

Frågor och svar om

NYA REGELVERK FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Standardiserade nyckeltal som visar sparande för återinvesteringar, och uppgifter om underhållsplan bör bli obligatoriskt i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Det föreslår HSB i ett branschsamarbete för ett regelverk som fokuserar på framåtblickande och transparenta årsredovisningar. Den statliga utredningen "Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden" förordar dock nu att i stort sett behålla nuvarande regelverk. Sista ordet kring bostadsrättsföreningars årsredovisningar är inte sagt – här nedan reder vi ut begreppen med vanliga frågor och svar runt regelverk.

Bakgrunden till utredningen "Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden" är att dagens regelverk för bland annat årsredovisningar inte fungerat tillfredställande. Det har dessutom förvärrats genom att ändrade avskrivningsmetoder genomförts, som framför allt berör yngre bostadsrättsföreningar och nyproduktion. HSB och branschen har därför önskat ett nytt och bättre anpassat regelverk för bostadsrättsföreningar som skiljer sig till viss del från årsredovisningslagen.

Det är viktigt att påpeka att utredningen innehåller en total översyn av bostadsrättslagen och innehåller även andra delar än frågan om årsredovisningar och avskrivningsmetoder.

1. Vad innebär utredningens förslag?

Förslaget innebär att nuvarande regelverk i stort sett fortsätter att gälla. Och att det sker inom det så kallade K3-regelverket, där avskrivningarna ska ske enligt komponentmetoden. Bokföringsnämnden får samtidigt i uppdrag att utforma krav på tilläggsinformation i årsredovisningarna. Förslaget förordar även att en 50-årig teknisk underhållsplan ska ingå för nyproduktion. Boverket som myndighet får större befogenheter och större tillsynsmöjlighet över intygsgivarna som är de som godkänner nyproduktion.

2. Hur ser HSB på förslaget?

HSB anser att det är olyckligt att dagens regelverk befästs ytterligare eftersom metoden med avskrivningar är dåligt anpassad för bostadsrättsföreningar. Årsredovisningen innehåller inte tydlig och transparent information om underhållsplaner eller sparande för återinvesteringar – den ger kort sagt dålig ledning till intressenter och boende för att de ska kunna bilda sig en uppfattning om föreningens kommande underhållsbehov.

3. Vilka är nackdelarna med K3-regelverket?

Lite förenklat kan man säga att årsredovisningar enligt K3 bara redovisar pengaflöde in och resursförbrukning de senaste åren, samtidigt som de ger en ögonblicksbild av tillgångar och skulder vid senaste boksluten. Beroende på bostadsrättsföreningens storlek och ålder skiljer sig dessa belopp givetvis väldigt mycket mellan olika föreningar.

I K3-regelverket blandas årsredovisningslagens krav på avskrivningar med bostadsrättslagens krav på redovisning av hur underhållet ska säkerställas – alltså två olika metoder, som var för sig ska bedömas. Metoden med avskrivningar är i sig ett trubbigt redskap som ger dålig vägledning för att uppskatta det verkliga sparbehovet. Det kan innebära att nya föreningar sparar mer än de behöver, och att äldre föreningar med ett anskaffningsvärde som inflationen urholkat, sparar för lite.

För köpare är det svårt att jämföra ekonomin i olika föreningar, och för de boende att bedöma om föreningen har en bra planering för underhåll och återanskaffning; i årsredovisningen framkommer i princip ingenting om underhållsplanering.

Det innebär i sin tur att korrelationen mellan underliggande ekonomi i bostadsrättsföreningen och överlåtelsepriset blir svag. Låg årsavgift bäddar för högt överlåtelsepris – trots att underhållet kanske är eftersatt och framöver kan påverka föreningens lånebehov.

4. Vilket förslag på regelverk för årsredovisningar föreslår HSB och på vilket sätt är det bättre?

HSBs och övriga bostadsbranschens lösning går ut på att fokusera på framtiden genom ett regelverk som stödjer långsiktiga beslutsunderlag i form av teknisk underhållsplan och flerårsprognoser. När dessa finns och kommuniceras, är det lättare för styrelsen att fatta välgrundade beslut om bland annat prioriteringar av åtgärdsbehov, amorteringar och finansiering.

Byggnaders utformning varierar givetvis beroende på vilket år de byggts, och den snabba utvecklingen inom exempelvis energi, styr- och reglerteknik gör att gamla byggnadskomponenter ibland bör bytas mot något helt annat än den ursprungliga lösningen.

Med branschlösningen kan styrelsen fånga upp alla dessa variabler och därmed bättre förutse de verkliga utgifterna för bostadsrättsföreningen. I branschlösningen ingår också att ta fram en nyckeltalsmärkning för bostadsrättsföreningars ekonomi, inspirerad av energimärkningen på vitvaror. Genom grafiskt tydliga nyckeltal på framsidan av årsredovisningen får blivande köpare och boende en tydlig och jämförbar bild över föreningens status.

Om branschlösningen blir ett regelverk så innebär det att alla intressenter enkelt kommer att kunna bilda sig en uppfattning om årsavgifterna ligger på en rimlig nivå eller om föreningen behöver höja dem.

5. Betyder utredningens förslag att alla bostadsrättsföreningar nu måste gå över till K3-regelverket?

Nej, utredningens slutsatser är bara ett förslag i dagsläget. Vad det resulterar i är svårt att specifikt sja om i dagsläget. Men det sannolika är att nästa steg är att intressenterna ska få säga sitt om utredningsförslaget genom en remissrunda.

6. Om utredningens förslag blir ett krav, innebär det att boendeavgifterna måste höjas?

Det är bostadsrättsföreningarnas styrelser som måste besluta om hur en anpassning till nya regler ska genomföras och vilken effekt det får på boendeavgifterna.

Det kort- och långsiktiga utbetalningsbehovet för bostadsrättsföreningarna har inte ändrats i och med förslaget. Det talar för liten eller ingen påverkan av avgifterna i befintliga bostadsrättsföreningar. Men om det blir förbjudet att gå med bokföringsmässiga underskott – vilket har diskuterats, men som det inte finns något konkret förslag om – kommer det innebära höjda avgifter för nyproducerade bostadsrätter. Hur stora höjningarna i så fall blir kommer att variera. Om ett sådant krav ställs är det troliga dock att det enbart kommer omfatta nyproducerade bostäder.

Förslaget bibehåller hur som helst en ordning där en omkring en fjärdedel av bostadsrättsföreningarna hamnar med bokföringsmässiga underskott. Det är olyckligt och gör det svårt för konsumenterna att förstå hur föreningens faktiska ekonomi ser ut.

7. Hur bidrar HSB till god framförhållning hos sina medlemmar?

HSBs medlemmar har tillgång till professionell förvaltning med rådgivning och stöd. Dessutom arbetar de allra flesta bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB aktivt med underhållsplanering och flerårsprognoser. Sammantaget gör det att den ekonomiska tryggheten i HSBs bostadsrättsföreningar är tillfredställande i de allra flesta fall.

8. Vilket är HSBs råd till medlemsföreningar och kunder som idag har ett underskott?

Det viktigaste både idag och framöver är att jobba aktivt med långsiktiga beslutsunderlag för att identifiera utbetalningsbehov, och att välja finansiering och därefter årsavgiftsnivåer. Detta gäller oavsett vilket regelverk som styr och vad det redovisningsmässiga resultatet blir.