



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 28 september 2017

Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) (Ju2017/03881/L1)

FAR har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)(Ju2017/03881/L1)*. FAR får med anledning av detta anföra följande.

FAR avgränsar sitt remissvar till utredningens förslag om redovisning och vissa närliggande frågor.

FAR avstyrker förslaget till utformning av redovisningsnormerna med avseende på de redovisningstekniska förslagen.

FAR avstyrker även att Bokföringsnämnden ges i uppdrag att utforma redovisningsnormer för bostadsrättsföreningar. Mot bakgrund av dels den varierande kvaliteten i redovisningen hos bostadsrättsföreningar, dels behovet att stärka konsumentskyddet anser FAR att flera områden inom bostadsrättsföreningars redovisning måste regleras genom lagstiftning.

Motiven för FAR:s ställningstaganden utvecklas nedan.

Motivet för att FAR avstyrker de redovisningstekniska förslagen är att frågorna inte är tillräckligt utredda. FAR anser att redovisningsfrågorna måste utredas på nytt där det tas ett helhetsgrepp om hur reglering ska ske, om bostadsrättsföreningarna ska omfattas av årsredovisningslagen (1995:554) eller om särskild lag ska tas fram som inkluderar grundläggande principer, värdering, klassificering samt upplysningskrav etc.

FAR har tidigare sänt en skrivelse till justitiedepartementet med förslag till nytt regelverk för bostadsrättsföreningar - *Kommentar till Boverkets skrivelse Ju2014/4329/L1 om behovet av utredning av bl.a. bostadsrättslagen (1991:614)*, se *Bilaga 2*. Detta ansluter även till det särskilda yttrande som Jonas Svensson lämnade i utredningen, se *Bilaga 3*.

Som framförs i utredningen är det angeläget med tydliga och bindande redovisningsregler för bostadsrättsföreningar, särskilt som kvaliteten i bostadsrättsföreningars årsredovisningar ofta varierar.



Eftersom Bokföringsnämnden inte får ge ut bindande föreskrifter utan enbart allmänna råd, som inte är juridiskt bindande, kan det komma att skapa oklarheter i tillämpningen. När det gäller bostadsrättsföreningar menar FAR att redovisningsreglerna måste vara särskilt tydliga för att ambitionen att höja konsumentskyddet ska kunna uppnås. Även för att minska risken för tvister måste den juridiska statusen vara klar, dvs. liknande de argument som framförs i utredningen med avseende på att Boverket ska ges föreskriftsmakt. Det är mot denna bakgrund FAR avstyrker att den nya normgivningen för bostadsrättsföreningar enbart utformas i form av ett allmänt råd från Bokföringsnämnden.

Trots att FAR är av uppfattningen att redovisningsfrågorna måste utredas på nytt kommenteras några av förslagen kring redovisning och närliggande frågor nedan samt i *Bilaga 1*.

FAR tillstyrker förslaget att en bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla en kassaflödesanalys och ett antal nyckeltal för att underlätta förståelsen av föreningens ekonomiska situation för medlemmen. Här anser FAR att inspiration bör hämtas från idéskriften *Om årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Modell Bättre (org nr 700000-0000)* framtagen av FAR, SBC, Bostadsrätterna, HSB och Riksbyggen.

FAR håller med utredningen om att något förlustförbud inte bör införas. FAR ställer sig positiv till att det införs en upplysningsplikt i årsredovisningen om överväganden som styrelsen gör när föreningen tillåts gå med förlust eftersom en sådan situation kan påverka de framtida möjligheterna att kunna underhålla fastigheten.

Utredningen har inte fått i uppdrag att yttra sig om hur föreningens bundna egna kapital får disponeras av medlemmarna. I nuvarande lagstiftning behandlas enbart Fond för yttre underhåll ("Yttre fond"). Idag finns olika uppfattningar om huruvida fonden för upplåtelseavgifter får utnyttjas eller inte. FAR anser att fonden istället ska klassificeras som fritt eget kapital, vilket överensstämmer med motsvarande fond i aktiebolag, Överkursfond. Vi beskriver detta mer ingående i *Bilaga 1*. Detta är också en fråga som måste tas om hand i den ytterligare utredning som FAR efterfrågar.

