

## YTTRANDE

2017-09-18

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt  
103 33 Stockholm

### **Betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31), Ju20 17/ 03881/L1**

Bokföringsnämnden (BFN) har fått ovan nämnda betänkande på remiss.

BFN har granskat förslagen i betänkandet i de delar som rör redovisning, dvs. utredningens överväganden om redovisning och framtida underhåll samt utökad informationsskyldighet i årsredovisningen och de därtill hörande förslagen. BFN har även granskat vissa delar av förslagen som rör den ekonomiska planen när det finns en koppling till redovisningen.

BFN:s sammanfattande bedömning är att förslagen är väl avvägda utifrån förutsättningarna att varje boendegeneration ska betala för sin förslitning och att den finansiella informationen ska vara jämförbar mellan olika slag av fastighetsägande. BFN har inga principiella invändningar mot det som föreslås. Förslagen möter upp brister och svagheter som förekommit och konsumentskyddet får därigenom antas förbättras.

BFN:s inställning till och särskilda synpunkter på förslagen framgår nedan under motsvarande rubrik som i relevant avsnitt i betänkandet.

#### **6.3 Vem ska betala för underhållet av bostadsrättsföreningens byggnad**

BFN utgår i det följande från den av utredningen antagna utgångspunkten att det ska vara rättvisa över tid mellan olika generationer av bostadsrättshavare när det gäller att betala kostnader för underhåll som uppstår vid olika tidpunkter.

#### **6.4.5**

##### **Krav på komponentavskrivning bör införas**

BFN tillstyrker utredningens förslag att den s.k. komponentmetoden ska tillämpas i bostadsrättsföreningar vid avskrivning på fastighet.

Utredningen föreslår att bestämmelsen tas in i bostadsrättslagen. Mot bakgrund av att avskrivning i bostadsrättsföreningar utgör en central del för att säkerställa att det finns tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet är det BFN:s uppfattning att detta krav regleras i lag. Det som i detta sammanhang kan diskuteras är om en redovisningsregel av detta slag ska tas in i den associationsrättsliga lagen

(bostadsrättslagen) eller i tillämplig redovisningslag (årsredovisningslagen). BFN vill dock inte motsätta sig utredningens lösning. I detta fall kan kopplingen till företagsform, dvs. bostadsrättsföreningar, motivera att redovisning enligt komponentmetoden ses som en ”rörelseregel” och av det skälet tas in i bostadsrättslagen.

Vidare instämmer BFN med utredningen att de närmare förutsättningarna vad gäller komponentavskrivning bör regleras av BFN inom ramen för god redovisningssed. I det sammanhanget kan hänsyn också tas exempelvis till att bostadsrättshavaren vanligtvis ansvarar för det inre underhållet av bostadsrättslägenheten.

### **Avsättning av medel till fonden för yttre underhåll**

BFN har inga invändningar mot utredningens slutsats att fondavsättningar behövs som ett komplement för att säkerställa att det finns kapacitet att klara det långsiktiga underhållsbehovet.

### **Krav på full kostnadstäckning?**

BFN delar utredningens uppfattning att det inte bör införas något förlustförbud för bostadsrättsföreningar eller något krav på full kostnadstäckning, dvs. att årsavgifterna vid varje tillfälle ska stå i proportion till redovisade kostnader.

BFN delar också bedömningen att kostnadstäckning över tid kan tillgodoses genom en transparent redovisning med hjälp av upplysningar om hur framtida återinvesteringsbehov ska finansieras och vilka överväganden bostadsrättsföreningen gjort om den låter föreningen gå med förlust. Till skillnad från utredningen anser BFN däremot att ett sådant upplysningskrav bör tas in i lag och inte utarbetas av nämnden.

### **Bokföringsnämnden bör utarbeta ett särskilt allmänt råd för bostadsrättsföreningar**

BFN har inga invändningar i sig mot utredningens förslag att nämnden får i uppdrag att inom ramen för god redovisningssed ta fram allmänna råd med vägledning för bostadsrättsföreningars årsredovisningar. BFN är dock inte övertygad om att ett separat regelverk för bostadsrättsföreningar är den bästa lösningen. Det kan finnas anledning att i BFN:s kommande arbete överväga om inte behovet av särskilda riktlinjer för bostadsrättsföreningars årsredovisningar kan tillgodoses på annat sätt som nämnden finner lämpligt.

## **6.5.2**

### **Nyckeltal bör presenteras i bostadsrättsföreningars årsredovisningar**

BFN har inga invändningar mot utredningens förslag att nämnden inom ramen för god redovisningssed anger ett antal ytterligare nyckeltal som ska ingå i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Det kan dock ifrågasättas om det inte fordras lagstöd för att ålägga bostadsrättsföreningar att lämna dessa ytterligare slag av upplysningar.

### **Bostadsrättsföreningar bör upprätta en kassaflödesanalys i årsredovisningen**

BFN har inga invändningar mot utredningens förslag att en kassaflödesanalys ska ingå i bostadsrättsföreningars årsredovisning och att närmare riktlinjer för upprättandet och innehållet i en kassaflödesanalys utvecklas av BFN inom ramen för god redovisningssed. Däremot är det BFN:s uppfattning att kravet på att det ska ingå en kassaflödesanalys i

årsredovisningen bör anges i lag. En sådan lagreglering framstår som naturlig med hänsyn till att årsredovisningslagen i dag anger vilka företag som ska upprätta en kassaflödesanalys.

#### **7.4.3 Bör innehållet i den ekonomiska planen ändras i något avseende?**

BFN delar utredningens uppfattning att de uppgifter som lämnas i den ekonomiska planen, inklusive den ekonomiska prognosen och kostnadskalkylen, i högre grad bör harmoniera med de uppgifter som lämnas i föreningens årsredovisningar och att den ekonomiska planen bör anpassas till årsredovisningens redovisningsprinciper.

BFN har inga invändningar mot de ändringar som utredningen föreslår angående innehållet i den ekonomiska planen i de delar som har ett samband med BFN:s sakområde, dvs. att bostadsrättsförordningen ändras så att det är utgiften för anskaffandet av föreningens fastighet som ska anges samt att även kostnad för avskrivningar ska anges.

Utredningen föreslår också att det i bostadsrättsförordningen införs ett krav på att det till den ekonomiska planen ska fogas en underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov för de kommande 50 åren. BFN bedömer att detta krav kommer att få genomslag i bostadsrättsföreningars redovisning och därigenom kan bidra till att öka transparensen vad gäller föreningens möjligheter att säkerställa att det finns tillräckliga medel för det långsiktiga underhållsbehovet.

Detta yttrande har beslutats av BFN i plenum.

Sten Andersson  
ordförande

Catarina Ranta  
föredragande