

BoRevisioninfo

Utgåva 4 / november 2014

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

REDOVISNING

K2/K3 för bostadsrättsföreningar

Vi har återkommande i detta nyhetsbrev behandlat utvecklingen av och debatten kring den nya normgivningen från Bokföringsnämnden, K2 och K3. K-regelverken ska tillämpas vid upprättande av årsredovisning för 2014. I BR-Info 3-2014 kommenterade vi att framförallt yngre föreningar kommer att redovisa väsentligt högre avskrivningar 2014. Det är sannolikt att avgiftsuttaget i en del av dessa föreningar inte kommer att anpassas till de högre avskrivningar och föreningar kommer därmed att redovisa underskott och skapa ansamlade förluster i redovisningen. En fråga som har uppkommit som en följd av denna omständighet är om det är möjligt att redovisa underskott i en bostadsrättsförening.

De stora förvaltarorganisationerna och Far Akademi AB har lämnat ett uppdrag till Professor Daniel Stattin och Advokat Carl Svernlöv att uttala sig om konsekvenser när en bostadsrättsförening redovisar underskott i resultaträkningen, vilket avrapporterades i form av ett rättsutlåtande i september 2014. Utlåtandet visar sammanfattningsvis att en bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år och t.o.m. en ansamlad förlust utan att det innebär ansvar för styrelseledamöterna. Detta under förutsättning att likviditeten är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Underskott som kan hota föreningens existens kan dock medföra att styrelsen blir skadeståndsskyldig. I utlåtandet kommenteras också att föreningar som redovisar underskott kan behöva se över sina stadgar i den mån dessa anger att årsavgifterna ska täcka "kostnader", ett begrepp som normalt omfattar avskrivningar.

Under det senaste året har det från flera aktörer framhållits ett behov av anpassade regelverk för bostadsrättsföreningar. Det kan också noteras att i slutsatsen till ovan nämnda rättsutlåtande påpekas att de regler som styr redovisningen i bostadsrättsföreningar inte framstår som anpassade till bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation. Där anges också att det är angeläget att ett organ med rätt kompetens behandlar frågan. Sammantaget verkar allt fler aktörer för anpassade regler för bostadsrättsföreningar. Vår bedömning är emellertid att eventuella förändringar kommer att ta tid och att vi i branschen under en period måste förhålla oss till och tillämpa de regler som finns i K-regelverken.

Den diskussion mellan Far och de stora förvaltarorganisationerna som inleddes för drygt ett år sedan har utmynnat i olika initiativ. För närvarande bedrivs ett kort projekt med syfte att ta fram idéskisser över kompletterande information att t ex presentera i bostadsrättsföreningars förvaltningsberättelser. Informationen ska kunna ge en kompletterande bild av föreningens ekonomi och göra årsredovisningen mer läsvärd. Enligt uppgift ska detta material presenteras före jul. Det föreligger även ett mer långsiktigt projekt med syfte att förändra själva redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar. Detta projekt innebär sannolikt förändringar i befintlig normgivning eller framtagande av ny normgivning och troligen även lagändringar, varför det tidsmässigt lär dröja.

FORTS 

BoRevision

Som revisorer får vi dagligen mängder med frågor om hur K-reglerna ska tillämpas. Såväl förvaltare, styrelser och enskilda medlemmar är villrådig. Med otillräcklig vägledning finns det svårigheter att tolka hur olika regler som finns i den nya normgivningen ska tillämpas för en bostadsrättsförening. Tidigare vägledning har i vissa fall även ändrats. Vi kan i debatten se att det också finns osäkerhet om och i så fall vilket organ som kommer att lämna svar. Far har nyligen uppvaktat Bokföringsnämnden med önskemål om förtydligande om hur tidigare aktiverade "Tillkommande utgifter" ska hanteras vid övergången till K2. Det finns fler liknade frågor och behov av förtydliganden inom kort, men vi får se om frågorna ställs och svar lämnas.

Far har på sin hemsida i november publicerat "Frågor & svar – redovisning i brf enligt K2", som visar hur några regler i K2-regelverket kan tillämpas. Även en uppdaterad version av RedU 12 Avskrivning av byggnad har presenterats, vilken bl a behandlar tillämpning vid bedömning av lämplig avskrivningstid och avskrivningsmodell vid valet K2. Far har i november också presenterat en uppdaterad version av RedR 1 Årsredovisning i aktiebolag. Omarbetningen innebär anpassning till K3 samt att en del tidigare fristående rekommendationer och uttalanden har arbetats in. Denna rekommendation är sannolikt till stor hjälp vid upprättade av årsredovisning enligt K3.