Det förekommer att den finansiella informationen i den ekonomiska planen baseras på bedömningar som inte är förenliga med redovisningslagstiftningen. Trots detta har den en tendens att följa med in i redovisningen efter att bostadsrättsföreningen kommit igång med sin verksamhet. Detta får påverkan för såväl föreningens medlemmar som den redovisningskonsult som i vissa fall biträder med redovisningstjänster och den lekmannarevisor som ska utföra revision. Som vi beskriver i *Bilaga 1* försvåras bedömningarna för alla parter. FAR tillstyrker därför dels att Boverket får föreskriftsrätt, dels de ändringar och förtydliganden som utredningen föreslår vad gäller ekonomiska planer.

FAR tillstyrker även förslaget om att Boverket bör få föreskriftsrätt avseende intygsgivare. FAR har tidigare framfört till Boverket att det bör finnas ett tydligare regelverk kring intygsgivande, varför FAR tillstyrker att Boverket får i uppdrag att utarbeta en gemensam standard för intygsgivarnas granskning och att det införs krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare.



FAR:s medlemmar i form av redovisningskonsulter och revisorer återfinns inte i den konsekvensanalys som utredningen upprättat, vilket är en stor brist.

En förening drivs ofta enbart av ideella krafter, varför det för medlemmarnas och andra intressenters behov är viktigt att säkerställa att det som kommuniceras i form av ekonomisk information är väl underbyggt och följer lagar och regler. För att stärka detta ytterligare anser FAR att det ur ett konsumentperspektiv bör införas ett krav på att alla bostadsrättsföreningar ska ha en kvalificerad revisor.

FAR vill framföra ytterligare synpunkter vilka framgår av *Bilaga 1*.

FAR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Magnus Larsson'.

Magnus Larsson
Ordförande

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dan Brännström'.

Dan Brännström
Generalsekreterare



Bilaga 1

Kommentarer till SOU 2017:31 – Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

- I avsnittet 5.3.1 *Uppgifter i årsredovisningen* beskrivs eget kapital och där anges att bundet eget kapital inte får disponeras av medlemmarna. Detta är en sanning med modifikation eftersom medlemmarna på årsstämman tar ställning till hur underhåll ska finansieras, vilket i många fall innebär en upplösning av *Yttre fond*. Medlemmarna kan också besluta om att sätta av mer till yttre fond än vad som i många fall anges i föreningens stadgar.

Något som inte alls framgår av lagstiftningen är hur fonden *Upplåtelseavgifter* ska behandlas. Upplåtelseavgifter får tas ut om föreningens stadgar medger detta. I prop. 1990/91:92 s. 123 anges följande i avsnittet om upplåtelseavgifter:

”Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätt upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt (44 § 5 BRL). Upplåtelseavgiften skall anges i upplåtelsehandlingen (6§).

Tanken med att ha upplåtelseavgift är att avgiften ska kunna tas ut när en viss lägenhet ska upplåtas med bostadsrätt först sedan föreningens verksamhet har pågått någon tid (jfr SOU 1969 s. 210, prop. 1771:12 s. 140, Knutsson – Lindqvist, Bostadsrättslagen, Norstedts gula bibliotek, 1972, s. 109 samt Siljeström – Svennegård, Lagen om bostadsrättsföreningar, 5:e uppl. S. 21). Under denna tid kan bostadsrätternas värde ha stigit utöver grundavgifterna genom att föreningens behållna kapital har ökat, t.ex. till följd av att föreningens lån har amorterats ned. Genom att föreningen får ta ut en upplåtelseavgift kan den nytillträdande bostadsrättsinnehavaren avkrävas kompensation för denna värdeökning. Insatsen för den aktuella bostadsrätten behöver då inte anges till högre belopp än insatsen för övriga bostadsrätter och rubbar därför inte heller det inbördes förhållandet mellan insatserna.

Enligt utredningen används numera upplåtelseavgifter i flera sammanhang. Särskilt bör nämnas den möjlighet att differentiera villkoren mellan gamla och nya medlemmar i samband med större ombyggnadsåtgärder. Det blir vanligare att vindar tas i anspråk för lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Upplåtelseavgifter förekommer också i dessa sammanhang. Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är det vidare vanligt att upplåtelseavgifter tas ut av de hyresgäster som successivt ansluter sig eller av nytillkommande boende i huset. Upplåtelseavgifterna fyller alltså en praktisk funktion.

