gäller exempelvis underhåll och ersättningsinvesteringar i fastighetsbranschen skulle det exempelvis kunna vara så att de två senaste åren dels var ett år med mycket lite insatser av nyss nämnda slag och det andra ett år med stora sådana insatser. Om så skulle vara fallet, enligt nyss nämnda exemplifiering, är det sannolikt att det ena året, med mindre insatser, visar en helt annan bild av vad Brf egengenererat i medel från årsavgifter/hyror i förhållande till investeringsvolym och upplåning än vad det andra året visar.

Viktigt är också att inte glömma bort att för personer utan ekonomisk skolning, eller annan adekvat erfarenhet, i ekonomiska frågor så är "pengar in och pengar ut" sannolikt det som är enklast att förstå, medan avskrivning och ekonomiskt resultat som påverkats av avskrivningar och eventuellt andra former av periodiseringar, är svårare att förstå. En pedagogisk presentation av "pengar in och pengar ut" i form av en kassaflödesanalys är därmed särskilt viktig.

På "pengar in" sidan bör finnas exempelvis årsavgifter (ev med separat redovisning av ersättningar som debiteras separat), eventuella hyresinbetalningar, upptagande av nya lån och eventuella inbetalningar från avyttring av tillgångar. När det gäller "pengar ut" kan man med fördel knyta an till kontoplanen. Olika drifts- och underhållsutbetalningar kan redovisas separat samt ränteutbetalningar, amorteringar och investeringsutbetalningar i separata poster. Observera att posterna som räknas upp i detta stycke inte är uttömmande.

Min uppfattning är att informationen i en kassaflödesanalys som en del av redovisningsinformationen förvisso ger en bild av hur saker som exemplifierats i styckena ovan har sett ut de senaste åren. För att få en mer heltäckande bild behöver dock informationen i en kassaflödesanalys kombineras med informationen som ges av föreslagna nyckeltal men även av den information som lämnas i de fall en Brf redovisar förlust som togs ovan under avsnitt 6.6 samt mot bakgrund av den underhållsplan som bör finnas för Brf:s fastighet (-er). Se resonemang i kapitel 7, särskilt avsnitten 7.3-7.4.

Det föreligger med stor sannolikhet behov av förenklingar för mindre Brf när det gäller rapporten "Kassaflödesanalys". Möjligen skulle det vara tillräckligt med en översiktlig verbal beskrivning med några sifferinslag av hur likvida medel förändrats från ingående balans till utgående balans och de väsentligaste orsakerna till denna förändring. Vad som bedöms väsentligt här är en beskrivning av likvidöver-/underskott av löpande verksamhet, investeringar, upplåning/amortering, kapitaltillskott som ger läsaren av årsredovisningen en bild av de väsentligaste orsakerna till förändringen i likvida

medel mellan åren. BFN behöver givetvis också i så fall förtydliga vilka Brf som kan ha möjligheten att upprätta kassaflödesanalys på ett sådant förenklat sätt.
Kassaflödesanalysen bör i första hand redovisas i absoluta tal.

Kapitel 10. Diskussion och förslag 5: Andra redovisningsrelaterade frågor.

Som togs upp i inledningen har även ett antal andra områden som kan komma att behöva överväganden och/eller ställningstaganden från BFN identifierats när arbetet utförts med denna rapport:

- Redovisnings- och hanteringsfrågor avseende fond för gemensamt underhåll i Brf
- Ianspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust
- Upplåtelseavgifter och möjligheter att disponera dessa
- Behov av kapitalskyddsregler för Brf liknande de krav som finns för aktiebolag
- Avsägelse av bostadsrätt
- Förvärv av egna andelar
- Sammanslagning/delning av bostadsrätter
- Insatsökningar/kapitaltillskott

