



Srf konsulterna

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
Katarina Rodell Zaar
103 33 STOCKHOLM

Stockholm 2017-09-27

Remissvar på SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Ert Dnr Ju2017/03881/L1

Srf konsulternas förbund (Srf konsulterna) har beretts tillfälle att lämna synpunkter på SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

Srf konsulternas förbund

Srf konsulterna är Sveriges ledande branschorganisation inom redovisning och lön.

Srf konsulterna auktoriserar och kvalitetskontrollerar redovisningskonsulter och lönekonsulter.

Srf grundades 1936 och verkar för en sund bransch med fokus på nytta för företag och samhälle.

Srf konsulterna har 5 500 medlemmar, varav 3 500 är Auktoriserade Redovisningskonsulter och Auktoriserade Lönekonsulter, som biträder 330 000 svenska och utländska företag.

Srf konsulterna erbjuder professionell kompetensutveckling via auktorisation, branschinformation och ett stort utbud av kvalificerade utbildningar

Läs mer på www.srfkonsult.se





Remissvar:

Srf konsulterna noterar att utredningen har haft att hantera frågor inom ganska skilda områden samlade under namnet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Vi kommenterar endast de delar som har att göra med den externa rapporteringen från bostadsrättsföreningarna.

Ett problem med den externa rapporteringen kan sägas vara att köparna har svårt att förstå den. Det kan till stora delar vara fråga om ett informations- och/eller utbildningsbehov. Men i sammanhanget bör noteras att en årsredovisning är en produkt där normeringen något förenklat kan sägas vara skriven av ekonomer för ekonomer. Det gör att många konsumenter har svårt att ta till sig innehållet och tolka informationen.

Med anledning av ovanstående synes en naturlig utgångspunkt vara att fundera över en helt annan rapportering än en traditionell årsredovisning. I utredningen har också dagens system ställts mot vad som benämns "branschens förslag". Det är en bra ansats att jämföra systemen för att sedan välja det bästa.

Utredningens motiv till att välja en modifierad variant av dagens system framför branschens förslag är att det nuvarande systemet i högre grad säkerställer att pengar finns i föreningarna när underhåll och återinvesteringar ska göras. Ett annat skäl är att utredaren inte velat ändra på principen att ha så lika regler som möjligt för olika företagsformer.

Vi har förståelse för utredningens slutsats. Vi menar däremot att det hade varit befogat med en djupare analys av hur det hade varit möjligt att åtgärda de brister utredningen menar finns i branschens förslag. Vi anser att det är olyckligt att en sådan analys inte genomförs nu när bostadsrättsföreningars externa rapportering ses över. Vi bedömer att en sådan utredning hade varit möjlig om längre utredningstid erhållits.

Det går självklart inte att säga att utredningen hade kommit fram till ett annat resultat om längre utredningstid hade erhållits. Det förslag utredningen har lagt är i stora delar en klar förbättring jämfört med tidigare. Vi motsätter oss därför inte att förslaget genomförs.

Nedan framför vi ett par synpunkter på utredarens förslag.

Synpunkter/Motivering

Inledning

Ett problem med dagens rapportering är att det är svårt att jämföra redovisningen för olika bostadsrättsföreningar. K-regelverken (K3 och K2) från Bokföringsnämnden (BFN) gör att redovisningen kan se väldigt olika ut. Utredaren föreslår att detta ska åtgärdas genom att föreslå att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa avskrivningar enligt den så kallade komponentmetoden, viss tilläggsinformation ska tillföras årsredovisningen och en kassaflödesanalys ska finnas. Att genomföra detta inom ramen för de principer som K2 bygger



på är inte möjligt. Utredaren föreslår därför att Regeringen ger BFN i uppdrag att ta fram en vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning inom ramen för god redovisningssed.

