

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
Ju2021/03758

Stockholm 21 december 2021

ju.remissvar@regeringskansliet.se
kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Remiss - Promemorian Tryggare bostadsrätt (Dnr Ju2021/03758)

FAR har beretts tillfälle att yttra sig över *Remiss av promemorian Tryggare bostadsrätt (Dnr Ju2021/03758)*.

FAR får med anledning av detta anföra följande. FAR:s remissvar baseras på de intressen som FAR har att beakta och FAR har därför endast kommenterat förslag till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554) samt delar av förslagen till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614). Övriga delar avstår FAR från att besvara.

FAR:s allmänna inställning

FAR ser positivt på att införa särskilda upplysningskrav för bostadsrättsföreningar i årsredovisningslagen (1995:1554). En av förutsättningarna för ett stärkt konsumentskydd är att årsredovisningar i bostadsrättsföreningar innehåller tillräcklig och relevant information samt jämförbara upplysningar i och mellan bostadsrättsföreningar.

Förslag till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554)

Obligatorisk kassaflödesanalys:

I 2 kap. 1 § ÅRL föreslås ett tillägg att en bostadsrättsförening alltid ska inkludera en kassaflödesanalys i årsredovisningen. FAR anser att en kassaflödesanalys är lika viktig för såväl nuvarande som presumtiva medlemmar i både stora och små föreningar varför rapporten ska vara obligatorisk för samtliga föreningar oavsett storlek.

FAR tillstyrker förslaget på obligatorisk kassaflödesanalys för alla bostadsrättsföreningar och anser att den information som återfinns i K3 och K2 även är väl lämpad för bostadsrättsföreningar.

Nyckeltal som kan underlätta en bedömning av föreningens ekonomi:

Förslaget innehåller i 6 kap. 3 a § ÅRL krav på följande nyckeltal ”som kan underlätta förståelsen för föreningens verksamhet, ställning och resultat”:

1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
2. Skuldsättning per kvadratmeter
3. Sparande för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter
4. Räntekänslighet
4. Energikostnad per kvadratmeter.

FAR anser att punkten 2 bör ändras till låneskulder (såväl långfristiga som kortfristiga) per kvadratmeter för att tydliggöra att det inte är rörelseskulder utan en faktisk belåning. Begreppet bör definieras i författningskommentaren.

FAR anser att punkten 3 enbart är tillämplig på föreningar som tillämpar förenklingsregelverket K2 där underhållsfonden väl kan fylla sitt syfte att jämna ut kostnader för underhåll bokföringsmässigt över flera år. Föreningar som tillämpar huvudregelverket K3 tillämpar komponentindelning och kan då presentera ett nyckeltal som ser sämre ut då det saknas, alternativt sätts av väldigt lite till, underhållsfond. Ett bättre mått på sparande är i så fall totalt eget kapital, dvs soliditeten.

Energikostnad per kvadratmeter är enligt FAR:s uppfattning både en väsentlig kostnad för föreningar men också ett mått på föreningens hållbarhet. Detta kan inom ramen för god redovisningssed med fördel kompletteras med en känslighetsanalys vilken kan kopplas till behov av ökning av årsavgift vid en viss procentuell ökning.

FAR anser att dessa nyckeltal, förutom punkt 3, är lämpliga som grundläggande lagkrav där de olika aktörerna inom bostadsrättsmarknaden kan ha frihet att utveckla ytterligare nyckeltal, exempelvis enligt den idéskrift som togs fram av bland andra FAR under 2015.

