



Remissvar: Promemorian Tryggare bostadsrätt (Ert Dnr Ju2021/03758)

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 företagets redovisning.

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

Srf konsulterna har ca 6 500 medlemmar, varav ca 3 500 är Auktoriserade Redovisningskonsulter och Auktoriserade Lönekonsulter, som hjälper 330 000 företag med ekonomiadministration och rådgivning.

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





Remissvar:

Srf konsulterna har beretts tillfälle att yttra sig över promemorian Tryggare Bostadsrätt (Dnr Ju2021/03758). Promemorian kompletterar betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31).

Betänkandet och promemorian innehåller juridiska frågor och frågor kopplat till bostadsrättsföreningarnas externa redovisning. Srf konsulterna kommenterar inte de juridiska frågorna utan enbart de delar som rör den externa redovisningen.

Srf konsulterna anser att förslaget i betänkandet om komponentredovisning i alla bostadsrättsföreningar bör genomföras. Att inte göra det, eller anta det alternativa förslaget i betänkandet, gör att det problem som utredningen var till för att lösa fortfarande finns kvar. Den information som årsredovisningarna i bostadsrättsföreningar förmedlar är inte tillräcklig för att konsumenterna ska kunna göra bra bedömningar av de ekonomiska riskerna.

Vad gäller förslagen i den nu remitterade promemorian anser Srf konsulterna att Bokföringsnämnden bör ges ansvar för utformningen av de nyckeltal som föreslås. Srf konsulterna anser också att information om innehållet i underhållsplanen ska presenteras i förvaltningsberättelsen. Informationen ska också innehålla upplysning om hur underhållsplanen ska finansieras och hur den påverkar avgifterna. Slutligen anser Srf konsulterna att det bör övervägas om kravet på att upplysa om verksamhetens resultat innebär förlust bör påverkas av hur föreningens ställning i övrigt ser ut.

Sambandet mellan promemorian och utredningen

Som framgår av promemorian pågår fortfarande beredning av förslagen i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). Den promemoria som nu är ute på remiss kompletterar förslagen i betänkandet. De synpunkter Srf konsulterna framfört i vårt remissvar avseende betänkandet (SOU 2017:31) är givetvis fortfarande relevanta. I de delar förslagen nu ändras antar Srf konsulterna att man är färdig med beredningen av betänkandet och lämnar i stället de förslag som framgår av promemorian.

På det remissmöte som genomfördes den 7 december 2021 framfördes återigen att betänkandet (SOU 2017:31) bereds. Det klargjordes däremot att departementet inte bereder förslaget om komponentavskrivning i alla föreningar. Srf konsulterna antar att det betyder att redovisningsreglerna vad gäller resultaträkning och värderingsregler i stort kommer att se ut som de gör idag. Det innebär att Bokföringsnämndens regelverk K2 (BFNAR 2016:10) eller K3 (BFNAR 2012:1) kan tillämpas av alla mindre föreningar (vilket i princip är samtliga).

Att inte införa vare sig komponentavskrivning eller det alternativa förslag som fanns i betänkandet medför att det problem som utredningen var till för att lösa fortfarande kommer att finnas kvar. En grundläggande princip bör vara att de som bor i en bostadsrättsförening åtminstone betalar för den förslitning som uppstår under den tid de bor i föreningens hus. Ur det perspektivet borde det inte bara vara självklart med komponentavskrivningar, utan också att avgifterna täcker samtliga kostnader så att



föreningarna över tid inte går med förlust. Att vara transparent i redovisningen i de fall föreningarna går med förlust är bra, men enligt vår uppfattning inte tillräckligt för konsumenterna när redovisningen i grunden kan se så olika ut (K2 eller K3) och det i övrigt inte tas hänsyn till föreningens ställning. Även utredningen kommenterar på flera ställen skillnaden mellan K2 och K3, bland annat enligt följande.

”Enligt utredningens mening ger komponentmetoden en bättre bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning än synsättet i K2. Denna metod ger också en starkare koppling till underhållsplanen och behovet av likvida medel samt förbrukning.

Ansatsen i K2 tillåter inte att ersättningsinvesteringar, såsom ett stambyte eller nytt tak, läggs på plan och skrivs av utan det ska kostnadsföras direkt. En bostadsrättsförening som följer denna ansats får kraftiga svängningar i resultatet de år som dessa investeringar sker.”

