

Bokföringsnämnden
Brunnsgatan 3
Box 7849
103 99 Stockholm

Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Dnr 2022:51

1 Sammanfattning

Skatteverket tillstyrker att förslagen genomförs. Skatteverket lämnar dock vissa synpunkter på förslagen. Synpunkterna gäller förslag till ändringar, förtydligande m.m. avseende förvaltningsberättelsen, upplysning om nyckeltal, årsavgift, skuldsättning respektive sparande per kvadratmeter, anläggningstillgångar och kassaflödesanalysen.

2 Skatteverkets synpunkter

2.1 När ska de allmänna råden börja tillämpas

De nya allmänna råden är avsedda att tillämpas för årsredovisningar som upprättas för räkenskapsår som inleds närmast efter 31 december 2022. Under remisstiden kommer Bokföringsnämnden (BFN) att bedöma om det finns skäl till att låta vissa ändringar träda i kraft senare eller om det i övrigt finns behov av övergångsregler. BFN har särskilt efterfrågat synpunkter på t.ex. behovet av övergångsregler m.m.

Skatteverket tillstyrker att BFN beslutar om allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Skatteverket ser inte att det finns skäl till att låta vissa ändringar träda ikraft senare eller att det i övrigt finns behov av övergångsregler.

2.2 Förvaltningsberättelse – kommentaren till punkt 38.2

Skatteverket tillstyrker den föreslagna skrivningen men föreslår följande tillägg till kommentarens första mening:

”En bostadsrättsförening som är privatbostadsföretag *enligt inkomstskattelagen (1999:1229)* benämns ofta äkta bostadsrättsförening.”

Motivering:

Det är 2 kap. 17 § inkomstskattelagen som definierar om en bostadsrättsförening är ett privatbostadsföretag eller inte. För tydlighets skull är det bra om det finns en hänvisning till definitionen.

2.3 Upplysning om nyckeltal – punkt 38.4

Skatteverket tillstyrker den föreslagna punkten men föreslår att det allmänna rådet kompletteras med ett nytt andra stycke enligt följande:

”I de fall det finns bristande jämförbarhet mellan nyckeltalen, exempelvis på grund av att föreningen är nystartad, uppfört en ny byggnad eller liknande bör det finnas en kommentar med förklaring till den bristande jämförbarheten.”

Motivering:

I det fall det finns bristande jämförbarhet mellan räkenskapsårens nyckeltal, exempelvis på grund av att föreningen är nystartad, uppfört en ny byggnad eller liknande ska det lämnas en kommentar med förklaring till den bristande jämförbarheten.

2.4 Årsavgift – kommentaren till punkt 38.5

Skatteverket tillstyrker punkten men föreslår följande tillägg till kommentaren:

”Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådana tillval är abonnemang för tv, bredband och telefoni och upplåtelse av parkeringsplats som inte ingår i bostadsrätten. Om sådana avgifter tas ut utan att tjänsten utgör ett tillval ska den ingå i årsavgiften.”

Motivering:

Det bör förtydligas att de avgifter som är obligatoriska men som specificeras till bostadsrättsinnehavaren ska ingå i årsavgiften.

2.5 Skuldsättning per kvadratmeter – exempel till punkt 38.6

Skatteverket tillstyrker den föreslagna punkten men föreslår följande ändring i exemplets första mening:

”Föreningens lån uppgår till 100 miljoner kronor, ytor upplåtna med bostadsrätt uppgår till 12 500 kvadratmeter dessutom upplåter föreningen parkeringsplatser i föreningens garage med hyresrätt och lokaler med hyresrätt.”

Motivering:

Det bör förtydligas att både föreningens garage och lokaler upplåts med hyresrätt.

2.6 Sparande per kvadratmeter – punkt 38.7

Skatteverket tillstyrker punkten men anser att den blir tydligare med nedanstående lydelse:

*”Med **justerat resultat** enligt första stycket avses summan av årets resultat *ökat med* årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.”*

Motivering:

Med det föreslagna tillägget ”ökat med” blir det tydligare att årets resultat ska ökas med de övriga posterna när justerade resultatet beräknas.

2.7 Sparande per kvadratmeter – exemplet till punkt 38.7

Skatteverket tillstyrker punkten men anser att exemplet blir tydligare med följande skrivning:

”Avskrivningarna uppgår till 4 miljoner kronor och *kostnadsfört* planerat underhåll uppgår till 1 350 000 kr.”

Motivering:

Det blir tydligare om det redan inledningsvis framgår att det planerade underhållet är kostnadsfört.