En fråga som uppkommit under arbetet med föreliggande rapport är hur avsättningar till gemensamt underhåll som gjordes i enlighet med äldre redovisningsregler ska behandlas i redovisningen. Med de "äldre reglerna" menas i detta sammanhang de redovisningsregler som gällde före de så kallade K-regelverken³⁴ från BFN. Tillämpning av "de äldre reglerna" gav till följd att mer av underhåll/tillkommande utgifter kostnadsfördes direkt i samband med åtgärderna ifråga. I nuvarande regelverk, vid tillämpning av K3, aktiveras större andel av sådana nyss nämnda utgifter och ger normalt upphov till avskrivningskostnader i redovisningen. Frågan har då uppkommit hur en Brf ska göra med avsättningarna som lett till redovisning av underhållsfond och som skedde utifrån de "äldre" redovisningsreglerna. Det som nyss beskrevs som "äldre" redovisningsregler som ledde till mer kostnadsföring av periodiska underhållsinsatser/ komponentbyten än nuvarande K3-regler, gäller dock fortfarande i allt väsentligt vid tillämpning av BFN:s K2-regelverk.

När det gäller *första* frågan ovan, vore det önskvärt med ett klagörande från BFN hur fond för gemensamt underhåll ska upplösas över tid när åtgärder skett som det gjorts avsättningar för till gemensamt underhåll, men där dessa åtgärder inte kostnadsförts direkt i resultaträkningen som underhållskostnad, utan aktiveras i enlighet med komponentreglerna i K3. Effekten av nyss nämnda klassificering i redovisningen blir istället att utgiften aktiveras och skrivs av över respektive komponents nyttjandeperiod. Mitt förslag är att upplösning av underhållsfonden i sådana fall borde ske i takt med att åtgärderna ifråga skrivs av. Jämför återföring av uppskrivningsfond i takt med att uppskrivning skrivs av i redovisningen enligt ÅRL 4 kap 8§.

När det gäller den *andra* frågan ovan, om ianspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust i en Brf, är det min uppfattning att en sådan åtgärd skulle kräva en ändring av ÅRL. Det är dock sannolikt av intresse att BFN eventuellt överväger huruvida en sådan lagändring skulle vara möjlig och/eller önskvärd. Även den *fjärde* frågan ovan, om eventuellt behov av kapitalskyddsregler för Brf, är en fråga som skulle kräva lagändringar enligt min bedömning. Dock är den av sådan vikt att den sannolikt kan behöva särskilda överväganden från BFN:s sida.

När det gäller den *tredje* frågan ovan avseende hanteringen av upplåtelseavgifter kan det noteras att Drefeldt & Törning (2015) diskuterat frågan i en artikel i Balans.

³⁴ K1, K2, K3 och K4

I inledningen på sin artikel tar författarna upp följande om upplåtelseavgifter:

” I förarbetena till bostadsrättslagen (BRL) anges tre olika exempel på när upplåtelseavgifter tas ut:

1. För att differentiera villkoren mellan gamla och nya medlemmar i samband med större ombyggnadsåtgärder.
2. Vindar som tas i anspråk för lägenheter som upplåts med bostadsrätt.
3. Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

I dag förekommer även en annan typ av upplåtelseavgifter som innebär att en medlem betalar en upplåtelseavgift när aktuell lägenhet upplåts med bostadsrätt för första gången. Upplåtelseavgiften kan då enligt stadgarna berättiga till reducerad årsavgift beräknad på det sätt som stadgarna anger. I förarbetena från 1990 anges att upplåtelseavgift beräknas som skillnaden mellan insatsen och bostadsrättens marknadsvärde, det vill säga det mervärde som medlemmen har tillfört föreningen. Förarbetena behandlar inte de fall då det i försäljningen ingår en entreprenad i form av att exempelvis bygga om och inreda den vind som anges i punkt 2. Med mervärde avses, enligt vår uppfattning, det värde som föreningen tillförts utöver medlemsinsatsen.”

