

BoRevisioninfo

Utgåva 1 / februari 2015

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

REDOVISNING

K2/K3 för bostadsrättsföreningar

I nyhetsbrev nr 4/2014 kommenterade vi utvecklingen under hösten 2014 avseende tolkning och tillämpning av de nya regelverken K2 och K3 för bostadsrättsföreningar. Osäkerhet in i det sista i enskilda frågor har medfört många frågor. Vi kommer att kunna se en flora av olika tolkningar och, som vid alla större förändringar, kommer en mer tydlig praxis att utvecklas successivt. Det hindrar inte att kännedom om vad regelverken anger är av stor vikt, för att kunna söka ledning i både återkommande och unika situationer.

Under november och december har uttalanden (brevsvar) från Bokföringsnämnden klargjort vissa tidigare utestående frågor. I november klargjordes att vid tillämpning av K2 får separata avskrivningsenheter (komponenter) som tidigare aktiverats enligt god redovisningssed redovisas på oförändrat sätt och skrivas av separat. I december klargjordes på motsvarande sätt att vid bedömning av sk tillkommande utgifter enligt K2 och vad som är värdehöjande ska jämförelse ske i förhållande till uppförandetidpunkten. Det innebär att möjligheterna att aktivera utgifter för ersättningsinvesteringar i byggnaden är mycket begränsade, vid tillämpning av K2. Det får konsekvenser för bl a ombildningar som i praktiken hänvisas till K3.

Vi har tagit del av en rad olika modeller för beräkning av avskrivningar efter komponentuppdelning i K3 och mallar för årsredovisningar för både K2 och K3. Stor variation förekommer. Vid användning av beräkningsmodeller för komponentavskrivningar är det viktigt att tänka på att det är modeller, inte ett facit. Även om en modell i någon mening räknar rätt behöver anpassning

göras för den enskilda föreningen, både vad avser val av komponenter och nyttjandeperioder för enskilda komponenter. Vi vill även poängtera att tillämpning inte får ske retroaktivt, d v s det bokförda nettovärdet vid övergången till K3 utgör grund för fördelning och beräkning.

Även vad gäller mallar för årsredovisningar enligt K2 och K3 gäller att det är mallar och som vanligen är utformade för föreningar utan större komplexitet. Utrymmet för individuell anpassning, utöver mallen, är i det sammanhanget väsentligt större för K3 än för K2, som innehåller små möjligheter att anpassa rubriker och uppställningar. Men en mall utgör endast en utgångspunkt, snarare än ett facit, oavsett val av regelverk. En strikt tolkning av K2 innebär att nya rader eller rubriker inte får läggas till i resultat- och balansräkning respektive förvaltningsberättelse.

Vi vill ännu en gång påminna om att övergången till K-regelverken innebär att en stor del av tidigare normgivning från Bokföringsnämnden upphör att gälla. Motsvarande gäller för en del av de rekommendationer och uttalanden som lämnats från FAR, vilka dras tillbaka i samband med anpassningen till K2/K3. Notera att uppdateringar skett av en del nya rekommendationer och uttalanden under det senaste året. I några fall innebär dessa uppdateringar delvis annan tolkning, t ex vad gäller tidigare redovisade komponenter enligt RedU 13. Så glöm bort tidigare regelverk och normgivning. Utgå från de aktuella allmänna råden, rekommendationerna och de senaste uttalandena.

Avsnittsansvarig: Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se

FORTS



— BoRevision —

SKATTER

Slut på lättnadsregler för medlemmar i oäkta Brf

De så kallade lättnadsreglerna för oäkta bostadsrättsföreningar och deras medlemmar upphör efter 2015. Konsekvenserna bör föranleda många oäkta föreningar att utreda möjligheterna att genom olika åtgärder passera gränsen för att bli äkta. Många potentiella köpare av bostadsrätter saknar kunskap om vilka skatteregler som gäller för oäkta föreningar och risken för att beskattas för bostadsförmån. Det påverkar även beskattningen vid köp/försäljning, vilket i förlängningen bör påverka priset på andelar i oäkta föreningar.

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se

BOSTADS- OCH HYRESRÄTT

Bostadsrättens yta reklamerades för sent

Enligt en dom i Hovrätten reklamerade köparen av en bostadsrätt för sent, att lägenhetens yta vid uppmätning visade sig vara 2,3 kvm mindre än vad som angavs i överlåtelsekontraktet. Överlåtelsen skedde i juni 2011, uppmätning av lägenheten utfördes i mars 2012 men reklamation dröjde till januari 2013. Enligt domen hade tiden för reklamation gått ut redan vid uppmätningen och fristen hänger samman med köparens undersökningsplikt.

Rivning av skärmtak på terrass

Enligt en dom i Hovrätten åläggs en medlem att riva det skärmtak på terrassen som denne byggt utan tillstånd från bostadsrättsföreningen. Föreningen stämde medlemmen och krävde att han skulle återställa eventuella skador på byggnaden. Medlemmen invände att andra medlemmar fått glasa in sina balkonger och hänvisade till Bostadsrättslagen 7 kap 7 § och föreningens stadgar, att en åtgärd ska tillåtas om den inte medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Hovrättens anger i sin dom att bestämmelserna endast gäller åtgärder som vidtas "i lägenheten" och att skärmtaket sitter fast i delar av byggnaden som föreningen ansvarar för.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se

BOREVISION

Nya medarbetare

Joakim Häll, Stockholm

Karin Pettersson, Stockholm

Olena Zozylyak, Stockholm

Susanne Larsson, Göteborg

Vi hälsar våra nya medarbetare välkomna!

Avsnittsansvarig: Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se

AVANT FÖRETAGSKONSULT



Avant Företagskonsult, systerbolag till BoRevision, tillhandahåller konsulttjänster med inriktning på större ekonomiska föreningar och bolag. Vi har mångårig erfarenhet av uppdrag inom bl a finansiell analys, värdering och transaktionsstöd i samband med köp/försäljning och omstrukturering. Mer detaljerad information finner du på vår hemsida www.avantab.se.