



## **Remissvar: Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning, Dnr 2022:51**

### **Srf konsulternas förbund**

Srf konsulterna är Sveriges ledande branschorganisation inom redovisning och lön.

Srf konsulterna grundades 1936 och verkar för en sund branschutveckling med fokus på nytta för företag och samhälle genom att skapa hög kvalitet i företagens redovisning.

Srf konsulterna erbjuder professionell utveckling via auktorisation, branschstandards, information och ett stort utbud av utbildningar inom redovisning, skatt och juridik.

Srf konsulterna har 7 000 medlemmar, varav cirka 3 600 är Srf Auktoriserade Redovisningskonsulter och Srf Auktoriserade Lönekonsulter, som bistår cirka 330 000 svenska och utländska företag.

Den som är auktoriserad konsult står under tillsyn och kvalitetskontroll från Srf konsulterna.

Auktorisationen är en kvalitetsstämpel som står för hög kompetens, erfarenhet och affärsnytta. Genom auktorisationen tydliggörs kvalitetssäkrade redovisnings- och lönetjänster till nytta för företagen.

Mer information finns på [www.srfkonsult.se](http://www.srfkonsult.se)





## Remissvar:

### Inledning

Srf konsulterna har erbjudits möjlighet att svara på remissen om Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning, diarienummer 2022:51.

Srf konsulterna tillstyrker förslaget i stort men framför nedanstående kommenterar som vi menar att Bokföringsnämnden bör beakta.

### Generella synpunkter

#### Framåtriktad information

Vi har under arbetets gång framfört att det vore ett större värde för användare av bostadsrättsföreningars årsredovisningar om de innehöll framåtriktad information. Vi är medvetna om att nämnden inte föreslagit att sådan information lämnas, bland annat med motivering att informationen delvis kommer utgöra antaganden och att styrelsen kan påverka den i önskad riktning i syfte att få föreningen att framstå som starkare än vad den är.

Vi menar fortfarande att framåtriktad information, med de svagheter som anförts, fortfarande vore av stort värde. En förening borde vara skyldig att redogöra för de största åtgärdsbehoven, t.ex. i enlighet med underhållsplanen. Vi ser gärna att föreningen åläggs att uppskatta utgiften för åtminstone de åtgärder som ligger inom 10 år. Det borde omfatta åtminstone byte av stammar, reparation/byte av tak och reparation/byte av fasad.

#### Beräkning av kvadratmeter

På ett antal ställen ska kvadratmeter med olika grunder tas fram. Kvadratmeter kan beräknas på olika sätt. Det kan skilja mellan yttermått och innermått, ha med takhöjd att göra, skilja på om balkong/terrass ingår eller inte. Bokföringsnämnden bör överväga att förtydliga än mer hur olika kvadratmeter ska beräknas. Ett sätt kan vara att hänvisa till SS 21054.

### Synpunkter och frågeställningar på enskilda punkter

#### Punkt 38.2

Punkten anger att bostadsrättsföreningar bland annat ska ange om föreningen har en aktuell underhållsplan eller inte. Det beskrivs inte närmre vad som avses med en aktuell underhållsplan.

Vi anser att det bör tydliggöras vad som avses med en aktuell underhållsplan. Enligt vår uppfattning bör det innebära att det finns en plan som föreningen har upprättat eller bedömt vara aktuell senast under det år årsredovisningen avser. Vi anser att det är lämpligt att ställa samma krav som ställs i 3 kap. 1 a § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614).



I linje med vad vi framfört tidigare om framåtriktad information önskar vi också att de största åtgärderna ska anges i årsredovisningen, alternativt en hänvisning till hur man kan få ta del av underhållsplanen.

### **Rubriken Rättvisande översikt över föreningens verksamhet**

I kommentar förklarar Bokföringsnämnden skillnaden mellan lagens begrepp *kvadratmeter upplåten med bostadsrätt* och *kvadratmeter*. Vidare anges i kommentaren att gemensamma ytor som föreningen inte tar ut avgift eller hyra för inte ska ingå när kvadratmeter beräknas.