Författarna i ovan refererade artikel kom bl.a. fram till följande bedömningar avseende redovisningen av upplåtelseavgifter:

” Vår slutsats efter genomgång av bland annat ÅRL och gamla förarbeten till BRL är att så länge som upplåtelseavgifterna fortfarande klassificerats som sådana så utgör de bundet eget kapital. Då vi inte har funnit några restriktioner för användningen av upplåtelseavgifterna måste slutsatsen bli att dessa kan överföras med årsstämmobeslut till balanserad vinst/förlust.”

” En upplåtelseavgift kan omvandlas till fritt eget kapital och användas för förlusttäckning om den inte är avsedd att täcka framtida utgifter eller utgör förbetalda årsavgifter.”

PM från Borevision (Bilaga 1) tar bl.a. upp frågan om upplåtelseavgifternas hantering och pekar på att dessa kan liknas vid överkursfond i ett aktiebolag men tar upp att det kan finnas risker vid sådana analogitolkningar. De menar att det skulle vara önskvärt med tydligare vägledning om upplåtelseavgifterna kan vara föremål för disposition av stämman i en Brf.

När det gäller de andra frågorna som togs upp ovan:

- Avsägelser av bostadsrätt
- Förvärv av egna andelar
- Sammanslagning/delning av bostadsrätter
- Insatsökningar/kapitaltillskott

hänvisas till Borevisions PM i bilaga 1.

Kapitel 11. Sammanfattning av övervägande och förslag

Sammanfattning av frågor som tagits upp i denna utredning

Nedan följer en övergripande sammanfattning av reflektioner, överväganden och förslag som framkommit i denna utredning.

En Brf utgör en komplex tillgång ur juridiskt, tekniskt och ekonomiskt perspektiv, vilket togs upp ovan i avsnitt 2.1. Det kan därför vara svårt för bostadskonsumenter med olika kompetensbakgrunder att på ett effektivt sätt bedöma risker, men även fördelar, av att investera i en sådan tillgång. Eftersom bostäder i sin tur utgör en väsentlig del av nationalförmögenheten och som även kan vara av finansiellt stabilitetsintresse för hela landet, är det särskilt motiverat att ha tydliga regler för transparens för att minska risken för felaktiga resursallokeringar över tid för dessa konsumenter och för detta slag av tillgångar.

Ur ett användarperspektiv är det min uppfattning att K2-reglerna ger en klart sämre redovisning än K3-reglerna när det gäller fastighetsrelaterad verksamhet. Detta beror bland annat på att endast kostnadsslagindelad resultaträkning kan tillämpas enligt K2, men framförallt på hur avskrivning sker av fastighetsrelaterade tillgångar samt klassificering i redovisningen när det gäller gränsdragningsfrågan avseende tillkommande utgifter som underhållskostnad eller investering, vilket beskrevs ovan i avsnitten 4.2-4.3.

När det gäller de nyckeltal som är minimikrav enligt prop 2021/22:171 är det min uppfattning att BFN behöver ta fram tydliga formelbeskrivningar samt kortfattade beskrivningar av dessa. Dessutom har ytterligare informationsbehov i form av upplysningar och nyckeltal föreslagits ovan i kapitel 8. Samma sak gäller givetvis även sådana upplysningar/nyckeltal när det gäller tydliga beskrivningar/definitioner av BFN.

Ovan i kapitel 8 har framförts att begrepp som kvadratmeter, årsavgifter, sparande, planerat underhåll m.fl. behöver förtydligas och att BFN klargör vad som menas med dessa begrepp. Dessutom har noterats att den formel som anges i författningskommentaren till prop 2021/22:171 när det gäller nyckeltalet räntekänslighet sannolikt inte är fullständig eller kan upplevas som svårförståelig och att BFN behöver förtydliga vad som ska räknas fram och presenteras i detta nyckeltal.

Propositionen anger följande nyckeltal som ska presenteras av en Brf:

1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
2. skuldsättning per kvadratmeter,
3. sparande per kvadratmeter,
4. räntekänslighet, och
5. energikostnad per kvadratmeter.