Vi vill 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 också 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. Tillsä tillse att utgå från de aktuella allmänna råden, rekommendationerna och de senaste uttalandena när årsredovisningarna för 2014 ska upprättas.

Avsnittsansvarig: Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se

SKATTER

Moms i parkeringssamfällighet

Skatterättsnämnden har lämnat ett förhandsbesked om avdragsrätt för moms vid uppförande av ett parkeringsgarage i en samfällighetsförening. Delägarfastigheterna ägs av bostadsrättsföreningar och avsikten är att tillhandahålla parkeringsplatser till medlemmar i bostadsrättsföreningarna och utomstående. Enligt förhandsbeskedet har bostadsrättsföreningarna inte avdragsrätt för moms som de betalar till en entreprenör för byggnation av respektive andel av garaget. Däremot har samfällighetsföreningen avdragsrätt för moms hänförlig till byggnationen, eftersom föreningen kommer att omsätta tjänster som är skattepliktiga för moms.

Andelar i Brf näringsbetingade

Tre företag inom samma koncern äger andelar i en Brf som förvärvar en fastighet genom paketering. Två av företagen överlåter sina respektive andelar och det aktuella bolaget säljer därefter samtliga sina 22 andelar i bostadsrättsföreningen via mäklare. Skatterättsnämnden anger i sitt förhandsbesked att andelarna i bostadsrättsföreningen inte anses vara lagertillgångar eftersom bolaget inte bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter. I det aktuella fallet bedöms andelarna inte heller vara lagertillgångar på andra grunder och kan anses vara näringsbetingade.

Avgiftsfria månader reducerar anskaffningsutgift

Skatteverket anger att i de fall en köpare av en nybyggd bostadsrätt erhåller rabatt i form av avgiftsreduktion under en period, ska rabatten dras av vid beräkning av anskaffningsutgiften och därmed påverka kapitalbeskattningen vid senare försäljning. Föreningen är via byggaren garanterad att alla bostadsrätter blir upplåtna och att årsavgifterna erläggs. Avgiftsrabatter erbjuds för att göra bostadsrätterna mer attraktiva.

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se

BOSTADS- OCH HYRESRÄTT

Formkrav för upplåtelse av bostadsrätt

Enligt en dom i Hovrätten är upplåtelsen av en bostadsrätt ogiltig på grund av att upplåtelsehandlingarna inte uppfyller formkraven. Av upplåtelseavtalet framgår inte insatsen, inte heller aktuell årsavgift. Av bostadsrättslagen 4 kap. 5 § framgår att upplåtelse ska ske skriftligen och att det av avtalet ska framgå insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.

Prövningstillstånd för utmätning av samägd bostadsrätt

Högsta domstolen beviljar prövningstillstånd för avgörande om utmätning av samägd bostadsrätt. I det aktuella fallet har en man ägt en bostadsrätt tillsammans med sin mor, med respektive 1/3 och 2/3. Mannens del blev utmätt och enligt tingsrätt och hovrätt var det korrekt att vid utmätning av en andel i egendomen sälja hela bostadsrätten enligt regler om indragning för egendom som ägs enligt samäganderättslagen. Enligt överklagandet är rättsläget oklart och HD ska avgöra målet i plenum.

Medlemsvillkor kunde inte uppfyllas

Enligt en dom i hovrätten var föreningens medlemsvillkor inte möjligt att uppfylla och medlemskap ska beviljas. Mannen, som fått en bostadsrätt på 25 kvm med endast ett rum och toalett i gåva, nekades medlemskap med hänvisning till att han inte avsåg att bo där permanent. Hovrätten gick på samma linje som hy-

resnämnden och angav att, trots att föreningen ändrat stadgarna och permanent boende var ett krav för medlemskap, kravet var omöjligt att uppfylla. Även föreningen hade under processen angivit att lägenheten inte fyller en funktion som permanentbostad.

Ombildning till ägarlägenheter

Enligt en utredning föreslås en ny lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Enligt utredningen ska lagen träda i kraft 2016 och reglera och underlätta omvandling till ägarlägenheter. Förslaget innebär bl a att en omvandling ska omfatta alla lägenheter i en byggnad, hyresgästen ska ha rätt att köpa sin lägenhet i samband med omvandlingen och förköpsrätt vid en senare försäljning. Hyresgäster som inte köper sina lägenheter ska kunna bo kvar på samma villkor som tidigare.

Därutöver förslår utredningen att röstspärren i lagen om förvaltning av samfälligheter ska tas bort vid omröstning i förvaltningsfrågor för aktuella gemensamhetsanläggningar.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se

BOREVISION

Nya medarbetare

Magnus Emilsson, Göteborg, Regionchef Väst

Malin Johannesson, Göteborg

Adnin Ali, Stockholm

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.