

DEBATT: SÅ MÅSTE REGLERNA FÖR BOSTADSRÄTTER FÖRÄNDRAS

Förra året trädde nya regler i kraft som kraftigt påverkade bostadsrättsföreningars redovisning. Vårt förslag är bättre anpassat till föreningarnas speciella behov och förutsättningar, skriver Ulrika Blomqvist, Anders Lago, Leif Linde, Niklas Knight och Dan Brännström.

Förra året förbjöd Bokföringsnämnden så kallade progressiva avskrivningar av byggnader. Över en natt ändrades därmed förutsättningarna för många bostadsrättsföreningars ekonomiska redovisning. Många föreningar tvingades att gå över till linjär avskrivning och redovisa förlust.

Frågetecknen haglade tätt: Hur skulle föreningarnas ekonomi påverkas? Måste månadsavgifterna för de boende höjas radikalt? Och hur skulle effekterna bli på bostadsmarknaden i stort?

Nu, ett år senare, har vi svaren. Fler föreningar än tidigare visar upp bokföringsmässiga underskott. Men så länge kassan är stabil och avsättningarna till underhåll är rimliga påverkas inte de boendes avgifter till föreningen. Det slogs fast i en utredning av professorerna Carl Svernlöv och Daniel Stattin. Och några tydliga konsekvenser på bostadsmarknaden har vi inte kunnat se som följd av de ändrade avskrivningsreglerna.

Men de båda professorerna konstaterade samtidigt att dagens regler för redovisning i bostadsrättsföreningar behövde ses över. Redovisningen är helt enkelt inte anpassad till bostadsrättsföreningarnas förhållanden.

En förening med sund ekonomi kan till exempel redovisa stora bokföringsmässiga underskott. Det ger inte en bara en missvisande bild av föreningens ekonomi, det gör det även svårt att förklara för medlemmarna varför redovisningen ser ut som den gör. För köpare av bostadsrätter blir årsredovisningen inte heller det beslutsunderlag den borde vara.

Mot den bakgrunden har Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, SBC och FAR arbetat fram ett förslag till nytt regelverk för redovisning i just bostadsrättsföreningar. Och i dag har vi lämnat en idéskiss till justitiedepartementet.

Vi anser att vårt förslag är bättre anpassat till bostadsrättsföreningarnas speciella behov och förutsättningar. Förslaget omfattar flera områden, där 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 att göra jämförelser mellan föreningar. Exempel på sådan information är avgift per kvadratmeter, lån per kvadratmeter, räntekänslighet och framtida underhållsbehov. Resultaträkningen ska ge ett mått på hur stora avgifter som medlemmarna behöver betala. Detta innebär att redovisningen måste utformas 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 planerade 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.

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. Ett nytt system bör därför reglera hur detta kan hanteras.

Med detta förslag får vi ett regelverk som svarar mot bostadsrättsföreningars förutsättningar. Och vi slipper att föreningar med sund och stabil ekonomi redovisar bokföringsmässiga underskott. Och, framför allt, vi får ett regelverk som är lättare att förstå för de omkring 1,5 miljoner människor som bor i bostadsrätt. Årsredovisningen blir också ett relevant och bra beslutsunderlag för köpare av bostadsrätter.

Vi hoppas och tror att regeringen skyndsamt kommer att utreda våra förslag. Ekonomin i bostadsrättsföreningar måste bli tydlig och möjlig att förstå för både medlemmar och köpare av bostadsrätter. Det är den inte i dag.

Ulrika Blomqvist, vd, Bostadsrätterna

Anders Lago, förbundsordförande, HSB

Leif Linde, vd, Riksbyggen

Niklas Knight, vd, Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC

Dan Brännström, generalsekreterare, FAR

Kontakta Debattredaktionen

debatt@di.se

[@didebatt](https://www.instagram.com/didebatt)