



Bokföringsnämnden
Dnr 2022:51

bfm@bfm.se

Stockholm 2 oktober 2023

Remiss: Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningar (Dnr 2022:51)

FAR har beretts tillfälle att yttra sig över Bokföringsnämndens remiss *Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningar (Dnr 2022:51)*. FAR får med anledning av detta anföra följande:

Allmänt

Bokföringsnämnden har för närvarande remitterat justeringar i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2 och i Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledning om årsredovisning och koncernredovisning (K3). En justering som föreslås är att bostadsrättsföreningar ska tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning, K3, i stället för K2. I denna remiss lämnar Bokföringsnämnden förslag på ett nytt kapitel i K3 med särskilda regler för bostadsrättsföreningar. Förslaget är i linje med det tidigare remitterade förslaget om att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3.

FAR:s remissvar har strukturerats på samma sätt som utkastet. Om inte annat anges används ordet förening för bostadsförening och bostadsrättsförening.

FAR:s kommentarer

Tillämpningsområdet (p. 38.1)

FAR anser att tillämpningsområdet även ska inkludera bostadsföreningar.

Väsentliga förhållanden (p. 38.2)

FAR anser vad gäller punkten om underhållsplan att det vore bättre att ha en skrivning om hur föreningen hanterar planerat underhåll vilket inte behöver innebära att föreningen har en underhållsplan. Har föreningen en underhållsplan, är det lämpligt att ange med vilken periodicitet som underhållsplanen uppdateras och hur styrelsen säkerställer att underhållsplanen är verklighetsbaserad.

Det är också lämpligt att koppla underhållsplanen till komponentindelningen. Det kan även vara viktig information för läsaren att det anges vilken tidshorisont föreningens underhållsplan har (till exempel 10 år, 25 år, 50 år) samt vem som upprättat underhållsplanen (till exempel om styrelsen själv gjort den eller om den haft hjälp av kvalificerade rådgivare).

Andra viktiga förhållanden kan enligt FAR vara:

- 1 Hur styrelsen förhåller sig till årsavgifter; man höjer x % per år med extra höjningar om det behövs, man tar in en extra månadsavgift eller att man har tillräckligt höga årsavgifter för att inte behöva höja inom de närmaste två åren.
- 2 Genomfört underhåll de senaste 20–30 åren (eftersom periodiskt underhåll inträffar med väldigt långa tidsintervaller).
- 3 Pågående och förestående underhåll under de närmaste fem åren (kopplat till punkten 1).

Punkterna 2 och 3 bör kopplas till ett väsentlighetskriterium, exempelvis x % av en komponents redovisade värde.

Rättvisande översikt över utvecklingen (p. 38.3)

FAR anser att begreppet nettoomsättning är mindre intressant för en förening på grund av att:

- Nyckeltalen fokuserar på årsavgift.
- Man behöver en definition av begreppet som idag inte alltid används av en förening (i resultaträkningen anges ofta årsavgifter, hyresintäkter och övriga rörelseintäkter).
- Posten kräver notupplysning om fördelning mellan årsavgifter, hyresintäkter och övriga avgifter som regleras i bostadsrättslagen.

FAR anser att nyckeltalet soliditet kan upplevas som missvisande i en jämförelse mellan föreningar som gjort en uppskrivning och de som inte gjort det, se vidare nedan.

Nyckeltalet för årsavgifter per kvadratmeter är normalt detsamma oavsett om bostadsrätten är bostad eller lokal. Upplysningsplikten kan därför enligt FAR begränsas till de tillfällen när de avviker, exempelvis med mer än 10 %.

Skuldsättning per kvadratmeter är enligt FAR ett viktigt nyckeltal som även återfinns i olika förteckningar över nyckeltal. För medlemmen är detta en viktig information eftersom det ofta påverkar medlemmens eget låneutrymme. Det är ett nyckeltal som är enkelt att räkna ut och som gör föreningar jämförbara. I punkt 38.3d krävs upplysning per kvm upplåten med bostadsrätt medan det i punkt 38.6 krävs upplysning om skuldsättning för den totala ytan. Konstruktionen kan synas förvillande.

Nyckeltal enligt ÅRL (p. 38.4)

FAR ifrågasätter huruvida begrepp nettoomsättning ska användas men förstår logiken med kopplingen till årsredovisningslagen. Ett alternativ är att i stället kräva uppdelning i resultaträkningen mellan årsavgifter bostäder, årsavgifter lokaler, hyresintäkter och övriga avgifter. I sådana fall behövs ingen uppdelning i not.

I nettoomsättning ingår även olika typer av avgifter som kan variera stort mellan åren, exempelvis överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter och avgift för andrahandsuthyrning.

Eftersom det finns en möjlighet att skriva upp fastigheter i föreningar behöver nyckeltalet soliditet enligt FAR delas upp i soliditet inklusive uppskrivningsfond och soliditet exklusive uppskrivningsfond. Annars blir inte måttet jämförbart mellan föreningar.