I denna utredning föreslås några ytterligare upplysningar och nyckeltal som bedöms vara nödvändiga i en Brf (utöver minimikraven i propositionen), men även att det sannolikt finns behov av att BFN anger att jämförelseinformation ska finnas för nyckeltal m.m (möjligen med undantag för första året sådan information lämnas):

- Genomsnittlig bindningstid för räntor på lån (viktat genomsnitt)
- Skuldsättning (räntebärande skulder) per kvm på ytor upplåtna med bostadsrätt

- Räntekostnad per kvm fördelat på ytor upplåten med bostadsrätt
- Räntekostnad ifall räntan stiger med exempelvis 2% (räntekänslighet) per kvm fördelat på ytor upplåtna med bostadsrätt (*detta är ett förtydligande gällande vad som avses i propositionen med nyckeltalet räntekänslighet*)
- Årsavgift inkl debitering av förbrukning m.m. per kvm - fördelat på bostäder och lokaler (*detta är ett förtydligande gällande vad som avses i propositionen med nyckeltalet årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)
- När det gäller nyckeltalet "Sparande per kvm" föreslås en något annorlunda definition i denna utredning i jämförelse med definitionen i författningskommentaren till propositionen: *Årets resultat med återläggning av avskrivningar, eventuella utrangeringar, planerat underhåll och eventuella jämförelsestörande poster som är väsentliga.*
- Hyresintäkter per kvm (fördelat på bostäder och lokaler)
- Uppgift om antal bostadslägenheter och/eller lokaler som upplåts med bostadsrätt samt med angivande av antal kvm på respektive post
- Uppgift om antal bostadslägenheter och/eller lokaler som upplåts med hyresrätt samt med angivande av antal kvm på respektive post
- Driftkostnader per kvm brutto med angivande av storleken på driftkostnader som eventuellt debiteras ut.
- Hur hyresintäkterna skulle minska ifall lokaler blir vakanta - presenterat på ett sådant sätt att det enkelt går att omsätta i en eventuell procentuell påverkan på årsavgifterna i Brf
- Tomträtsavgäld (om aktuellt) i kronor och kronor per kvm
- Tid till ändring av tomträtsavgäld

Behov av upplysningar av annat slag än nyckeltal i en Brf:

Ovan i avsnitt 6.6 fördes ett resonemang kopplat till informationsskyldighet i en Brf när denna redovisar en förlust. Till detta kopplas även ett resonemang som förs i kapitel 7 gällande det långsiktiga underhålls- och/eller ersättningsinvesteringsbehovet och hur detta kan presenteras i en Brf. Se även resonemang i kapitel 7, särskilt avsnitt 7.3-7.4, avseende bedömt behov av information med koppling till tekniskt skick och underhållsplan.

Ovan i avsnitt 8.5 har framförts att det sannolikt finns behov av upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och del i samfälligheter när sådana förhållanden har en väsentlig inverkan på en Brf.

Grundläggande redovisningsrelaterade frågor för Brf:

I kapitel 6 ges dessutom ett antal konkreta förslag kopplade till redovisningsfrågor som bedöms kunna förbättra redovisningen i Brf:

- Komponentmetod införs för Brf i K2
- Brf ska tillämpa K3 inte K2
- Dispositioner avseende fond för gemensamt ("yttre") underhåll redovisas i "resultaträkningen" inom "Övrigt totalresultat"
- Avskrivningar kopplade till byggnadsstomme och byggnadsdelar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar
- Byggkostnader motsvarande medlemmarnas inre underhållsansvar "kvittas mot" eget kapital

Kassaflödesanalyser i Brf:

I kapitel 9 förs en diskussion och vissa förslag ges gällande kravet på kassaflödesanalyser i alla Brf och framförallt om det kan göras vissa förenklingar för mindre Brf gällande en sådan redovisning.

