

YTTRANDE

2017-02-01

Boverket
Stina Jonfjärd
Box 534
371 23 Karlskrona

Boverkets förslag till allmänna råd om ekonomiska planer m.m.

Bokföringsnämnden (BFN) har fått ovan nämnda förslag till allmänna råd samt tillhörande konsekvensutredning på remiss.

Mot bakgrund av BFN:s verksamhetsområde har förslaget granskats främst utifrån ett redovisningsperspektiv. BFN är positiv till uppdateringen av de allmänna råden. De synpunkter BFN har att framföra på det nu remitterade förslaget framgår nedan under samma rubriker som i förslaget till allmänna råd.

Det noteras att de synpunkter BFN framförde i samband med remissen 2016 i många delar beaktats. I de delar BFN:s synpunkter inte beaktats utgår BFN från att Boverket övervägt och haft skäl att inte ändra i förslaget.

Redovisning av uppgifter

I det allmänna rådet anges bl.a. att samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar med underliggande antaganden bör redovisas i den ekonomiska planen.

Av konsekvensutredningen framgår att med *underliggande antaganden* avses avtal som ligger till grund för föreningens intäkter och kostnader, utom avtal som genererar intäkter från bostads- och hyresrätterna.

BFN föreslår, för att det ska bli tydligare vad som avses, t.ex. att *avtal, överenskommelser och liknande* används i stället för *underliggande antaganden*, såvida inte begreppet underliggande antaganden syftar även på uppskattningar och bedömningar.

BFN utgår från att avsikten inte är att avtalen ska bifogas den ekonomiska planen utan att uppgift ska lämnas om de avtal, överenskommelser och liknande som genererar intäkter och kostnader.

Underhållsplan

Det finns inte några krav på att en bostadsrättsförening ska ha en underhållsplan. BFN uppfattar det föreslagna allmänna rådet mer som en uppmaning till föreningen, att finns det en underhållsplan så underlättar det för att ta fram de uppgifter som ska ingå i den ekonomiska planen. BFN har inte några synpunkter på det allmänna rådet i sig. Däremot ifrågasätter BFN

att det i konsekvensutredningen anges att *underhållsplaneringens karaktär är beroende av vilket K-regelverk som föreningen väljer att tillämpa*. Vilket behov av underhåll och när det utförs styrs inte av redovisningsreglerna. Det är snarare så att det är redovisningen som styrs av de verkliga förhållandena och det är dessa som ska återspeglas i redovisningen. Det som troligvis avses med skrivningen i konsekvensutredningen är hur föreningen vill att redovisningen av reparationer och underhåll av byggnaden ska återges i årsredovisningen. Detta styrs i sin tur av vilket K-regelverk föreningen tillämpar när årsredovisningen upprättas, dvs. om föreningen upprättar årsredovisningen enligt BFN:s K3-regelverk Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1) och då tillämpar komponentredovisning på materiella anläggningstillgångar eller om årsredovisningen upprättas enligt K2-regelverket Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10) som inte innehåller en motsvarande regel om komponentredovisning.

Kapitalkostnader

BFN förordar att *avskrivningsunderlag* används i stället för *avskrivningsvärde* i andra stycket i det föreslagna allmänna rådet. Avskrivningsvärde kan uppfattas som det är avskrivningen, dvs. beloppet, som avses. I K2-regelverket Årsredovisning i mindre företag används också avskrivningsunderlag. Däremot förekommer inte avskrivningsvärde.

Vidare föreslås att en komponentavskrivningsplan bör ingå i den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningar som tillämpar K3. Inom redovisningen finns inte krav på att företag ska ha en komponentavskrivningsplan, men däremot ska företag i vissa fall ha ett anläggningsregister enligt BFN:s regelverk Bokföring (BFNAR 2013:2). Enligt det regelverket ska, för det fall en tillgång delats upp i komponenter eller separata avskrivningsenheter, de uppgifter som anläggningsregistret ska innehålla anges per komponent respektive avskrivningsenhet. BFN förmodar att de uppgifter som Boverket avser ska framgå av komponentavskrivningsplanen är sådana som ska finnas i anläggningsregistret om K3 och komponentavskrivning tillämpas. Att då behöva upprätta en särskild handling, en komponentavskrivningsplan, och foga den till den ekonomiska planen, synes enligt BFN vara en onödig administrativ börda. Vad Boverket troligtvis vill uppnå är att de uppgifter, som anges i andra stycket i det föreslagna allmänna rådet, ska anges per komponent för det fall komponentavskrivning tillämpas.