Upplåtelseavgifter tas idag dock sällan ut med utgångspunkt i bostadsrättens ökade andel i föreningens behållna tillgångar. Det vanliga är istället att föreningarna genom avgiften helt eller delvis söker kompensera sig för bostadsrättens marknadsvärde. Upplåtelseavgiften tas därför ofta ut som en mellanskillnad mellan grundavgiften (insatsen) och bostadsrättens marknadsvärde. Med tanke på de ofta betydande differenser som på sina håll numera föreligger



mellan grundavgift och marknadsvärde, tycks därför upplåtelseavgifter många gånger tas ut med ansenliga belopp...”

Ovan framgår således tre vanliga anledningar till att upplåtelseavgifter tas ut:

1. Differentiering av villkor mellan gamla och nya medlemmar i samband med större ombyggnadsåtgärder
2. Ianspråktagande av vind för lägenheter som upplåts med bostadsrätt
3. Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Tillskott av upplåtelseavgifter är ett kapitaltillskott från medlem utöver en medlemsinsats. Motsvarande fond i aktiebolag *Överkursfond*, är fritt eget kapital. De medel som kommer in till föreningen används ofta till underhåll av föreningens byggnad. Om upplåtelseavgifter skulle vara en fond som inte fick förändras kan den inte användas direkt för att möta detta underhåll som kostnadsförs, inte heller omförs till en underhållsfond för att finansiera kommande underhåll. Föreningen redovisar i sådana fall negativt fritt eget kapital, som kan uppgå till höga belopp, och ett stort bundet eget kapital, vilket FAR anser är både onödigt och svårt att förklara. FAR anser därför att det bör införas bestämmelser i lag om att *Upplåtelseavgifter* antingen utgör fritt eget kapital eller att fonden kan utnyttjas till underhåll eller för avsättning till *Yttre fond*.

- Den ekonomiska planen utgör i praktiken inte ett självständigt dokument. I och med att årsavgifter sätts efter de uppgifter som tas fram i den ekonomiska planen påverkas redovisningen av de uppgifter som anges i den. Framför allt gäller detta avskrivningar som sätts väldigt låga eller saknas helt i den ekonomiska planen. Trycket blir då hårt på föreningens redovisningskonsult och lekmannarevisor att ”acceptera” långa avskrivningstider. Att som utredningen föreslår, och som FAR anfört till Boverket med anledning av remisser om ekonomiska planer, bör den ekonomiska planen koppla till det redovisningsregelverk som föreningen ska tillämpa. Enligt FAR:s uppfattning minskar därmed risken för olika bedömningar i den ekonomiska planen respektive redovisningen.

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Stockholm 17 juni 2015

Kommentar till Boverkets skrivelse Ju2014/4329/L1 om behovet av utredning av bl.a. bostadsrättslagen (1991:614)

I en skrivelse daterad 2014-06-27 framförde Boverket en slutsats om att det krävs en översyn av bostadsrättslagstiftningen. Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och FAR (organisationerna) samt SBC Bostadsrättscentrum AB vill instämma i denna slutsats och välkomnar regeringens arbete med att tillsätta en utredning.

Vid möten under våren 2015 med representanter för justitiedepartementet har företrädare för organisationerna informerats om att den planerade utredningen ska utreda det konsumenträttsliga skyddet runt bostadsrättsföreningar. Organisationerna vill med anledning av detta peka på en särskilt viktig del av det konsumenträttsliga skyddet, nämligen föreningarnas årsredovisningar. Vi anser att gällande redovisningslagstiftning och kompletterande normgivning inte är anpassade för bostadsrättsföreningarnas mycket speciella verksamhet och förhållanden. Det har i sin tur medfört att de årsredovisningar föreningarna för närvarande upprättar inte ger intressenterna tillräcklig och relevant information.

Organisationerna och SBC har i ett gemensamt och pågående projekt diskuterat dels vilka de huvudsakliga bristerna i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar är, dels hur de skulle kunna åtgärdas. Våra övergripande slutsatser om detta har sammanfattats i bilaga till detta brev.

Mot denna bakgrund vill vi uppmana regeringen att i det kommande kommittédirektivet ge tydliga instruktioner om att redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar är en självklar del av konsumentskyddet och att de därför behöver utredas. Några av de åtgärdsbehov vi har identifierat kan nämligen inte genomföras med gällande lagstiftning


Vi ställer oss naturligtvis positiva till att aktivt bidra i denna utredning om regeringen så skulle önska.