Ovanstående krav leder till en, om än liten, skillnad mellan olika företagsformer. På det mindre aktiebolaget kan inte krav på fler noter och kassaflödesanalys ställas. Vidare tvingas bostadsrättsföreningar tillämpa komponentavskrivning medan andra företagsformer kan välja en helt annan metod genom K2. Även om det kan diskuteras om K2 och K3 är lämpliga regelverk för bostadsrättsföreningar är det på det sättet god redovisningssed har tolkats. För att BFN ska ändra på detta i enlighet med utredarens inriktning är det vår bedömning att det krävs fler ändringar i lagstiftningen.

Lagändring

Den enda lagändring BFN har att ta hänsyn till är att det av bostadsrättslagen föreslås framgå att anskaffningsvärdet för en fastighet ska fördelas enligt komponentmetoden. Det föreslås också att BFN inom ramen för god redovisningssed ska ställa ytterligare krav på vissa noter och att kassaflödesanalys ska vara tvingande. Vi anser att det bör framgå av lagtext. 9 kap. 26 § bostadsrättslagen (1991:614); BRL kan kompletteras med ett tredje (utöver den av utredningen föreslagna andra) stycke med till exempel följande lydelse:

Vid tillämpningen av årsredovisningslagen ska föreningen, utöver de i 5 kap. årsredovisningslagen (1995:1554) uppräknade, lämna de ytterligare upplysningar som framgår av god redovisningssed. Årsredovisningen ska innehålla en kassaflödesanalys.

Av propositionstexten kan de föreslagna nyckeltalen framgå, men också att andra kan vara lämpliga.

Fond för yttre underhåll

En utgångspunkt utredaren har är att varje generation av boende även ska vara med och bidra till återanskaffningskostnaden. Det är av den anledningen tänkt att fonden för yttre underhåll ska finnas kvar i syfte att det ska finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhålls- och återanskaffningsbehoven i föreningarna.

Utredningen innehåller däremot inget uttalat krav på att avsättning till fond för yttre underhåll ska göras. Det är idag en vanlig metod, men som utredaren själv konstaterar är den inte tvingande. Det är ett sätt som föreningarna valt att följa kravet i BRL på att i stadgarna ange grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

I den särskilda vägledning som utredaren vill att Bokföringsnämnden (BFN) ska ta fram bör regler om redovisning av en förenings avsättning till yttre fond ingå. Men som vi ser det kan inte BFN tvinga föreningarna att tillämpa detta. Föreningarna kan helt enkelt i stadgarna ha gett uttryck för en annan princip vad gäller avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Vill man att enda sättet ska vara att tvinga fram en avsättning till yttre fond ser vi att BRL bör ändras vad gäller 9 kap. 5 § p. 7 BRL.



Vi noterar också att utredaren anser att BFN bör ta in ett krav på upplysning om en bostadsrättsförening väljer att låta föreningen gå med förlust i den vägledning BFN bör upprätta. Som vi framfört ovan anser vi att den typen av upplysningskrav bör ges ett stöd i lagtext.

Vilken information ska tillföras årsredovisningen?

Utredaren vill att kassaflödesanalys och vissa specifikt uppräknade upplysningar ska tillföras årsredovisningen. Vi kan se att annan information än den som föreslås kan vara mer relevant. Som exempel kan nämnas att kassaflödesanalys krävs. En kassaflödesanalys enligt ÅRL baseras på historiska händelser. För en konsument är det viktigare att veta hur kassaflödet kommer att se ut framåt i tiden. Det går givetvis inte att förutspå med exakthet, men indikerande information om kommande reparationer och investeringar kan vara vägledande.

Sammanfattningsvis menar vi att det är viktigt att det uppdrag som lämnas till BFN inte begränsas till att det ska vara vissa givna upplysningar som ingår.

Stockholm som ovan

Sven-Inge Danielsson
Ordförande i Srf konsulternas redovisningsgrupp
sidanielsson@tirfing.se

Roland Sigbladh
Förbundsdirektör
roland.sigbladh@srfkonsult.se