Jämfört med den tidigare remissen föreslås nu att tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget. Vad Boverket närmare avser framgår inte. Enligt BFN innebär detta vissa oklarheter. Tomträtt kan liknas vid hyra av mark och innehav av tomträtt klassificeras i redovisningen som en immateriell tillgång. BFN har inte gett ut några redovisningsregler som specifikt behandlar tomträtt. Förvärvar en bostadsrättsförening en fastighet som innehas med tomträtt är det eventuellt inte möjligt att separera anskaffningsutgiften för byggnaden respektive tomträten. Det förekommer därför att hela anskaffningsutgiften hänförs till byggnad. Förvärvas endast tomträten eller förvärvas byggnad med tomträtt och det går att separera anskaffningsutgiften för tomträten, kan tomträten redovisas som immateriell anläggningstillgång och byggnaden som materiell anläggningstillgång. Därtill kommer frågan om avskrivning och nyttjandeperiod för respektive tillgång. Om Boverket med föreslagen skrivning avser att tomträten alltid ska ingå i avskrivningsunderlaget för byggnaden så är det inte givet att det överensstämmer med vad som gäller inom redovisningen.

Ekonomisk prognos

BFN:s K-regelverk för årsredovisningar har beteckningen BFNAR 2012:1 respektive BFNAR 2016:10.

BFN har noterat att enligt bostadsrättsförordningen och förordningen om kooperativa hyresrätter ska uppgifterna i prognosen avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret medan det i förslaget till det allmänna rådet och i exemplet Prognoser anges det sextonde verksamhetsåret året och inte det elfte. Av konsekvensutredningen framgår att motivet till att prognosen bör avse det sextonde verksamhetsåret är reglerna om kommunal fastighetsavgift enligt vilka fastighetsavgift i vissa fall betalas först efter 15 år. Under förutsättning att prognosen ska omfatta elfte verksamhetsåret bör det utredas och övervägas om uppgiften om fastighetsavgift kan lämnas på annan grund och i så fall att det regleras särskilt.

Känslighetsanalys

BFN har motsvarande synpunkt som ovan under Ekonomisk prognos beträffande sextonde verksamhetsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är en redovisningsrättslig term och regler om kassaflödesanalys finns i BFN:s K3-regelverk Årsredovisning och koncernredovisning samt numera även i K2-regelverket Årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalys ska enligt redovisningsreglerna ställas upp på ett annat sätt och innehålla delvis andra uppgifter jämfört med vad som framgår av de föreslagna exemplen Flöden och Prognos, vilka BFN förmodar är de som exemplifierar det föreslagna allmänna rådet under rubriken Kassaflödesanalys. BFN förordar därför att en annan terminologi används i detta sammanhang om inte detsamma avses som enligt redovisningsreglerna. Det är inte lämpligt att benämningen kassaflödesanalys används om den innefattar något annat än vad som följer av redovisningsreglerna. Det kan vara förvillande och även skapa en osäkerhet för dem som ska upprätta en ekonomisk plan och även för övriga intressenter att samma benämning används.

Väsentlig betydelse

BFN har viss svårighet att tolka hur begreppen i det föreslagna allmänna rådet används och förhåller sig till varandra samt till lagparagrafen.

I lagbestämmelsen anges *väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet*.

I första stycket i det föreslagna allmänna rådet definieras *väsentlig betydelse* som *påtaglig negativ förändring av föreningens årsavgifter, skuldsättning eller insatser och upplåtelseavgifter*.

I andra stycket anges att en kalkyl behöver göras för att bedöma om förändringen innebär en *varaktig negativ konsekvens* och att en ny ekonomisk plan bör upprättas vid *konstaterad negativ förändring av betydelse*.

I tredje stycket används *väsentligt* för att precisera de situationer som där anges då ny ekonomisk plan bör upprättas. Enligt definitionen i första stycket ska det vara en *påtaglig negativ förändring* för att en ny ekonomisk plan ska upprättas. För BFN framstår det som oklart hur lydelsen i tredje stycket förhåller sig till definitionen i första stycket.

Slutligen används *varaktig negativ konsekvens* i fjärde stycket.

Enligt BFN behöver de begrepp som används och hur de förhåller sig till lagparagrafen och varandra i förslaget till allmänt råd ses över.

Intygets utformning

I tredje stycket anges att samtliga sidor i *planen* bör signeras. BFN uppfattar detta som att det är den *ekonomiska planen* som avses. Det noteras att det allmänna rådet även avser kalkylen i ett förhandsavtal då det hänvisas även till 5 kap. 3 § BRL. BFN tolkar den föreslagna lydelsen om signering så att något motsvarande krav inte gäller kalkylen i ett förhandsavtal.

Detta yttrande har beslutats av BFN:s kanslichef Stefan Pärnhem efter föredragning.

Stefan Pärnhem
kanslichef

Catarina Ranta
föredragande