Ulrika Blomqvist
Vd Bostadsrätterna



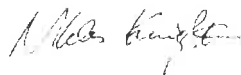
Anders Lago
Förbundsordförande HSB



Leif Linde
Vd Riksbyggen



Dan Brännström
Generalsekreterare FAR



Niklas Knight
Vd SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

Nytt regelverk för bostadsrättsföreningar

Problemformulering

Årsredovisningar för bostadsrättsföreningar är ett av de viktigaste underlagen för boende i en bostadsrättsförening för att förstå den ofta viktigaste posten i den privata ekonomin. Det är också ett mycket viktigt underlag för köpare av bostadsrätter vid utvärdering av köpalternativ. På grund av detta är det mycket angeläget att årsredovisningarna på ett tydligt sätt förmedlar den information som är väsentlig för boende, köpare och säljare. Ytterligare en väsentlig aspekt är att intressenterna ofta inte har någon vana av att läsa årsredovisningar och att bostadsrättsföreningarna kan ha begränsade resurser för att upprätta sina årsredovisningar.

Som framkommit i de senaste årens debatt om bostadsrättsföreningar finns det många synpunkter på informationen i och utformningen av bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Dels gäller detta olika former av tilläggsinformation, dels tillämpningen av redovisningsregler.

Två specifika områden som är särskilt problematiska är redovisning av avskrivningar och avsättningar till underhållsfonder. Enligt nuvarande regler beaktas båda mekanismerna parallellt, men avskrivningar belastar resultaträkningen medan fondavsättningar inte redovisas i resultaträkningen. Detta system har flera brister. Både avskrivningar och fondavsättningar är i sig svåra begrepp där den ekonomiska innebörden för många är otydlig. Dessutom presenteras ofta olika synsätt och motiveringar till posterna. Än mer svårförståeliga blir begreppen i och med att de tillämpas parallellt och delvis uppfattas ha liknande syften. Förutom att koncepten är svåra att förstå, så tillämpas väsentligt olika nivåer på avskrivningar och fondavsättningar i föreningarna, vilket gör jämförelser mellan dem mycket svåra.

Ett annat problem med nuvarande utformning är att resultaträkningen inte är ett entydigt mått på hur stora avgifter som är lämpliga att ta ut från medlemmarna i en förening. Olika synsätt framförs i debatten och den praktiska tillämpningen varierar betydligt. Vissa hävdar att avgifterna inte behöver täcka avskrivningarna eftersom dessa inte påverkar kassaflödet. Beträffande avsättningarna till underhållsfond förekommer olika synsätt huruvida dessa fyller samma syfte som avskrivningarna. Det är problematiskt för läsare av årsredovisningar att det före-kommer så olika synsätt på om det är acceptabelt om resultaträkningen visar underskott, om "plus minus noll" i resultat är lagom eller om resultaträkningen måste visa överskott för att täcka fondavsättningar.

Övergång till de nya regelverken K2 eller K3 innebär också bekymmer för bostadsrättsföreningar. K2 och K3 är benämningarna på de nya kompletterande normerna för årsredovisningar som framtagits av Bokföringsnämnden. Bostadsrättsföreningar har ofta begränsade resurser för administration och mot den bakgrunden borde det enklare regelverket K2 vara lämpligt att tillämpa. Problemet är att K2 är just ett förenklingsregelverk och i hög grad utformat för företag där det inte finns något bredare intresse för årsredovisningen. Dessutom är reglerna i hög grad utformade för att överensstämma med inkomstskattelagen. Detta gör att K2 på många sätt inte är lämpligt för bostadsrättsföreningar. Problemet är dock att inte heller K3 tar hänsyn till bostadsrättsföreningarnas särskilda karaktär och behov. K3 är ett relativt krävande regelverk baserat på internationella redovisningsregler (IFRS) vilka främst är utformade för att passa större företag

vars aktier handlas på en börs. Det finns uppenbara nackdelar med både K2 och K3 vid utformning av ändamålsenliga årsredovisningar för bostadsrättsföreningar.

Pågående projekt

Mot bakgrund av de problem som finns och delvis diskuteras ovan har organisationerna och SBC satt igång ett arbete för att förutsättningslöst se hur redovisningsregler och årsredovisningar för bostadsrättsföreningar kan bli bättre anpassade för intressenternas behov och förutsättningar.

