

# Tryggare bostadsrätt – så här påverkas redovisningen

Sommaren 2022 antog riksdagen en proposition i syfte att stärka det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt. I denna artikel kommenterar Eva Törning och Karin Siwertz de ändringar som ska eller kan påverka redovisningen i en bostadsrättsförening. Båda siter med i FAR:s operativa grupp Finansiell rapportering – redovisning, som tidigare svarat på en remiss i frågan.

*Text:*

**Eva Törning och Karin Siwertz**



**IKSDAGEN ANTOG I** juni 2022 propositionen 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt. Syftet med lagstiftningen är att det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt ska stärkas. De nyheter som framhävs i förordet till för-

fattningskommentaren är följande:

1. En förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
2. Den beräknade tiden för upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt, som anges i ett förhandsavtal, ska inte få omfatta ett tidsintervall om mer än tre månader.
3. Ett upplåtelseavtal som innebär att bostadsrätts-havaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.
4. Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.
5. En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
6. En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.

Lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2023 förutom den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivare som träder i kraft den 1 januari 2024.

Vi kommenterar här enbart de ändringar som ska eller kan påverka redovisningen.

### Underhållsplanen

Underhållsplanen är ett viktigt instrument för styrelsen och ska påverka fond för yttre underhåll (underhållsfonden). Det grundläggande syftet med underhållsfonden är, enligt en kommentar i K2, att reservera medel för framtida fastighetsunderhåll. Underhållsplanen utgör därför en viktig grund för

hur stor underhållsfonden rimligen bör vara. Underhållsplanen behandlas inte specifikt i författningskommentaren utan enbart i samband med den ekonomiska planen.

I den ekonomiska planen ska det enligt lagändringen återfinnas en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och investeringsbehov under de kommande 50 åren. Man kan se denna bestämmelse som en fingervisning om att lagstiftaren anser att det alltid är lämpligt att en underhållsplan täcker 50 år och inte, som är vanligt idag, enbart de närmaste tio åren.

Enligt författningskommentaren tydliggör den tekniska underhållsplanen i den ekonomiska planen sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrätts-havarnas personliga ekonomi, till exempel i form av höjda årsavgifter. Detta bör, enligt vår uppfattning, även gälla den underhållsplan som uppdateras/upprättas efter att den ekonomiska planen fastställts.

Underhållsplanen möjliggör för styrelsen att exempelvis höja årsavgifterna i god tid före ett större underhåll för att "spara pengar" till underhållet på lite längre tid och därmed undvika stora höjningar av årsavgifterna.

Det ingår normalt i avtal om den tekniska/administrative förvaltaren att underhållsplanen uppdateras årligen för att styrelsen/förvaltaren ska kunna upprätta investerings-, resultat- och/eller likviditetsbudget. Det är också vanligt att styrelsen i årsredovisningen både beskriver genomförda såväl som planerade underhållsåtgärder, men då enbart de åtgärder som planeras under det kommande året. Genomfört underhåll framgår av redovisningen och planerat underhåll framgår av underhållsplanen.

Eftersom författningskommentaren inte kommenterar underhållsplanen mer än i den ekonomiska planen så behandlas inte mer här. Vi kan dock önska att Bokföringsnämnden inkluderar underhållsplanen i sin kommande vägledning för att öka kunskapen om behovet och nyttan av en väl underbyggd underhållsplan.

### Kassaflödesanalys

Enligt ett tillägg i 2 kap. 1 § ÅRL ska samtliga bostadsrättsföreningar inkludera en kassaflödesanalys i sina årsredovisningar. Lagens ikraftträdande innebär att från och med räkenskapsår som påbörjas efter utgången av 2022 ska årsredovisningarna innehålla en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen ger exempelvis kompletterande information om de investeringar som föreningen gjort (även i form av periodiskt underhåll) eftersom det visar huruvida föreningen hade likvida medel för att betala detta underhåll eller om föreningen har behövt låna till hela eller delar av investeringen.