I kommentaren till nyckeltalet om årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt bör det anges att om det i föreningen finns diversifierade årsavgifter, måste det framgå att nyckeltalet är ett medeltal. Att en förening har olika årsavgifter kan bero på att medlemmarna gick in med olika insatsbelopp från början, att lägenheten har balkong eller att den ligger på markplan med störande trafik etcetera.

FAR anser att Bokföringsnämnden behöver förtydliga beskrivningen av nyckeltalet om skuldsättning så att det framgår att man med begreppet *räntebärande skulder till kreditinstitut* avser lånen för vilka fastigheten ställts som säkerhet. Bokföringsnämnden använder dessutom flera olika begrepp. I denna punkt talas om räntebärande skulder till kreditinstitut medan i punkt 38.6 används begreppet räntebärande skulder.

FAR anser nyckeltalet om skuldsättning beräknad på ytor med bostadsrätt endast behöver anges om föreningen har andra ytor.

FAR anser nyckeltalet om årsavgifter i andel av totala intäkter endast behöver anges om föreningen har andra intäkter än just årsavgifter eller att de olika intäkterna inte specificeras i resultaträkningen.

Årsavgift (p. 38.5)

Det saknas en tydlig definition av årsavgift i bostadsrättslagen varför årsavgift enligt FAR behöver definieras i K3:s Bilaga 1 *Definitioner*.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

FAR anser att det i kommentaren bör tydliggöras att det enbart är ytor upplåtna med bostadsrätt, oavsett om det är bostäder, lokaler eller garage, som ska medräknas. Andra ytor, hyreslokaler, tvättstugor, cykelrum, soprum, förhyrda parkeringsplatser etcetera, ska inte medräknas eftersom det inte utgår några årsavgifter för dessa. I stället för att ha med förklaringar i flera kommentarer anser FAR att det vore bättre att det föreligger en definition.

Skuldsättning per kvm (p. 38.6)

FAR anser att Bokföringsnämnden behöver förtydliga dels att det är lån till framför allt banker, dels att det är oavsett om skulderna är lång- eller kortfristiga. Det behövs också ett förtydligande om checkräkningskrediten inkluderas i räntebärande skulder.

Vad gäller definition av annan yta än bostadsrättsytor, se kommentar ovan.

Sparande per kvm (p. 38.7)

FAR anser att i kommentaren koppla begreppet planerat underhåll till underhållsplanen är lite riskabelt; dels för att det förutsätter att underhållsplanen är korrekt och uppdaterad, dels att det faktiskt finns en underhållsplan och så är inte alltid fallet (vilket inte behöver vara fel).

Ett viktigt underhåll kan uppkomma trots att det inte finns i underhållsplanen, exempelvis en vattenläcka där man vid inspektion ser att den beräknade tidplanen för utbyte av stammar måste tidigareläggas.

FAR delar Bokföringsnämndens uppfattning att föreningar framöver ska tillämpa K3. Därmed kommer en större andel underhåll aktiveras som utbyte av (del)komponent och det är troligen därför som man har med utrangeringen av (del)komponenten i beräkningen av sparandet. Både här och i Bo Nordlunds utredning åt Bokföringsnämnden förefaller definitionerna av nyckeltalet utgå från en redovisning enligt K2 eftersom underhållet då kostnadsförs. Kan då begreppet sparande bara kopplas till det som finns i resultaträkningen eller ska man ha med det som bokförts som ökning av tillgångens värde (och därmed inte ha med kostnaden för utrangering)? Kanske behöver Bokföringsnämnden infoga en definition av begreppet underhåll och att det både inkluderar utbyte av (del)komponenter och reparationer.

FAR håller med om Bo Nordlunds slutsats att begreppet sparande kan tolkas fel. Nyckeltalet är inte enkelt att förstå eller jämföra med annan förening. Sparandet kan variera över tid, till exempel om stora underhåll är nära förestående eller nyligen genomförts. I en förening med ansamlad förlust finns ju egentligen inget sparande. Ett sparande är ju att man får in mer intäkter än kostnader för att bygga upp ett sunt eget kapital och dessutom en likviditetsbuffert i föreningen.

Exempel (p. 38.7)

En förening har inte som mål att gå med stor vinst utan enbart att täcka kostnaderna och likviditetsbehov. Att ha ett exempel där föreningen går med 1,7 mkr i vinst blir då missvisande. En bättre nivå borde enligt FAR vara 100 tkr för att visa att det är bra om föreningen bygger upp sitt egna kapital.

Energikostnad per kvm (p. 38.9)

FAR anser att det bör tydliggöras att kostnaden för vatten ingår, men inte kostnaden för avlopp.

FAR anser också att föreningen behöver förklara hur medlemmarna betalar energikostnaderna, exempelvis att medlemmen enbart betalar sin hushållsel direkt och resten via föreningen eller att medlemmen både betalar hushållsel och uppvärmning.