Det förslag på nya anpassade regler som är under framtagande av gruppen omfattar flera områden, varav tre väsentliga utgångspunkter är:

- Årsredovisningen ska på ett tydligt och enhetligt sätt presentera ett antal obligatoriska nyckeltal och annan information som gör det enklare att förstå föreningens ekonomi och även göra jämförelser med andra föreningar. Exempel på sådan information är avgift per kvadratmeter, lån per kvadratmeter, räntekänslighet och framtida underhållsbehov.
- Resultaträkningen ska kunna fungera som ett underlag för bedömning av hur stora avgifter från medlemmarna som kan vara rimliga. Detta innebär att redovisningen måste vara utformad så att en förening med sund ekonomi inte ska behöva redovisa underskott över tiden.
- Både avskrivningar och fondavsättningar ersätts med ett obligatoriskt ”sparande”. Detta sparande redovisas som kostnad i resultaträkningen och storleken är beroende på det planerade behovet av framtida ersättningsinvesteringar. Ett sådant sparande har likheter både med avskrivningar och med fondavsättningar. En fördel är att synsättet är framåtriktat. Det blir också lätt att förstå varför sparandet är på en viss nivå. En annan fördel är att två parallella system ersätts med ett och att hela effekten redovisas i resultaträkningen. Det går inte att säga generellt om det nya systemet med sparande innebär högre eller lägre kostnader än nuvarande system. Det beror på förutsättningarna i det enskilda fallet.

Nuvarande system med avskrivningar och fondavsättningar innebär att föreningar med ingen, eller mycket låg, skuldsättning bygger upp en kassa med likvida medel. Av flera skäl är det olämpligt, och ett nytt system bör därför reglera hur detta kan hanteras.

Överensstämmelse med nuvarande lagar och struktur på normgivningen

En preliminär bedömning är att den utformning av årsredovisningen för bostadsrättsföreningar som diskuteras ovan står i strid med årsredovisningslagen i två avseenden.

1. Att inte göra avskrivningar på byggnaden bryter mot kravet på avskrivningar i 4 kap. 4§ årsredovisningslagen.
2. Att via resultaträkningen bygga upp en ”skuld” avseende framtida underhållsbehov strider mot kriterierna för avsättningar i 3 kap. 9 § årsredovisningslagen.

Ett sätt att hantera detta kan vara att ta in en uttrycklig regel i Bostadsrättslagen att bostadsrättsföreningar inte behöver tillämpa de aktuella paragraferna i årsredovisnings-

lagen. Ett sådant undantag från årsredovisningslagen strider inte mot EUs redovisningsdirektiv eftersom ekonomiska föreningar inte omfattas av detta direktiv.

Ett annat alternativ som bör utredas är att helt undanta bostadsrättsföreningar från årsredovisningslagen, inte minst mot bakgrund av de krav på fullharmonisering som är på väg att införas. Fullharmoniseringen innebär bland annat att vi inte får kräva fler upplysningar än de som följer av årsredovisningslagen. Detta vore mycket olyckligt eftersom det då inte går att kräva enhetliga och anpassade nyckeltal för bostadsrättsföreningar.

För att få avsedd effekt bör en ny norm för årsredovisningar i bostadsrättsföreningar vara obligatorisk att tillämpa. Det kan exempelvis uppnås genom att vissa principiellt väsentliga delar regleras i Bostadsrättslagen medan kompletterande normgivning utformas av Bokföringsnämnden eller som ett alternativ, branschen i samarbete med FAR.

Särskilt yttrande

Särskilt yttrande av Jonas Svensson

Jag lämnar här ett särskilt yttrande på områden där min uppfattning avviker från utredningens om hur konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden bör stärkas.

Låt mig redan nu nämna att det finns skäl att överväga en ny utredning med inriktning enbart på redovisningen i bostadsrättsföreningar (brf).