Vi anser att nämnden ska skriva allt eller delar av detta i allmänt råd i stället för kommentar.

### **Punkt 38.3**

Punkten anger vissa till lagen kompletterande nyckeltal som föreningarna ska redovisa. Två av dessa kommer från regleringen i K2. Soliditet är inte något nyckeltal av värde i en bostadsrättsförening. Görs nu särregler för bostadsrättsföreningar bör generella nyckeltal som inte har någon egentlig betydelse vid analys av bostadsrättsföreningar tas bort.

Nyckeltalet nettoomsättning ska enligt punkt 38.13 specificeras i not. Även om nyckeltalen i förvaltningsberättelsen ger en annan historik kan nämnden överväga att ta bort nyckeltalet nettoomsättning. Alternativt kan det krav som finns i punkt 38.13 lyftas fram till förvaltningsberättelsen.

### **Punkt 38.7 med tillhörande kommentar**

I det allmänna rådet används begreppet justerat resultat som en del av beräkningen av nyckeltalet sparande per kvadratmeter. Det justerade resultatet utgår från årets resultat och justeras bland annat för årets kostnad för planerat underhåll.

Det anges inte mer vad som avses med planerat underhåll. En förening kan ha en underhållsplan som innehåller alla möjliga åtgärder. Det kan vara allt från målning i trapphus till byte av stammar. Ska allt det ses som planerat underhåll bara för att det finns i en underhållsplan? Och en förening som inte har en underhållsplan och helt plötsligt bestämmer sig för att måla trapphuset, är det att se som planerat underhåll eller inte?

Sammantaget anser vi att Bokföringsnämnden med ett par exempel i kommentaren bör förtydliga vad som avses med planerat underhåll.

### **Punkt 38.8**

Vid beräkning av räntekänslighet ska enligt punkten enbart intäkter från årsavgifter ingå. Det innebär ett nyckeltal där det bara är bostadsrättsinnehavarna som ska stå för eventuella räntehöjningar. Vi anser att det bör finnas ett särskilt nyckeltal som även inkluderar intäkter från hyror.

### **Rubriken Uppllysning om förlust**

Vi anser att rubriken borde vara Uppllysning vid förlust.



Som exempel på hur finansiering av framtida ekonomiska åtaganden ska göras anges bland annat upptagande av nya lån. Kopplat till det anges att om utgifterna för nya lån innebär att avgifterna kan komma att höjas ska det anges. Vi anser att amorteringar ska tillföras i meningen så att den utformas: "Om amorteringar och utgifter för nya lån innebär att avgifterna kan komma att höjas ska det anges."

Av fjärde stycket i kommentaren framgår att det kan framgå av den tekniska underhållsplanen vilket framtida underhåll som är aktuellt. Alla föreningar är inte skyldiga att ha en underhållsplan. Det framgår heller inte av punkten vilket tidsperspektiv föreningen bör ha på det framtida underhållet.

Vi anser att Bokföringsnämnden i allmänt råd bör införa ett tidsperspektiv på det framtida underhållet. Det kan till exempel utformas:

"Vid upplysning i enlighet med kravet i 6 kap. 3 a § andra stycket ÅRL ska föreningen bedöma framtida ekonomiska åtaganden 10 år framåt i tiden."

#### **Kommentaren till punkt 38.10**

I bilagan till remissen anges att delar av den kommentartext som är ny kanske borde placerats i kapitel 17. Till den del kommentaren är allmänt gällande är det vår uppfattning att så bör ske. Det kan lämpligen finnas en hänvisning från denna kommentar till kapitel 17.

#### **Förändringar i eget kapital**

I remissbrevet efterfrågar nämnden om exemplet under rubriken Förändringar i eget kapital bör ändras eller kompletteras på något sätt. Vi ser inget direkt behov av det.

