

Vägledning och underlag till allmänna råd enligt 7-9 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630); nu fråga om avskrivningar.

Bakgrund

Bostadsrättslagen (1991:614), BRL, innehåller de grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt och bostadsrättsföreningar. Av 3 kap. 1 § BRL framgår att en ekonomisk plan ska upprättas innan upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt får ske. Den ekonomiska planens närmare innehåll framgår av bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Den ekonomiska planen ska granskas och intygas av två oberoende och opartiska intygsgivare. Av intyget ska framgå att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda, att de lämnade uppgifterna i den ekonomiska planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar enligt 3 kap. 2 § BRL. Intygsgivarnas bedömning är det viktigaste inslaget i det skyddssystem av offentlig natur som kringgärdar bostadsprojekt avseende bostadsrätter. Den ekonomiska planen ingår i regelverket vars syfte främst är att förhindra tillkomsten av osunda bostadsprojekt¹. Det är således av betydande vikt att de ekonomiska planerna är väl underbyggda och att intygsgivarna utför en noggrann granskning av dessa. Intygsgivarnas oberoende och opartiskhet är i sammanhanget helt avgörande för kvaliteten av den utförda granskningen. Intygsgivaren utför sitt uppdrag under skadeståndsansvar enligt 10 kap. 1 a § BRL.

För det fall ett förhandsavtal ska tecknas avseende en framtida upplåtelse av bostadsrätt ska, enligt 5 kap. 3 § BRL, en kostnadskalkyl upprättas. En kostnadskalkyl kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan. Kostnadskalkylen ska kontrolleras och bedömas av två intygsgivare på samma sätt som en ekonomisk plan, utom när det gäller förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL.²

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler enligt 7 och 8 §§ BRF, samt utövar tillsyn över intygsgivarnas verksamhet att granska och intyga ekonomiska planer och kostnadskalkyler

¹ Prop. 2002/03:12 s. 37 ff.

² Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2, s. 33.

enligt 9 § BRF. De allmänna råden är inte bindande utan anger hur någon *kan* eller *bör* handla för att uppfylla den tvingande regeln (lag, förordning, myndighetsföreskrift) till vilken det allmänna rådet är kopplat.

Av 9 kap. 26 § BRL följer att bestämmelserna i bokföringslagen (1999:1078), BFL, och i årsredovisningslagen (1995:1554), ÅRL, även gäller för ekonomiska föreningar och därmed även bostadsrättsföreningar. Alla bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga och omfattas av kravet på årsredovisning.³

Av 4 kap. 4 § ÅRL framgår att anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över denna period. Mark har i normalfallet en obegränsad livslängd och ska inte skrivas av. Byggnader har en begränsad livslängd och därför ska avskrivning ske.⁴ Bostadsrättsföreningar ska göra avskrivningar på sina byggnader och dessa ska redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning⁵.

Bokföringsnämnden har, den 28 april 2014, förtydligat att ”(...) *linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivningsmetoder är de avskrivningsmetoder som kan användas på byggnader och att den metod som ska väljas ska bäst återspegla hur tillgångens ekonomiska värde för företaget förbrukas. Progressiv avskrivning anges inte som en metod som kan användas.*”⁶

Vilken avskrivningsmetod och avskrivningstakt som föreningen ska välja är frågor som faller utanför Boverkets tillsynsområde. Denna vägledning behandlar endast frågan om hur avskrivningar ska hanteras i ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Ekonomiska planer och kostnadskalkyler

En ekonomisk plan ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Vilka uppgifter den ekonomiska planen ska innehålla regleras i 1 § BRF. Om en uppgift är preliminär ska detta anges. Planen ska även innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Av 4 a § BRF framgår vad den ekonomiska prognosen ska innehålla och att den ska avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret. Vidare regleras i 2-4 b §§ BRF vad respektive punkt i 1 § BRF ska innehålla och redovisa. Av 8 § BRF framgår vad en kostnadskalkyl ska innehålla.

Det bör noteras att vad som anges i BRF endast är minimikrav. Det finns inget hinder för att i planen ta med ytterligare uppgifter som styrelsen eller intygsgivarna finner är relevanta för ändamålet.⁷

³ Julius, Håkan m.fl. *Bostadsrättslagen, En kommentar*, 4. uppl. Stockholm: Nordstedts juridik, 2009, s. 379.

⁴ Bokföringsnämndens vägledning om BFNAR 2001:3 - Redovisning av materiella anläggningstillgångar, s.10.

⁵ Bokföringsnämndens vägledning om Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), s. 74 ff.

⁶ <http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltredovisning.aspx?vag-k2ekkons> (2014-06-25)

⁷ Julius, Håkan m.fl. *Bostadsrättslagen, En kommentar*, 4. uppl. Stockholm: Nordstedts juridik, 2009, sid 82.