Andra redovisningsrelaterade frågor för Brf:

I kapitel 10 fördes det fram vissa andra redovisningsrelaterade frågor som uppkommit under arbetet med denna utredning. För några av frågorna noterades att det sannolikt behövs lagändringar för att något ska kunna göras i dessa frågor:

- Ianspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust
- Behov av kapitalskyddsregler för Brf liknande de krav som finns för aktiebolag

I några av fallen diskuterades kring om BFN bedömer att de kan klargöra redovisningsmässig hantering genom sin normgivning:

- Redovisnings- och hanteringsfrågor avseende fond för gemensamt underhåll i Brf
- Upplåtelseavgifter och möjligheter att disponera dessa

I några av fallen hänvisades till Bilaga 1, Borevision (2022) för BFN att avgöra om frågorna ska behandlas vidare:

- Avsägelse av bostadsrätt
- Förvärv av egna andelar
- Sammanslagning/delning av bostadsrätter
- Insatsökningar/kapitaltillskott

Frågor som kan behöva utredas vidare

Nedan följer några noteringar, som gjorts i samband med denna utredning, som sannolikt ligger helt eller delvis utanför BFN:s område, men som ändå kan ha betydelse för hur frågor som tas upp i denna utredning kan komma att hanteras i framtiden och i praktiken.

Frågan om ianspråktagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust i en Brf togs upp ovan i kapitel 10. En sådan åtgärd skulle dock sannolikt kräva en ändring av ÅRL. Det kan dock vara av intresse att BFN eventuellt överväger huruvida en sådan lagändring skulle vara möjlig och/eller önskvärd. Även frågan om eventuellt behov av kapitalskyddsregler för Brf togs upp ovan i kapitel 10. Även detta är en fråga som skulle kräva lagändringar enligt min bedömning. Dock är det sannolikt av sådan vikt att den sannolikt kan behöva överväganden från BFN:s sida.

Av BRL 9 kap 5§ p 7 framgår att Brf:s stadgar ska ange grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Min uppfattning är att om Brf tillämpar komponentredovisning för sina fastigheter, kan stadgarna ange att detta nyss nämnda tillgodoses genom att årsavgifter (och hyror) räcker för att täcka föreningens kostnader inklusive avskrivning. Dock med noteringen som togs upp ovan avseende avskrivningar på stomme och grund samt byggnadsdelar som motsvaras av medlemmarnas inre underhållsansvar. Vidare behöver det sannolikt anges i stadgarna hur föreningen ska tillgodose framtida underhållsbehov om återanskaffningskostnaderna överstiger historiska anskaffningsvärdena (som avskrivningarna baseras på). Detta diskuterades ovan bl.a. i avsnitt 3.3.

Som framgick ovan i avsnitt 3.3 och figurerna 3.1-3.4 kan det i många fall bli så att det byggs upp en väsentlig likviditet i Brf som har årsavgifter som täcker avskrivningar som i sin tur bygger på 50-åriga underhållscyklar och komponentavskrivningsmodeller. Detta beror på att mycket stora behov av utbyten av byggnadsdelar, och kassautflödena för dessa, kommer sent i en sådan cykel, se specifikt figur 3.1. Finns det mycket pengar i "kassan" är risken för "slöseri" större. Detta innebär att "fondering" i form av uppbyggnad av likvida medel medför risker eftersom det kan uppstå krav på att använda pengarna till annat innan det blir dags för reoveringar. Sannolikt kan det bli nödvändigt att överväga införande av regler för hur sådan "överlikviditet" ska placeras under tiden i väntan på att medlen ska användas för sitt avsedda ändamål. Idéer för hur sådana placeringar skulle kunna ske kanske kan hämtas från så kallade spärrkonton för investeringsfonder, som var aktuellt under 1980-talet, eller skogskonton. Den som bedriver enskild näringsverksamhet och som driver skogsbruk har rätt till uppskov med beskattningen av skogsinkomster. Detta sker genom insättning på ett särskilt bankkonto (skogskonto).