Även om många föreningar redan i dag har en kassaflödesanalys i sin årsredovisning kan det för andra föreningar innebära tilläggsinformation och förvaltaren kan komma att begära extra ersättning för upprättande av kassaflödesanalys. Om det i förvaltningsavtalet enbart hänvisas god redovisningssed eller lag och till god redovisningssed så torde även en kassaflödesanalys ingå eftersom detta krav från och med 2023 ingår i god redovisningssed. Här är det viktigt att FAR:s medlemmar har en diskussion på ett tidigt stadium med sin kund/bostadsrättsföreningen om en eventuell extradebitering.

Bestämmelsen om jämförelsetal har inte ändrats så det finns därmed inget krav på jämförelsetal det första året med kassaflödesanalys.

### Förvaltningsberättelsen

En bostadsrättsförening ska enligt den uppdaterade texten i 6 kap. 3 § ÅRL utöver den information som krävs sedan tidigare även lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen för föreningens verksamhet, ställning och resultat däribland

1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, det vill säga totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt
2. skuldsättning per kvadratmeter, det vill säga totala räntebärande skulder dividerat med totala ytan i föreningen
3. sparande per kvadratmeter, det vill säga summan årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med total yta i föreningen
4. räntekänslighet (se kommentar nedan), och
5. energikostnad per kvadratmeter (se kommentar nedan).

Om verksamheten går med förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad

förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Även detta kommenteras nedan.

FAR hade i sitt remissvar framfört att dessa ökade krav på upplysningar ska vara ett lagkrav, vilket de nu också är. Bokföringsnämnden har fått i uppdrag att ta fram kompletterande vägledning för bostadsrättsföreningars upplysningsskyldighet.

### Nyckeltal

Enligt författningskommentaren är nyckeltal ett pedagogiskt sätt att åskådliggöra ekonomisk information. Ett nyckeltal "är ett ekonomiskt mått som underlättar jämförande analyser av företag". Nyckeltal skulle också enligt författningskommentaren underlätta för bostadsrättsföreningarnas intressenter att jämföra olika föreningars ekonomi och bedöma avgifternas utveckling. Förutom de nyckeltal som finns i ÅRL har Bokföringsnämnden fått utrymme att i sin kommande vägledning även ange ytterligare nyckeltal som enligt god redovisningssed bör ingå i årsredovisningarna. De nyckeltal som finns i ÅRL är därmed minimikrav på föreningen och gäller samtliga föreningar. I författningskommentaren uppmuntar lagstiftaren föreningar att lämna förklaringar till de olika nyckeltalen.

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter (kvadratmeter är ytor upplåtna med bostadsrätt plus ytor upplåtna med hyresrätt) behöver utgå från att årsavgifterna täcker föreningens löpande kostnader inklusive avskrivningar (för vägledning, se prop. 1990/91:92 s. 122) men även avsättning till underhållsfonden (i prop. 1990/91:92 benämnd reparationsfond). Om en förening som tillämpar K2 inte genererar ett nettoresultat som även täcker årets avsättning till underhållsfond så finns det därför inget nettosparande.

En förening som tillämpar K3 skriver av komponenter i takt med förslitningen så där görs ingen reservering för framtida investeringar utan föreningen skriver av nuvarande investering. Om det ska gå att jämföra föreningar som tillämpar K2 med de som tillämpar K3 behöver man hitta ett nyckeltal som ta hänsyn både till avskrivningar och behandling av underhåll (som alltid kostnadsförs enligt K2 men som i vissa fall aktiveras enligt K3).

Räntekänsligheten beräknas enligt författningskommentaren som föreningens räntebärande skulder delat med årsavgifter och ska visa hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna

bibehållas.) Denna definition kan inte vara korrekt. Korrekt definition bör vara räntebärande skulder gånger en procent = effekt av en procent ränteökning. Detta belopp ska sedan sättas i relation till föreningens intäkter minskat med kostnader och eventuell avsättning till yttre fond för att man ska kunna ta ställning till om det krävs en höjning av årsavgiften eller inte.