Srf konsulterna vill därför återigen framföra att det, ur konsumentperspektivet, är ett stort problem att redovisningen i bostadsrättsföreningar kan se så olika ut. Det är högst olyckligt att det sammantaget inte synes landa i krav på extern rapportering som bygger på samma grunder. Eftersom utredningen inte gavs mer tid att utreda det alternativ som framfördes menar Srf konsulterna att utredningens förslag om komponentavskrivning (i princip K3-regelverket) för alla bostadsrättsföreningar borde genomföras. K2 är ett regelverk som i första hand är skrivet för upprättarna av en årsredovisning. När det gäller bostadsrättsföreningar finns en stor extern krets som är intresserade av informationen och den borde därför i första hand vara utvecklad för användarna.

Nedan kommenteras förslagen i den nu remitterade promemorian.

Förslaget om kassaflödesanalys

Förslaget att föreningarna enligt lag ska lämna kassaflödesanalys är i grunden bra ur ett konsumentperspektiv. Srf konsulterna vill däremot påtala att när föreningarna ges möjlighet att tillämpa både K2 och K3 kan jämförelser mellan föreningar bli svår att göra.

Antag att en bostadsrättsförening bytt fönster för 1 Mkr som i K2 ska redovisas i resultaträkningen, medan samma utgift i K3 aktiveras eftersom det är fråga om investering i en ny komponent. Kassaflödesanalysen i en förening som tillämpar K2 kommer att utgå från ett lägre resultat. I kassaflödesanalysen i den förening som valt att redovisa enligt K3 kommer det att finnas en rad i investeringsverksamheten där aktiveringen av komponenten syns. I slutändan kommer summan av årets kassaflöde bli lika, men det kommer att presenteras på olika sätt hur föreningarna kom dit.

Att det blir på ovanstående sätt beror på skillnaderna i hur tillkommande utgifter och avskrivning redovisas i K2 respektive K3. Srf konsulterna menar fortsatt att ett krav på kassaflödesanalys i alla föreningar hjälper till att stärka konsumentskyddet. Däremot menar Srf konsulterna att det blir jämförbart fullt ut om alla föreningar redovisar på samma sätt vad gäller tillkommande utgifter och avskrivningar. Här är komponentavskrivningar den mest korrekta metoden.



Sammanfattningsvis stödjer Srf konsulterna förslaget att införa krav på kassaflödesanalys för alla bostadsrättsföreningar, men menar att det inte får full effekt som konsumentskydd om inte alla föreningar redovisar tillkommande utgifter och avskrivningar enligt samma principer. Förslaget om komponentavskrivning för alla föreningar, något som utredningen (SOU 2017:31) föreslog, bör därför införas.

Förslagen om upplysningar

I betänkandet föreslogs inte att krav på vissa nyckeltal skulle tas in i lag. Nu föreslås att krav på vissa nyckeltal förs in i årsredovisningslagen. I författningskommentaren anges formlerna för de nyckeltal som föreslås ingå i lagen.

Som Srf konsulterna uppfattar det begränsar konstruktionen Bokföringsnämndens möjlighet att i normering föreslå hur de i lag angivna nyckeltalen ska beräknas. Dessa nyckeltal kommer sannolikt att tillmätas stor betydelse vid jämförelser mellan olika bostadsrättsföreningar. Det är därför av vikt att formlerna är korrekta och att det är relevanta nyckeltal som jämförs.

Srf konsulterna noterar att nyckeltalet avseende årsavgifter ska fördelas över den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen, medan övriga nyckeltal som är per yta ska fördelas över den totala ytan i föreningen. Vid en snabb analys synes det rimligt, men det bör framgå av utredningen att Bokföringsnämnden ges möjlighet att se över dessa definitioner.

Vad gäller nyckeltalet om sparande för underhåll och återinvesteringar anges formeln (årets resultat + avskrivningar + avsättningar för framtida underhåll) / den totala ytan i föreningen. Med avsättningar för framtida underhåll torde avses den avsättning som görs till yttre reparationsfonden. Det bör noteras att det i bokföringen endast är fråga om en omföring från fritt till bundet eget kapital. Eftersom det enbart rör sig inom det egna kapitalet kan det ifrågasättas om det är ett egentligt sparande.

I vårt remissvar på betänkandet anförde Srf konsulterna att det för en konsument är viktigare att få information om framtiden, än att fokusera på historisk information. Srf konsulterna framförde att indikerande information om kommande reparationer och investeringar kan vara vägledande. Srf konsulterna noterar att inget sådant förslag finns i denna promemoria och tolkar det som att remissypunkten inte fått gehör. Srf konsulterna menar fortfarande att det bör införas och föreslår att det införs krav på att i förvaltningsberättelsen informera om det väsentliga innehållet i underhållsplanen och dess framtida påverkan på avgifter och finansiering.