Slutligen – en fråga som dykt upp under utredningens gång, men det där det förefaller finnas olika åsikter, är frågan om avsättning till fond för gemensamt ("yttre") underhåll och huruvida det finns behov av fritt eget kapital för att kunna göra sådana avsättningar i en Brf. Det har framkommit synpunkter på att personer utan ekonomisk skolning, eller annan adekvat erfarenhet av ekonomiska frågor, ibland uppfattar det som att det finns tillräckliga medel för framtida underhåll i en Brf genom att bara titta på hur stor fonden för gemensamt ("yttre") underhåll är. Det kan dock vara så i vissa situationer att avsättningar gjorts till nyss nämnda fond trots att det bara ökat på ett redan tidigare negativt fritt eget kapital i en Brf. Något förenklat skulle detta kunna innebära att medel inte skapats i en Brf för att klara underhållet i nyss exemplifierade situation, men för de som bara tittar på fondens storlek utan att se helheten så får dessa aktörer intrycket av att medel finns för ändamålet. Min erfarenhet är också att det finns aktörer som tror att en fond för underhåll alltid motsvaras av likvida medel, trots att så inte måste vara fallet. Det har i detta sammanhang framförts från vissa aktörer att BFN skulle behöva uttala att avsättning till fond för gemensamt ("yttre") underhåll bara borde kunna göras av Brf som har fritt eget kapital som minst motsvarar en sådan fondavsättning. Min uppfattning är att BFN kan behöva överväga att även behandla denna fråga i samband med övriga frågor som tagits upp i denna utredning.

Källförteckning/referenser mm

Baum, A. & McElhinney, A., (1997), *Trophy or tombstone? A decade of depreciation in the Central London office market*, Henderson Real Estate Strategy.

Bejrums, H., (1995), *Livscykeleekonomiska kalkyler för byggnader och fastigheter*, Meddelande 5:33, Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm

Bejrums, H. & Lundström, S., (1986), *Fastighetsekonomi – Hyresfastigheter*, Ingemar Roos AB, Stockholm.

Bokelund Svensson, U & Lundén, B, (2021), Replik: Avskrivningar och sparande i bostadsrättsföreningar, Balans, tillgänglig på <https://tidningenbalans.se/artikel/replik-avskrivningar-och-sparande-i-bostadsrattsforeningar>

Borevision, (2022), *Promemoria avseende tydligare information i årsredovisningar för bostadsrättsföreningar*, Borevision i Sverige AB, Stockholm

Deurell, O. (2021), Avskrivningar på byggnad i bostadsrättsföreningar – inte en lämplig metod för nödvändigt sparande, *Balans Fördjupning*, Nr 1

Drefeldt, C. & Törning, E. (2015), Upplåtelseavgifter i bostadsrättsföreningar – klassificering och beräkning, *Balans fördjupning* nr 2

Edwards, E.O., (1961), Depreciation and the Maintenance of Real Capital, in J.L. Meij (ed.) *Depreciation and Replacement Policy*, (North-Holland Publishing, 1961), pp 46-140

Egerström, K & Lidman, L (2019), *Föreningsskuldens påverkan på bostadsrättsföreningars värde - Finns det en optimal kapitalstruktur?* Masteruppsats LTH, Lund.

FAR:s Policygrupp för redovisning (2013), Progressiva avskrivningar på byggnader – Är det tillåtet vid tillämpning av K2?, *Balans* nr 9

Fastighetsnomenklatur – Fastighetsekonomi och fastighetsrätt, (2021) 14 uppl., Lund: Studentlitteratur, ISBN 978-91-44-15163-2

Flodin, J, (2014), En komplex förmögenhetstillgång, *Fastighetsnytt*, www.fastighetsnytt.se 2014-05-08

Granlund, A (2014), *Underhållsplanering*, AB Svensk Byggtjänst, Malmö, 2014

Gustafsson, P. (2021a), Replik: Avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar, tillgänglig på <https://tidningenbalans.se/artikel/replik-avskrivningar-pa-byggnader-i-bostadsrattsforeningar>

Gustafsson, P. (2021b), Slutreplik: Avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar, tillgänglig på <https://tidningenbalans.se/artikel/slutreplik-avskrivningar-pa-byggnader-i-bostadsrattsforeningar>

Kam, V. (1990), *Accounting Theory*, John Wiley & Sons Inc., USA.