Upplysning om verksamhetens resultat innebär en förlust:

Förslaget innehåller i 6 kap. 3 a § ÅRL krav på bostadsrättsföreningar vars resultat innebär en förlust att ha en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FAR är positiv till detta upplysningskrav. Svårigheten i ett sådant upplysningskrav är att det måste kopplas till faktiska framtida insatser för att kunna informera en konsument på ett ändamålsenligt sätt. Exempel kan vara en avgiftshöjning inom x antal år, att underhåll om x antal år behöver finansieras med banklån eller att föreningen om x antal år behöver kapitaltillskott från medlemmarna. Detta för att inte hamna i situationen att föreningen upphör med underhåll av fastigheten p.g.a. att det saknas pengar både hos föreningen och medlemmarna och banken inte ger ytterligare lån. I framför allt nya bostadsrättsföreningar möjliggörs denna bedömning i och med att det finns en 50-årig underhållsplan i

den ekonomiska planen. Många ekonomiska planer upprättas med information om beräknad förlust varför detta upplysningskrav inträffar vid föreningens första årsredovisning.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Den ekonomiska planen:

Förslaget innehåller i 3 kap. 1 a § BRL en bestämmelse om att den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Till den ekonomiska planen ska en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren bifogas. FAR anser att den ekonomiska planen bör återspegla det redovisningsregelverk som föreningen ska tillämpa. Därmed bör den ekonomiska planen både innehålla en likviditetsprognos och resultatprognos. Detta blir av särskild vikt i och med det föreslagna kravet i 6 kap. 3 a § ÅRL på upplysning om föreningen går med förlust.

Intygsgivare

Genom 3 kap. 3a § BRL införs en bestämmelse som anger att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om ekonomiska planer och intygsgivare. En punkt som inte behandlas i promemorian är intygsgivarnas formella kompetens. Innehållet i en ekonomisk plan utökas väsentligt om förslag till ändring i bostadsrättslagen går igenom. FAR anser att detta bör återspeglas i de kraven som Boverket ställer på intygsgivarna.

Övriga kommentarer:

Krav på kvalificerad revisor:

I 9 kap. 26 § BRL hänvisas till 8 kap. 14 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar av vilken det framgår att minst en revisor ska vara auktoriserad om en ekonomisk förening, tillika bostadsrättsförening, når upp till tröskelvärdena för att klassas som en stor förening¹. Ett stort antal av Sveriges bostadsrättsföreningar når inte upp till tröskelvärdena för en stor förening och har således inget krav att välja en auktoriserad revisor. En bostadsrättsförening bedrivs ofta av enbart 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. FAR anser att det ur ett konsumentskyddsperspektiv bör införas ett krav på att alla bostadsrättsföreningar ska ha en auktoriserad eller godkänd revisor.

¹ En förening är en stor förening om minst två av följande villkor är uppfyllda; medelantalet anställda under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50, balansslutningen för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor, omsättningen för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

Normgivning för bostadsrättsföreningar:

I betänkandet *Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31)* föreslogs obligatorisk komponentredovisning i bostadsrättsföreningar, denna del är inte med i promemorians förslag. FAR är angelägna om att konsumentskyddet på bostadsmarknaden tillgodoses och har under de senaste åren verkat för utveckling mot särskild normering för bostadsrättsföreningar. Jämförbarhet mellan olika bostadsrättsföreningar kommer även med de i promemorian föreslagna åtgärderna att vara bristfällig och det ställs höga krav på konsumenten som behöver förstå hur tillämpningen av olika redovisningsregelverk påverkar de finansiella rapporterna. FAR ser därför med fördel att regeringen uppdrar åt BFN att anpassa de allmänna råden om årsredovisning och koncernredovisning med särbestämmelser för bostadsrättsföreningar.

FAR har också tidigare påpekat vilken av att de ekonomiska planerna upprättas enligt samma redovisningsregelverk som föreningen sedan ska tillämpa.


FAR vill även hänvisa till det yttrande som gavs in med anledningen av betänkandet *Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31)*, se bilaga 1.

Med vänlig hälsning



Pernilla Lundqvist

Ordförande i FAR:s Operativa grupp Finansiell rapportering Redovisning



Sara Lissdaniels

Auktoriserad revisor, FAR