Låt oss exemplifiera denna problematik med tre olika föreningar där Förening K2\_1 och Förening K2\_2 tillämpar K2 och Förening K3 tillämpar K3.

	Förening K2_1	Förening K2_2	Förening K3
Årsavgifter	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Driftskostnader	-300 000	-600 000	-400 000
Övriga externa kostnader	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivningar	-300 000	-300 000	-500 000
Rörelseresultat	550 000	250 000	250 000
Räntekostnader	-150 000	-150 000	-150 000
Årets resultat	400 000	100 000	100 000
Avsättning underhållsfond	-350 000	-350 000	0
Kvarstår till fritt eget kapital	50 000	-250 000	100 000

Föreningen K2\_2 har för låga avgifter i och med att resultatet inte täcker hela avsättningen till underhållsfonden. För att göra det skulle föreningen behöva höja avgifterna med  $250\,000/1\,300\,000 = 19,2$  procent. Övriga föreningar har initialt tillräckligt höga marknadsavgifter.

Antag en ränta på 2,5 procent. Det innebär att föreningen har lån på 6 000 000 kronor. En ränteökning på 1 procent innebär en ökad kostnad på 60 000 kronor vilket innebär att Förening K2\_1 behöver höja årsavgifterna med 0,8 procent. Förening K2\_2 behöver höja med totalt 23,8 procent för att täcka både driftskostnader, avsättning till yttre fond och de ökade räntekostnaderna. Förening K3 behöver inte höja avgifterna (vi har dock här förutsatt att föreningen inte gör en avsättning till underhållsfonden för att kompensera för ökning i byggprisindex).

För att nyckeltalet med räntekänslighet ska vara användbart för en läsare behöver föreningen därför först göra en bedömning av en rimlig förändring i räntenivån. Denna bedömning måste göras med beaktande exempelvis av att föreningen planerar att öka/minska lån, binda lån eller att en räntebindning upphör. Detta räcker dock inte idag med en relativt hög inflation utan föreningens styrelse behöver göra en bedömning av totala öknings av kostnader.

Det sista nyckeltalet beräknar energikostnad per kvadratmeter. Med energikostnader avses kostnader för uppvärmning, el och vatten. Vatten och avlopp debiteras normalt tillsammans så här behöver föreningen beräkna hur mycket av kostnaderna som är kostnader för avlopp och som då inte ska vara med i beräkningen. I antalet kvadratmeter inkluderas både ytor upplåtna med bostadsrätt och med hyresrätt.

Andra nyckeltal som enligt författningskommentaren kan vara relevant är upplysning om tomtträtsavgäld som föreningen betalas. Lagstiftaren uppmuntrar också till att lämna förklaringar till de olika nyckeltalen och anser att upplysningar alltid ska lämnas om föreningen är särpräglad i något avseende som innebär att ett nyckeltal inte framstår som helt representativt. Det kan också komma rekommendationer på nyckeltal från Bokföringsnämnden.

### Upplysningskyldighet vid negativt resultat

I författningskommentaren tydliggörs först att en bostadsrättsförening i princip ska fungera enligt självkostnadsprincipen, det vill säga att årsavgifter och eventuella hyror ska täcka föreningen samtliga

kostnader. Detta tydliggjordes även i författningskommentaren till nuvarande BRL. Lagstiftaren tydliggör att bostadsrättsföreningar, precis som andra företag, kan redovisa underskott i årsredovisning exempelvis en förening som redovisar enligt K2 och har gjort periodiskt underhåll under året och där underhållet enligt K2 har kostnadsförts. Lagstiftaren fortsätter enligt följande: ”Det behöver inte betyda att föreningens ekonomi inte är i balans. Det förekommer emellertid att föreningar drivs med ett negativt resultat under en längre period. I föreningar som har bildats från 1990-talet och senare är detta, på grund av redovisningsmässiga val som många sådana föreningar har gjort, mycket vanligt. Det väcker frågor om hur framtida underhåll och andra ekonomiska åtaganden ska finansieras. Utredningen pekar också på att styrelseledamöterna i en sådan förening kan anses agera i strid med sin vårdplikt och det allmänna kravet på sundhet i föreningens ekonomi. För en privatperson utan särskild vana att läsa årsredovisningar kan det vara svårt att bilda sig en uppfattning om hur en bostadsrättsförening mår och hur avgiften kan komma att utvecklas när föreningen uppvisar ett negativt resultat.”