Knoll, K, Schularick, M & Steger, T (2017), No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012, *American Economic Review*, 107 (2), pp 331-353

Lami, I. M (2020), *Abandoned buildings in contemporary cities: Smart conditions for actions*. Springer.

Lind, H & Muyingo, H (2012), Building maintenance strategies: planning under uncertainty, *Property Management*, Vol. 30 Iss:1 pp. 14 – 28.

Lundström, S., (1992), *PM - Avskrivningar i ett nytt skattesystem*, Stockholm

Mathews, M.R. & Perera, M.H.B., (1996), *Accounting theory & development*, Nelson Australia Pty Ltd, Australien

Mohr, R.M & Dilley, S.C (1984), Current Cost and ACRS Depreciation Expense: A Comparison, *The Accounting Review*, Vol LIX, No 4, October

Nordlund, B (2010), *Avskrivningstider byggnader (bostäder och kontor)*, Fastighetsägarna Sverige, tillgänglig på https://www.brec.se/wp-content/uploads/2016/05/BN_Rapport_Byggnadsavskrivning_slutversion.pdf

Riksbanken (2014), *Finansiell stabilitet*, nr 1, Sveriges Riksbank

Riksbanken (2018), *Finansiell stabilitet*, nr 2, Sveriges Riksbank

Rönnerberg, M (2002), *Staten fick Svarte Petter – En ESO-rapport om bostadsfinansiering 1985-1999*. Ds 2002:9, Finansdepartementet, Stockholm.

SABO, (2013), *Nyckeltal för underhåll av bostäder*, SABO, Stockholm

SCB, (2022), Byggsprisindex, tillgänglig på: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggnadsprisindex-bpi/pong/tabell-och-diagram/byggnadsprisindex-med-avdrag-for-bidrag-samt-kpi/>

Salman, F & Oldenburg, J, (2018), *Prissättning i relation till föreningsskuld på bostadsrättsmarknaden*. Masteruppsats, LTH, Lund

Stattin, D & Svernlöf, C (2014), *Rättsutlåtande avseende underskott i bostadsrättsföreningar, m.m.* <https://docplayer.se/548415-Rattsutlatande-avseende-professor-daniel-stattin-uppsala-universitet.html>

Sveriges Allmännyttan, (2020), *Komponentavskrivning av fastigheter – En vägledning*, Sveriges Allmännyttan Stockholm.

Szynkier, S (1985), *Fastighetspriser och hyror i Stockholms innerstad. Priser och hyror för bostadshyresfastigheter bebyggda 1930-1949 samt priser för tomtmark*. Meddelande 5:19. Inst för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm

Lagar och redovisningsrekommendationer m.m.

Bostadsrättslagen (1991:614)

Årsredovisningslagen (1995:1554)

Prop 1995/96:10 – Års- och koncernredovisning

Prop 2021/22: 171 – Tryggare bostadsrätt

SOU 2017:31 – Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Bokföringsnämnden, Stockholm

BFNAR 2016:10 – Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag

BFNAR 2012:1 – Bokföringsnämndens allmänna råd om års- och koncernredovisning

FAR (2021), *Samlingsvolymen – Redovisning*, FAR AB, Stockholm

RedU9 – Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag

FARSRS (2010), *RR och URA – Supplement till Samlingsvolymen - Redovisning*, FARSRS Förlag AB, Stockholm:

RR 12 – Materiella anläggningstillgångar, Redovisningsrådet, Stockholm

IASB, (2019), *International Financial Reporting Standards (IFRSs) 2019*, International Accounting Standards Board, London:

IAS 1 – Presentation of Financial Statements (Utformning av finansiella rapporter)