

BoRevisioninfo

Utgåva 1 / januari 2016

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

REDOVISNING

Fortsatt utveckling och tillämpning av K-regelverken

Inför kommande bokslutssäsong har vi från fler förvaltare fått frågor om mallar och modeller för tillämpning av K3. Vi kan förvänta oss att flera bostadsrättsföreningar som vid övergången till K-regelverken initialt tillämpat K2 kommer att övergå till K3, inte minst när större underhållsåtgärder närmar sig. Det ligger också i linje med Bokföringsnämndens uttalade intentioner.

I remissvar till slutbetänkande om anpassning av svenska redovisningsregler till EUs redovisningsdirektiv (SOU 2015:8) anger BFN bl a att "Eftersom många av de företag som idag tillämpar K2 har en verksamhet som är mer lämpad att redovisas i enlighet med BFNs huvudregelverk K3 kommer BFN att verka för en ökad användning av K3." Kommentaren lämnas i anslutning till förslaget om att införa en ny företagskategori, mikroföretag, med motsvarande gränsvärden som för revisionsplikt för aktiebolag. Ett alternativ som presenteras för att öka användningen av K3 är att tillämpning av K2 knyts till de lägre gränsvärdena, d v s omsättning 3 Mkr, 3 anställda och balansomslutning 1,5 Mkr (om inte minst två uppfylls).

Användning av upplåtelseavgifter

I tidskriften Balans publicerades för knappt ett år sedan en artikel som behandlade frågan om disposition av upplåtelseavgifter. I artikeln hänvisade författarna till förarbeten till bostadsrättslagen och drog även slutsatsen att det inte finns några restriktioner för användning av upplåtelseavgifter. Artikeln har givit upphov till frågor från flera håll, bl a avseende möjligheter att kvitta upplåtelseavgifter mot anskaffningsvärde för byggnader, vilket medför ett lägre avskrivningsunderlag, eller att överföra upplåtelseavgifter till fritt eget kapital för att täcka ansamlad förlust.

Enligt årsredovisningslagen gäller reglerna om insats även upplåtelseavgifter i en bostadsrättsförening. Det ger, enligt vår uppfattning, inte något utrymme att disponera erlagda upplåtelseavgifter. Upplåtelseavgifter beräknas inte i efterhand utan fastställs före upplåtelsen genom styrelsebeslut och i ekonomisk plan. De fastställda belopp som anges i upplåtelseavtalen (insats och upplåtelseavgift) ska redovisas som bundet eget kapital. Den omständigheten att det inte finns något uttryckligt förbud mot att fritt disponera upplåtelseavgifter innebär knappast att det saknas restriktioner, t ex att överföring till fritt eget kapital medges.

Ränta kan inte aktiveras i K2

K2-regelverket medger inte att ränteutgifter aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. För flertalet bostadsrättsföreningar som tillämpar K2 är det inte något problem, eftersom så kallade tillkommande utgifter normalt ändå inte kan aktiveras. Vid nyproduktion får dock frågan en annan dignitet, eftersom ränteutgifterna kan uppgå till betydande belopp.

Vi kan se att frågan hanteras olika hos olika byggare. Vissa väljer att ligga i K2 under produktionsfasen och tar räntan som en kostnad. Föreningen börjar då sin verksamhet med ett stort balanserat underskott. I andra fall redovisar man enligt K3 under produktionsfasen, för att kunna aktivera räntorna, och ligger sedan kvar i K3 efter tillträdet. Det medför i normalfallet högre avskrivningar och inte sällan löpande underskott som då får kommenteras. I vissa fall väljer man att redovisa enligt K3 under produktionen, för att sedan gå över till K2 efter tillträde. Då uppstår frågan om hur övergången från K3 till K2 ska hanteras, d v s den komponentuppdelning som har gjorts initialt.

Avsnittsansvarig: Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se

BoRevision



BOSTADS- & HYRESRÄTT

Personalliggare i byggbranschen

Fr.o.m. 1 januari 2016 föreligger krav på personalliggare i byggbranschen. De nya reglerna innebär skyldigheter för både byggherre och byggtreprenör. Byggherren ska dock kunna överlåta sina skyldigheter till en näringsidkare som fått i uppdrag att självständigt ansvara för arbetets utförande. Byggarbeten där den sammanlagda kostnaden för byggverksamheten uppgår till högst fyra prisbasbelopp undantas från reglerna. Reglerna berör många bostadsrättsföreningar i egenskap av byggherre vid större underhållsprojekt. Ansvar för personalliggare bör i dessa fall regleras i avtal.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se



BOREVISION

Nya medarbetare

Heléne Maijgren, Örebro sedan oktober

Richard Ohlsson, Sundsvall sedan december

Camilla Bakklund, Malmö, sedan december

Pontus Stormsköld, Stockholm fr.o.m januari

Anna Maria Christiansson, Sundsvall fr.o.m 1 februari

Vi hälsar våra nya medarbetare välkomna!

Christer Weglin lämnar företaget

Christer Weglin lämnar BoRevision den 31 januari 2016. Christer tillträdde som VD för BoRevision 1993. Han har därefter lett företaget, även efter 2006 då han tillsammans med vice VD Jörgen Götehed förvärvade bolaget från HSB. Den 1 april tillträder han en tjänst som VD för Stiftelsen HSBs Garantifond.

Vi tackar Christer för hans insatser under lång tid. Med sitt stora engagemang och goda humör har han varit en tongivande företrädare för företaget. Vi önskar honom lycka till med de aktiviteter som tar vid när han nu väljer att gå vidare till en ny verksamhet.

Avsnittsansvarig: Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se