2.8 Anläggningstillgångar – punkt 38.10

Skatteverket tillstyrker punkten men föreslår följande ändring:

”När bostadsrättsföreningens byggnader *som innehas för bostadsändamål* delas upp på betydande komponenter enligt punkt 17.4 ska de delar av byggnaden som inte omfattas av föreningens underhållsansvar hänföras till byggnadens stomme, om de inte redovisas som separata komponenter”

Motivering:

I det allmänna rådet talas om byggnader som innehas för bostadsändamål. Då det även kan vara fråga om *del av* byggnad som innehas för bostadsändamål, samtidigt som en annan del innehas för lokaländamål, föreslås en justering i det allmänna rådet. Det för att det tydligt ska framgå att sådana åtgärder som inte omfattas av föreningens underhållsansvar kan delas upp på komponenter alternativt fördelas till byggnadens stomme. Skatteverket anser att detta ska gälla hela byggnaden, oavsett om det gäller bostadsändamål eller lokaler.

2.9 Eget kapital – exempel

I bilagan till remissbrevet ställer Bokföringsnämnden frågan till remissinstanserna om förutsättningarna i exemplet behöver ändras eller kompletteras på någon sätt?.

Enligt Skatteverkets uppfattning behöver exemplet vare sig ändras eller kompletteras.

2.10 Kassaflödesanalys- kommentaren

Skatteverket tillstyrker punkten med kommentar men föreslår att kommentaren får följande lydelse:

”I kassaflödesanalysen ska ~~företagets~~ *bostadsrättsföreningens* in- och utbetalningar under räkenskapsåret redovisas.”

Motivering:

Då det aktuella kapitlet behandlar bostadsrättsföreningar blir det tydligare om ordet företag byts ut till bostadsrättsföreningar.

2.11 Exempel 1 kassaflödesanalys indirekt metod

Skatteverket anser att exemplet är bra men anser att nedanstående tillägg bör göras:

”Upplupna kostnader och förutbetalda *intäkter* 449 531 292 430”

Motivering:

Som Förändring rörelseskulder (s. 18) anges som delpost Upplupna kostnader och förutbetalda. Ordet intäkter saknas i benämningen av delposten

2.12 Exempel 1 Kassaflödesanalys indirekt metod

Skatteverket anser att exemplet med fördel kan kompletteras med följande specifikation:

”Rörelsefordringar år 1 + 154 271

Rörelsefordringar år 2 - 205 196

Ökning av rörelsefordringar – 50 925”

Motivering:

För en ovan läsare är det svårt att härleda beloppet 50 925 kr, och det blir tydligare om det specificeras på samma sätt som förändringen av rörelseskulder.

2.13 Exempel 2 Kassaflödesanalys direkt metod

Skatteverket anser att exemplet är bra men blir bättre med följande ändring:

”Ökning (-) / Minskning (+) av *rörelsefordringar kundfordringar* - 50 925”

Motivering:

Som Inbetalningar på sidan 19 anges bl.a. Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar om -50 925. Beloppet kan härledas från balansräkningen i Exempel 1 och utgör förändringen av samtliga rörelsefordringar. Då det inte endast är ökningen/minskningen av kundfordringarna som ska härledas till denna delpost föreslås ordet kundfordringar ersättas med rörelsefordringar. Ändringen medför att benämningen i de båda exemplen överensstämmer med varandra.

2.14 Övriga synpunkter (korrektur m.m.)

- I kommentaren till punkt 38.7 saknas ett mellanslag före ”årets utrangeringar”.
- I exemplet till punkt 38.8 saknas två tusentalsavgränsare.
- I exemplet redovisning av medlemsinsats och upplåtelseavgift bör uppgiften om mäklararvodet läggas sist, det blir en bättre kronologisk ordning.
- I exemplet redovisning av medlemsinsats och upplåtelseavgift (s 11 – 12). I förutsättningarna till exemplet står det att insatserna uppgår till 500 000 kr. och upplåtelseavgifterna till 800 000 kr. I exemplets balansräkning är siffrorna omvända

så att medlemsinsatserna uppgår till 800 000 kr och upplåtelseavgifterna till 500 000 kr.

- Exemplet Förändringar eget kapital. Sista meningen s. 13. Lägg till ett ”s” i Föreningen så det blir Föreningens.

3 Konsekvenser för Skatteverket

Skatteverket bedömer inte att förslagen medför några konsekvenser för verkets verksamhet.

Detta remissvar har beslutats av rättschefen Michael Erliksson och föredragits av rättsliga experten Annika Andersson. Vid den slutliga handläggningen har också följande deltagit: enhetschefen Lena Hiort af Ornäs Leijon och sektionschefen Mats Nilsson.



Michael Erliksson