#### **Kassaflödesanalys**

Bostadsrättsföreningarna föreslås kunna upprätta kassaflödesanalys enligt både direkt och indirekt metod. I jämförelsesyfte är det att föredra om nämnden pekar ut en metod. Vi föreslår den indirekta metoden av två skäl. För det första anser vi att det är den mest logiska metoden i bostadsrättsföreningar där verksamheten består av periodiskt återkommande utgifter och intäkter. Det avgörande är inte om det betalas precis före eller efter balansdagen. För det andra är den indirekta metoden den metod som är tillåten i K2. Ska båda metoderna vara tillämpliga måste i så fall nämnden ha en övergångsregel som tillåter direkt metod för de bostadsrättsföreningar som tillämpar K2.

#### **Rubriken Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I bilagan till remissen anges att kommentaren återger vad som anges i 5 kap. 22 § ÅRL. I 5 kap. 22 § anges däremot också att upplysningarna ska omfatta arten och den ekonomiska effekten av händelserna. Det framgår inte av kommentaren. Delar av kommentaren är hämtad från K2 där den delvis hänvisar till en allmän rådspunkt (18.20) som inte är införd på motsvarande sätt i K3.

Reglerna ska läsas tillsammans med övriga regler i det allmänna rådet. Vi föreslår att hänvisning sker härifrån till kapitel 32, där både lagtext, allmänt råd och kommentar finns. De exempel som ges i kommentaren till punkt 32.4 bör kompletteras här. Sammantaget föreslår vi att hela kommentaren ersätts med följande:



”Vad som ska redovisas i not som väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut anges i 5 kap. 22 § årsredovisningslagen (1995:1554). Lagparagrafen återfinns i kapitel 32. Lagtexten kompletteras i kapitel 32 med ett allmänt råd (punkt 32.4) och en kommentartext. Till de exempel som räknas upp i kommentartexten kan läggas till följande som är mer specifika för bostadsrättsföreningar.

- Större åtgärder på fastigheten, såsom stambyte, byte av tak, renovering av fasad, etc.
- Större avgiftsändringar
- Ingångna eller avbrutna väsentliga avtal, t.ex. med större hyresgäster
- Större ränteändringar på föreningens lån”

### Övergångsregler

Utgångspunkten är att det allmänna rådet ska börja gälla för årsredovisningar med räkenskapsår som inleds efter 31 december 2022. I de fall det allmänna rådet kopplar till dessa lagregler tillstyrker vi tillämpningstidpunkten. I de fall Bokföringsnämnden lägger till regler anser vi att de ska tillämpas för räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2023, men tidigare tillämpning bör tillåtas.

Vad gäller nyckeltal anges i punkt 38.4 att det ska lämnas för räkenskapsåret och de tre föregående åren. Vi föreslår att nyckeltalen ska få börja lämnas från nu och framåt. Det vill säga det ska inte vara tvingande att lämna jämförelsetal för åren 2020 – 2022.

I remissbrevet anges att de förslag som lämnas även kommer att ligga till grund för nya regler för bostadsrättsföreningar som tillämpar K2. Vidare anges att det är BFN:s avsikt att de nya reglerna för bostadsrättsföreningar ska vara desamma oavsett om en förening tillämpar K2 eller K3. Det är oklart för oss hur nämnden resonerar vad gäller till exempel kassaflödesanalys i K2. Idag är det bara indirekt metod som är reglerat i K2, innebär nämndens skrivning att det ska införas möjlighet att upprätta en årsredovisning enligt K2 med en kassaflödesanalys upprättad enligt direkt metod? Punkt 38.10 hanterar avskrivningar på den del som inte omfattas av föreningens underhållsansvar. Den finns för att K3 bygger på komponentredovisning, något som inte är tillåtet i K2. Hur menar nämnden att det ska hanteras i årsredovisningar som upprättas enligt K2?

Vi föreslår att de regler som ska vara samma i K2 lyfts ut till ett särskilt allmänt råd som får finnas till dess att det är beslutat om bostadsrättsföreningar får vara i K2 eller inte. I övrigt får de som fortsatt tillämpar K2 använda sig av de regler som finns i K2 idag.

Stockholm som ovan

Lena Lind  
Vd och Förbundsdirektör

Sven-Inge Danielsson  
Ordförande Srf redovisningsgrupp