Utredningens förslag till redovisning i brf

Utredningens förslag innebär att Bokföringsnämnden (BFN) ska utarbeta ett allmänt råd för redovisning i brf. Det ska baseras på nuvarande normgivning (K2/K3) med komponentavskrivningar som drivkraft för att öka sparandet i brf. Enligt min uppfattning leder detta inte till ett ändamålsenligt sparande och därmed inte till ett tillräckligt konsumentskydd. Utredningen föreslår att komponentavskrivningar ska tillämpas. För den delen av anskaffningsvärdet som en brf inte har underhållsansvar för, dvs. inre underhåll i lägenheter, ska avskrivning ske i enlighet med avskrivningstiden för byggnadens stomme. Avskrivningar blir enligt utredningen en form av sparande i föreningen för att säkerställa att det finns medel för att kunna byta ut komponenter när så blir aktuellt, alternativt uppföra en ny byggnad när den gamla ska rivs och är helt avskriven. Sannolikheten för att det ska finnas tillräckliga medel för att uppföra en ny byggnad efter avskrivningstiden med de medel som sparats måste anses vara väldigt låg, särskilt med hänsyn till att avskrivningarna inte tar hänsyn till förändringar i penningvärdet. Utgifterna för att uppföra en ny byggnad vid avskrivningstidens slut kan därför vara betydligt högre än den ursprungliga utgiften. Detta innebär att utredningens

förslag inte når målet med att det ska finnas medel för brf:s framtida utgifter.

Sparandet i en brf blir således, med utredningens förslag, inskränkt till att motsvara avskrivningen på komponenternas anskaffningsvärden. Möjligheten till ytterligare sparande behålls emellertid genom avsättningar till s.k. yttre fond, men det är ett alternativ som visat sig fungera dåligt. Utredningen lägger heller inte något förbättringsförslag i denna del. Den kombinerade modellen med dels avskrivningar, dels avsättning till yttre fond är för de flesta mycket svår att förstå. I kombination med att en brf under enstaka eller flera år kan uppvisa förlust utan åtgärder från brf:s styrelse gör det ännu svårare för föreningens medlemmar och andra intressenter att förstå om tillräckliga medel finns för att finansiera framtida utgifter.

Vidare tar, som nämnts ovan, utredningens förslag inte hänsyn till förändringar i penningvärdet. Det gör inte nuvarande normgivning (K2/K3) heller, men då utredningens utgångspunkt är att boende ska betala för "sin" förslitning av byggnaden blir det nödvändigt att beakta förändringar i penningvärdet. Vid en avskrivningstid på 100 år kommer de boende belastas med lika stor avskrivningskostnad den första dagen som den sista. 100 år bedömer jag vara en rimlig avskrivningstid för det avskrivningsunderlag som utgörs av byggnadens stomme, grund, stomkompletteringar/innerväggar samt inre ytskikt och vitvaror (de sistnämnda punkterna ansvarar brf-innehavarna för och enligt utredningen ska de ha samma avskrivningstid som stommen). Allt detta uppgår ofta till ca. 65 % av byggnadens anskaffningsvärde. Omräknat till verkligt penningvärde med ett inflationsantagande om 2 % (Riksbankens mål) innebär det att den krona som belastar resultaträkningen dag 1 är värd 14 öre om 100 år. Boende dag 1 kan alltså komma att bära mer än 7 gånger så stor andel av anskaffningsvärdet. Utredningen väljer dessvärre att förbise detta förhållande.

Konsumenterna, dvs. nuvarande och framtida boende i en brf, behöver förstå redovisningen för att kunna fatta välgrundade beslut. Vilka framtida avgifter de boende behöver betala för att finansiera framtida utgifter är enligt min bedömning angeläget för en konsument att förstå, och därför bör redovisningen självklart utformas utifrån det behovet. Utredningens förslag har ingen lösning på det.

Med hänsyn till komplexiteten med komponentavskrivningar förutsätts, enligt min uppfattning, att en brf alltid har en kvalificerad

revisor. Detta skulle dessutom i hög grad bidra till förstärkt konsumentskydd.