Den ekonomiska planen är huvudsakligen ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en förenings ekonomiska stabilitet.⁸ Det utesluter emellertid inte att också konsumenter, revisorer, kreditgivare med flera ska kunna ta del av den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen bör därför ha en sådan utformning och uppställning att den blir läsbar, gripbar och förståelig. Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har planen dessutom ett särskilt syfte, att utgöra ett beslutsunderlag för hyresgästerna i enlighet med 9 kap. 20 § BRL.⁹

Det främsta syftet med kostnadskalkylerna är att ge en bostadssökande information om vilka uppgifter och beräkningar som ligger till grund för dennes ekonomiska åtaganden. Bostadssökande ska ur kalkylen sålunda kunna få uppgifter för att beräkna storleken på insatsen, årsavgiften, och om sådan förekommer, upplåtelseavgiften. Uppgifterna i kostnadskalkylen kan behöva revideras inför registreringen av den ekonomiska planen. Målet bör dock vara att de bostadssökande normalt inte ska behöva räkna med väsentliga förändringar av de uppgifter som de utgår från när de binder upp sig för framtida förvärv av bostadsrätten.¹⁰

Avskrivning – en kapitalkostnad

En ekonomisk plan ska, enligt 1 § 8 BRF, innehålla uppgifter om föreningens löpande kostnader och intäkter. Av 4 § 1 BRF framgår bland annat att för löpande kostnader ska kapitalkostnader under de första tre åren anges. Boverket anser att avskrivningar är en sådan kapitalkostnad.

Planen ska dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys enligt 1 § BRF. Av 4 a § 1 BRF följer att kapitalkostnader ska tas upp i den ekonomiska prognosen. Således bör även prognosen redovisa avskrivningarna.

Motsvarande gäller kostnadskalkylen då den enligt 8 § BRF ska innehålla, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de uppgifter som följer av 1 § BRF. Den ska även innehålla en ekonomisk prognos enligt 4 a § BRF omfattande de kostnader och intäkter som tagits upp i kalkylen samt en känslighetsanalys enligt 4 b § BRF.

Av Boverkets allmänna råd framgår att planenliga avskrivningar bör tas upp under kapitalkostnader.¹¹

Av detta följer att avskrivningar och vilken planenlig avskrivningsmetod bostadsrättsföreningen har för avsikt att använda sig av tydligt bör framgå i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen. Följaktligen bör det även framgå vilken effekt detta får för föreningens ekonomi, bland annat på årsavgiften. Detta ska ses i ljuset av det bakomliggande syftet med ekonomisk plan och intygsgivning.

⁸ Prop. 1971:12, s. 78.

⁹ Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2, s. 8.

¹⁰ Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2, s. 33.

¹¹ Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2, s. 17.

I sammanhanget kan nämnas följande. Avskrivningar kan, i likhet med avsättning till underhållsfonden, fylla en viktig funktion; att skapa finansieringsutrymme för framtida underhåll och reinvesteringar, så att föreningens byggnader kan upprätthålla nyttan för föreningens medlemmar över tid.

Huruvida föreningen ska välja att täcka de redovisningsmässiga avskrivningskostnaderna genom årsavgiften eller genom att balansera underskott, det vill säga acceptera redovisade förluster i resultaträkningen, är en bedömning som föreningen måste göra.

Hur föreningens ekonomiska situation ser ut i övrigt samt vilka övriga möjligheter föreningen har att finansiera kommande behov av underhållsåtgärder har stor betydelse för det ekonomiska utfallet och föreningens långsiktiga överlevnadsförmåga. Uppgifterna i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen ska beaktas i sin helhet vid intygsgivarnas bedömning.

Sammanfattning

Avskrivning av föreningens byggnad ska göras under nyttjandeperioden och redovisas i föreningens resultaträkning i enlighet med 9 kap. 26 § BRL och 4 kap. 4 § ÅRL. Därmed är avskrivningarna en kostnad för föreningen som har betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Detta medför att dessa bör bedömas av intygsgivarna. En ekonomisk plan ska, enligt 1 § 8, 4 § 1 och 4 a § 1 BRF innehålla uppgift om föreningens kapitalkostnader. Boverket anser att avskrivningar av föreningens hus utgör en sådan kostnad. Motsvarande gäller för kostnadskalkyler enligt 8 § BRF. Av planen/kostnadskalkylen bör således avskrivningarna, vald avskrivningsmetod och vilken effekt detta får för föreningens ekonomi, bland annat på årsavgiften, tydligt framgå.

Den ekonomiska planen/kostnadskalkylen ska vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en förenings ekonomiska stabilitet. Planen/kalkylen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet varför den ekonomiska planen/kostnadskalkylen blir missvisande om de inte redovisar bland annat hur avskrivningar ska hanteras. Den ekonomiska planen/kostnadskalkylen bör harmoniera med den framtida verksamheten. Om dessa inte återspeglar hur föreningen kommer att hantera avskrivningar i framtiden förlorar de sin betydelse.

Det är av stor vikt att den ekonomiska planen/kostnadskalkylen är transparent så att föreningens ekonomiska verksamhet och hållbarhet på sikt tydligt framgår. Det åligger intygsgivaren att vid sin granskning göra en helhetsbedömning av uppgifterna i planen/kalkylen och ta ställning till om dessa är riktiga, vederhäftiga och förenliga med gällande bestämmelser.