Lagstiftaren anser att upplysningsskyldigheten bör avse vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden såsom underhåll av byggnader, räntor och tomträttsavgälder samt huruvida årsavgifterna kan komma att höjas. Vilket underhåll som är aktuellt kan enligt författningskommentaren framgå av den tekniska underhållsplanen (här hänvisar man till den underhållsplan som enligt den nya lagstiftningen ska bifogas de ekonomiska planen men det bör även gälla underhållsplaner som uppdaterats senare). Enligt författningskommentaren kan upplysningsskyldigheten i övrigt sägas omfatta sådana ekonomiska åtaganden som rimligen kan förutses, till exempel att räntorna på föreningens lån löper ut eller att tomträttsavgälden kan komma att höjas efter utgången av den pågående avgäldsperioden.

I yttrandet kan föreningen ange att finansiering ska ske genom höjning av årsavgifterna, genom att föreningens hyresrätter ombildas till bostadsrätter eller genom upptagande av nya lån. Nya lån innebär ofta ökade räntekostnader så avgifterna kan behövas höjas även på grund av detta som också behöver anges.

Om det handlar om ett underskott något enstaka år på grund av vidtagna underhållsåtgärder under året bör, enligt författningskommentaren, i allmänhet en kortfattad information om att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden räcka. Ju större

underskott och ju fler år i följd som föreningen gått med underskott, desto högre krav bör enligt lagstiftaren ställas på informationen. Lagstiftaren anger att denna upplysningsskyldighet får utvecklas inom ramen för god redovisningssed.

## Sammanfattning och slutsats

Vi ser positivt på de ökade informationskraven i årsredovisningen och FAR har också tillstyrkt dessa i sitt remissvar. Nyckeltal kan ge läsaren en bättre förståelse för föreningens nuvarande och förväntade ekonomi och därmed ge en möjlighet till bedömning av kommande höjningar av årsavgifterna. Vår förhoppning är att Bokföringsnämnden ger ut tydliga beskrivningar till hur de olika nyckeltalen ska beräknas – det underlättar betydligt för FAR:s medlemmar.

Motiveringen när föreningen går med förlust ser vi som en morot för att styrelser ska arbeta mer aktivt för en ekonomi som är enligt självkostnadsprincipen. För att upplysningen ska ge ett värde till läsarna är det viktigt att det inte utvecklas generiska texter utan att texterna har en verklig innebörd. Här kan vi i branschen göra en bra och viktig insats! Bestämmelsen kan dock innebära att svåra överväganden behöver göras av styrelsen. Upplysningsskyldigheten tvingar styrelsen att ha en plan för föreningens finansiering, om inte en sådan redan finns.

Bokföringsnämnden kommer förhoppningsvis ut med ett utkast till vägledning under 2022 och FAR kommer naturligtvis att svara på den remissen. Boverket lär behöva uppdatera sitt allmänna råd 2017:7 om ekonomiska planer så även här lär det komma en remiss som FAR behöver svara på.

### EVA TÖRNING,

*Redovisningsspecialist Grant Thornton,  
FAR:s operativa grupp Finansiell rapportering - redovisning.*

### KARIN SIWERTZ,

*Redovisningsspecialist, BDO  
FAR:s operativa grupp Finansiell rapportering - redovisning.*

## Fotnoter

1) Bostadsrättslag (1991:614)