I och med att även kostnaderna som vidarefakturerats ingår bland intäkterna blir dessa jämförbara med en förening som behöver täcka energikostnaderna genom årsavgifterna.

Upplysning om förlust

FAR anser att upplysning om vad förluster innebär för föreningens möjlighet att täcka sina framtida ekonomiska åtaganden är en mycket viktig upplysning som många föreningar kommer att behöva

lämna. Här är det viktigt att Bokföringsnämnden poängterar att det inte räcker med en generisk beskrivning utan medlemmen/den presumtiva medlemmen måste förstå vem som ska betala i framtiden;

1. *Föreningen* (det finns sparade likvida medel)

2. *Medlemmen* (höjning av månadsavgiften eller engångsbetalningar och i så fall hur många eller hur ofta dessa ska göras)

3. *Banken* och då hur de ökade räntekostnaderna ska finansieras, det vill säga hur mycket måste årsavgifterna höjas för att täcka de ökade lånekostnaderna. I det här fallet måste styrelsen ha försäkrat sig om att det finns lånemöjligheter. Det betyder inte att det ska finnas ett lånelöfte utan styrelsen ska rimligen kunna bedöma att det finns ytterligare utrymme för belåning.

Har föreningen gått med underskott i flera år bör styrelsen ha med en redogörelse för varför styrelsen inte höjt/höjer årsavgifterna och när extra extern finansiering bedöms behövas.

Eget kapital

FAR anser att Bokföringsnämnden bör infoga ett allmänt råd som förklarar att upplåtelseavgifter enbart är bundet eget kapital så länge som inte en föreningsstämma beslutat att exempelvis lösa upp upplåtelseavgifterna för att täcka avskrivningar av de investeringar (exempelvis balkonger) som upplåtelseavgifterna betalades in för eller för att täcka en ansamlad förlust.

Med en komponentindelning ändras definitionen av underhållsfonden vilket enligt FAR bör tydliggöras. Det blir således inte lika viktigt att poängtera stadgarnas betydelse eftersom de enbart ska ange grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus. I och med övergången till K3 säkerställs detta framför allt genom att årsavgifterna täcker årets förslitning i form av avskrivningar. Utöver det kan man lägga en underhållsfond för att täcka inflationsaspekter. Det som skrivs i utkastet förefaller vara enligt K2.

Kassaflödesanalys

För att uppnå en enighet och jämförbarhet anser FAR att enbart en uppställningsform för kassaflödesanalys bör tillåtas. FAR:s uppfattning är att en förening ska tillämpa den direkta metoden för att den ger en bättre förståelse för befintliga och presumtiva medlemmar om hur föreningens likvida medel utvecklas under året och mellan åren.

FAR anser att den tredje meningen i kommentaren är tveksam. Årsavgiften kan vara för låg även om den täcker kassaflödet ut i och med att den inte täcker avskrivningarna. Å andra sidan kan den vara tillräcklig trots ett negativt nettokassaflöde, för att man tidigare år sparat likvida medel till de investeringar som görs innevarande år. FAR anser därför att resonemanget är lite förenklat.

Många föreningar har klientmedel hos förvaltaren som föreningen i balansräkningen redovisar som kortfristig fordran. Det kan vara lämpligt att ta med sådana klientmedel i kassaflödesanalysen eller

ange att sådana får ingå i likvida medel. Klientmedel kan därför jämföras med koncernkonto. Här bör Bokföringsnämnden också ta ställning till om klientmedel ska särredovisas i balansräkningen och i så fall under *Kassa och bank* eller under *Kortfristiga fordringar* eftersom revisorn behöver ett engagemangsbesked om föreningen har pengar inestående hos någon annan extern part.

I exempel 1 finns en resultaträkning. FAR anser att denna resultaträkning ser ut att vara ett utdrag ur en resultatrapport om inte syftet med exemplet är att styra utvecklingen.

FAR uppmanar Bokföringsnämnden att se över exemplet så att det anpassas till poster och benämningar som kan förekomma i föreningar, såsom ökning av insatser, upplåtelse av bostadsrätt. I kassaflödesanalysen finns under investeringsverksamheten posten *Förvärv av materiella anläggningstillgångar*. En bättre benämning enligt FAR kan vara *Utbyte av delkomponenter* eller liknande för att öka förståelsen för kassaflödet. FAR noterar vidare att befintligt exempel 2 inte beaktat förändringen av förutbetalda intäkter kopplad till balansräkningens post upplupna kostnader och förutbetalda intäkter som en justering av *Inbetalningar*, förändringen av förutbetalda intäkter har inkluderats i *Utbetalningar till leverantörer och styrelsearvode*.

Ikraftträdande

FAR anser att enbart det som är tvingande enligt årsredovisningslagen bör införas 2023. Bokföringsnämnden bör överväga att skjuta resterande bestämmelser till 2024 för att underlätta för upprättarna.

FAR



Pernilla Lundqvist
Ordförande i FAR:s Operativa grupp
Finansiell rapportering – Redovisning