I betänkandet SOU 2017:31 föreslog utredningen krav på teknisk underhållsplan. Srf konsulterna ser det som ett bra förslag, även om kraven på underhållsplan indirekt kan sägas finnas i lagstiftningen redan idag. Men Srf konsulterna delar argumenten som förs fram i utredningen, bland annat följande.

”Enligt utredningens mening bör den ekonomiska planen, såväl i nyproduktion som vid ombildningsfallen, kompletteras med en komponentuppdelad teknisk underhållsplan som ska visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov på längre sikt. Det skulle på ett tydligare sätt än i dag lyfta fram sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter.”



Även om krav på teknisk underhållsplan inte införs hjälper ett krav på att upplysa om underhållsplan i årsredovisningen föreningarna att uppfylla innebörden i 9 kap. 5 § bostadsrättslagen punkt 7 (1991:614).

Srf konsulterna föreslår att det anges tydligt att det är förslag på formler för nyckeltalen och att Bokföringsnämnden ges i uppdrag att i normeringen specificera hur nyckeltalen ska beräknas.

Srf konsulterna anser att krav på information i förvaltningsberättelsen om det väsentliga innehållet i underhållsplanen, hur det kommer att påverka avgifterna framöver och hur det i övrigt är tänkt att finansieras också ska tillföras lagstiftningen.

Kravet att upplysa om verksamhetens resultat innebär en förlust

Promemorian innehåller ett förslag som innebär att om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Ur ett vårdskyddsperspektiv är det väsentligt att varje medlem betalar den förslitning som orsakas då medlemmen bor i föreningens hus. Ur ett konsumentperspektiv är det väsentligt att köpare kan läsa ut vad framtida reparation och underhåll kan komma att innebära för avgiften. Srf konsulterna menar därför att det är befogat att införa ett upplysningskrav om hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras. Det kan däremot diskuteras vad som ska utlösa upplysningskravet.

Jämför man två föreningar där den ena tar 100 % i insatskapital av medlemmarna för föreningens fastighet, medan en annan tar externa lån fullt ut för samma anskaffningskostnad kommer de att få samma avskrivningar. Om föreningarna täcker det löpande underhållet och räntorna med avgifter kommer den förening som lånat pengar tvingas ta en högre avgift av sina medlemmar. De kommer däremot få samma avskrivningskostnad och därmed samma negativa resultat. Föreningen där anskaffningskostnaden täckts fullt ut av insatskapital kommer däremot inte att ha ett ansamlat negativt resultat. Den föreningen kommer också ha möjlighet att låna kapital då behov uppstår.

Ett sätt att resonera är att båda föreningarna år ett i årsredovisningen ska upplysa om hur det framtida finansieringen av ekonomiska åtaganden ska göras. Den förening där anskaffningskostnaden täckts fullt ut av insatskapital kommer kunna skriva att de har möjligheter att ta lån. Den förening som redan är fullt belånad (och därmed inte kan lösa finansieringen genom att ta nya lån) kommer behöva förklara hur den ska klara sina ekonomiska åtaganden utan framtida höjningar av avgiften.

Frågan är om den förening där anskaffningskostnaden täckts fullt ut av insatskapital ska behöva upplysa redan år 1? De medlemmarna kan sägas ha betalat för sin förslitning i förskott (åtminstone upp till anskaffningsvärdet). Ett alternativ kan därför vara att kravet att upplysa inträffar då det totala egna kapitalet nått en viss nivå. I sådant fall skulle bara den förening som redan är fullt belånad behöva lämna upplysning redan år ett.



Srf konsulterna

Som tidigare framförts menar Srf konsulterna att information alltid ska krävas om väsentligt innehåll i underhållsplanen, hur det kommer att påverka avgifterna framöver och hur det i övrigt är tänkt att finansieras ska tillföras lagstiftningen. Införs ett sådant krav minskar behovet av att särskilt peka ut föreningar som går med förlust. I det fall lagstiftaren väljer att följa förslaget i promemorian bör det övervägas om inte föreningens ställning i övrigt bör påverka upplysningskravet.

Stockholm som ovan

Roland Sigbladh
Förbundsdirektör
roland.sigbladh@srfkonsult.se

Sven-Inge Danielsson
Ordförande Srf Redovisningsgrupp
sid@bysid.se