
Remissvar Wolters Kluwer Scandinavia AB

Göteborg 2023-10-02

1. Bakgrund

Bokföringsnämnden (BFN) har remitterat ett förslag till allmänna råd som ska tillämpas av bostadsrättsföreningar. Till de allmänna råden finns även förklarande kommentarer och exempel. BFN önskar få remissynpunkter på förslagen.

Wolters Kluwer Scandinavia AB

I egenskap av programleverantör och sakkunniga inom redovisningsområdet inkommer Wolters Kluwer här med svar på remiss.

2. Sammanfattning

Vid genomgång av BFNs förslag har Wolters Kluwer noterat tveksamheter i hur några av föreslagna nyckeltal ska tolkas. Vi rekommenderar att dessa nyckeltal förtydligas så att användarna vet hur dessa ska räknas fram. Detta för att säkerställa att nyckeltalen används på likartat sätt och är möjliga att jämföra.

Vi har kommenterat nedanstående nyckeltal i egna avsnitt som följer:

- Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna – definition totala intäkter
- Skuldsättning per kvadratmeter – förtydligande att två nyckeltal
- Skuldsättning per kvadratmeter – förtydligande räntebärande skulder

3. Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna – definition totala intäkter

BFN föreslår att bostadsrättsföreningar ska lämna upplysning om nyckeltalet Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna, 38.3e. Vi anser det inte tillräckligt tydligt hur "Totala intäkter" ska definieras i detta nyckeltal. Vi önskar en tydligare definition av totala intäkter, för att säkerställa en likartad tolkning och användning. Vi önskar till exempel förtydligat om försäkringsersättningar och vinster från avyttringar av anläggningstillgångar ska ingå i begreppet totala intäkter i detta nyckeltal.

4. Skuldsättning per kvadratmeter – förtydligande att två nyckeltal

Med nuvarande förslag till skrivelse anser vi det inte tillräckligt tydligt att avsikten är att nyckeltalet Skuldsättning per kvadratmeter ska presenteras som två nyckeltal. Det framgår i nuvarande formulering av exempel samt indirekt av 38.3d, men inte av formuleringarna i förslag till Allmänt råd i 38.6 eller av kommentaren till 38.6. Eftersom det inte så tydligt framgår av 38.6 och dess kommentar, skapas en osäkerhet om det är ett eller två nyckeltal som ska presenteras. Vi föreslår att detta förtydligas.

<i>Allmänt råd</i>	<p>Skuldsättning per kvadratmeter</p> <p>38.6 Upplysningen om nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna divideras med summan av ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.</p>
<i>Kommentar</i>	<p>Skuldsättning per kvadratmeter ska beräknas för ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för. I ytan ingår utöver yta upplåten med bostadsrätt även ytor som upplåts med hyresrätt. I denna yta ingår till exempel lokaler som upplåts med hyresrätt, men även andra ytor som föreningen upplåter mot hyra. Exempel på sådana ytor är fristående förrådsutrymmen och garageplatser som inte ingår i bostadsrätten. I de fall bostadsrättsföreningen upplåter parkeringsplatser i föreningens garage får, av förenklings skull, garagegets totala yta ingå i beräkningen av skuldsättning per kvadratmeter. Körytor behöver inte skiljas ut och räknas av.</p> <p>Skuldsättning per kvadratmeter beräknas enligt följande.</p> <p>De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.</p> <p><u>Exempel</u></p>

Förslag:

Vi föreslår att ovan markerad mening i Allmänt råd 38.6 förtydligas, genom skrivelsen "...divideras med summan av ytan upplåten med bostadsrätt **och hyresrätt, respektive ytan upplåten med enbart bostadsrätt.**"

Vi föreslår vidare att ovan markerad förklaring av nyckeltalets beräkning i kommentaren förtydligas så att båda nyckeltal som ska presenteras skrivs ut tydligt i kommentaren.

Skuldsättning per kvadratmeter beräknas enligt följande.

De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

5. Skuldsättning per kvadratmeter – förtydligande räntebärande skulder

Skuldsättning per kvadratmeter ska enligt remissförslaget beräknas genom att räntebärande skulder divideras med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt respektive enbart bostadsrätt. För att undvika missförstånd och olikartad användning rekommenderar vi att definitionen av *räntebärande skulder* förtydligas. Så att det är tydligt vad som ingår i begreppet räntebärande skuld och om tex räntebärande leverantörsfakturor ingår.

6. Slutsats

Wolters Kluwer ställer sig positiv till Bokföringsnämndens remiss, men rekommenderar förtydliganden av nyckeltalen årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Wolters Kluwer står gärna till förfogande vid frågor och för att resonera. Vi tackar för att vi har fått möjlighet att komma med synpunkter på denna remiss.

Med vänliga hälsningar

Wolters Kluwer Scandinavia AB

gm Camilla Einarsson Redovisnings- och produktspecialist