Branschens förslag om redovisning i brf

FAR har medverkat till att ta fram det som i utredningen betecknas som "branschens" förslag. Det utgår från vad som är mest relevant för en läsare av årsredovisningen i en brf att förstå, nämligen om föreningen tar in tillräckligt med avgifter för att finansiera planerade utgifter. FAR anser att "branschens" förslag uppfyller det kravet, och jag delar den bedömningen. De viktigaste utgångspunkterna i "branschens" förslag är (se även kap. 6 p. 6.4.4 i utredningen):

- årsredovisningen ska på ett tydligt och enhetligt sätt presentera ett antal obligatoriska nyckeltal och annan information som gör det enklare att förstå föreningens ekonomi
- resultaträkningen ska kunna fungera som ett underlag för bedömning av hur stora avgifter från medlemmarna som kan vara rimliga. Detta innebär att redovisningen måste vara utformad så att en förening med sund ekonomi inte ska behöva redovisa underskott över tiden
- både avskrivningar och fondavsättningar ersätts med ett obligatoriskt "sparande". Detta sparande redovisas som kostnad i resultaträkningen och storleken beror på det planerade behovet av framtida ersättningsinvesteringar under en rullande tidsperiod, t.ex. 30 år. Ett sådant sparande har likheter både med avskrivningar och med fondavsättningar. En fördel är att synsättet är framåtriktat. Det blir också lätt att förstå varför sparandet är på en viss nivå. En annan fördel är att två parallella system ersätts med ett och att hela effekten redovisas i resultaträkningen.

Utredningen anger några skäl till varför "branschens" förslag inte föreslås. Dessa berörs nedan.

Utredningen vill inte se fler normgivningar för redovisning än dagens beroende på att det skulle bli kostsamt. "Branschens" förslag skulle förmodligen innebära förändringar i årsredovisningslagen (ÅRL), men sådana ändringar är fullt motiverade. Dessutom anser

jag att en ny normgivning för brf är så angelägen att kostnaden för en lagändring kan försvaras.

Utredningen tror inte att styrelserna i brf på ett relevant sätt kan bedöma tidpunkten för respektive storleken på framtida utgifter. Med ett sådant synsätt finns det många andra delar i utredningens förslag där styrelsens förmåga sätts på väl så hårda prov, t.ex. vid identifiering av komponenter och bedömning av nyttjandeperioder. Styrelserna i brf tillsätts av medlemmarna och förväntas ta ansvar på såväl kort som lång sikt. Detta gäller inte minst framtida underhållskostnader och investeringar.

Utredningen anser att 30 år är en för kort tidshorisont för att beakta framtida utgifter. Jag anser att 30 år är den period som är möjlig att överblicka med rimlig precision och som utgör ett relevant tidsperspektiv för medlemmarna i en brf. Skulle lagstiftaren mena att 40 eller 50 år är mer relevant ställer det naturligtvis ännu högre krav på styrelserna men kan vara godtagbara alternativ.

Konsekvenser av utredningens förslag

I kapitel 14 beskrivs konsekvenser av utredningens förslag. Konsekvenser behandlas ur flera perspektiv men ytterst marginellt för de viktigaste intressenterna. Jag saknar t.ex. en konsekvensutredning av vad förslaget skulle innebära för en brf som idag nyttjar K2:s regelverk och baserar sina avgifter på detta, i synnerhet för en brf som har upprättat en ekonomisk plan baserad på progressiva avskrivningar.

Många brf uppvisar idag förluster men klarar ändå av de löpande utgifterna. Vid en övergång till komponentavskrivning blir sannolikt den genomsnittliga avskrivningsnivån inte 1 % (bedöms vara den vanligaste avskrivningsnivån för en byggnad inom K2-regelverket) utan snarare mer än dubbelt så hög. En analys av detta skulle med all säkerhet visa på behov av något slags övergångsregler, t.ex. en möjlighet att ta i anspråk inbetalda insatser för att täcka förluster.

Utredningens förslag leder således inte till en ändamålsenlig redovisning i brf. Som jag nämnde inledningsvis finns det därför anledning att särskilt utreda hur redovisningen kan förändras för att stärka konsumentskyddet.

SOU 2017:31

Särskilt yttrande

Revision i brf

Revision är en viktig del av konsumentskyddet runt en brf. Ändå behandlar utredningen inte revision mer än upplysningsvis. För att säkerställa det konsumentskydd en rättvisande redovisning ger bedömer jag att det är nödvändigt att införa krav på kvalificerade revisorer i brf. Idag kan t.ex. en boende i en förening, helt utan erfarenhet av revision, utses till revisor. I relativt små aktiebolag finns det krav på auktoriserad eller godkänd revisor samtidigt som en enklare redovisningsnormgivning (K2) tillämpas. Intressenterna är dessutom vanligtvis få i dessa aktiebolag. Det är inte rimligt att ställa lägre krav på revision i en brf.