



2014-04-28 09:28 CEST

## Förbud mot progressiva avskrivningar inte lämpligt för bostadsrätter

Från i år ska alla aktiebolag och ekonomiska föreningar upprätta sina årsredovisningar enligt något av de nya K-regelverken. Det pågår en mycket intensiv debatt och nyhetsbevakning om vad som ska gälla för avskrivningar i bostadsrättsföreningarna, utifrån de nya reglerna. Revisorer och ekonomer menar att progressiva avskrivningar skulle vara både olagliga och bedrägliga. De anser att låga avskrivningar initialt, som ökar längre fram, visar upp en felaktig kostnadsbild för köpare av bostadsrätter och boende medlemmar. Bokföringsnämnden, som är den myndighet som har huvudansvaret för utvecklandet av god redovisningssed har uttalat att progressiv avskrivning inte får användas som generell metod, men samtidigt meddelat att man ska lämna närmare besked om praxis i bostadsrättsföreningar idag, den 28 april.

Bostadsrättsorganisationerna HSB, Riksbyggen, Bostadsrätterna och SBC redovisar här en gemensam syn i frågan inför beskedet.

### **Bostadsrättsfastigheter är unika**

Tanken med avskrivningar är att fördela kostnaden för förbrukningen av byggnaderna över en bedömd nyttjandetid. En del ekonomer hävdar att alla bostadsrättsbyggnader måste skrivas av som i rent kommersiella verksamheter. Samtliga hus ska skrivas av lika oavsett hur de underhålls, säger de. Men det resonemanget tar inte hänsyn till att bostadsrättsfastigheter normalt har en näst intill obegränsad nyttjandeperiod och också en etablerad praxis kring underhåll. Bostadsrättsföreningar bedrivs som en bestående verksamhet utan vinstsyfte som varken säljs eller omvandlas. Syftet är att "utan begränsning i tiden" låta huset stå i gott skick. Då finns inte heller behov av att göra avskrivningar efter samma absoluta princip som i en affärsverksamhet där tillgångarna över tid minskar i värde.

Här är några negativa konsekvenser som kan uppstå om progressiva avskrivningar förbjuds

- Föreningar som redan har progressiva avskrivningsplaner tvingas förändra förutsättningarna för sina medlemmar som köpt bostadsrätterna på villkor som inte längre gäller.
- Många årsredovisningar blir svåra att förstå för medlemmarna. Det motverkar ambitionerna att skapa mer konsumentvänliga årsredovisningar.
- Ökade kostnader i redovisningen skapar osäkerhet som i sin tur minskar marknadsförutsättningarna för en del av nyproduktionen. Detta i ett läge då Sverige verkligen behöver fler bostäder.
- Att kraftigt höja avskrivningarna och samtidigt fondera för underhåll riskerar att bygga upp en onödigt stor kassa eller att överkonsolidering sker i en bostadsrättsförening.
- Höjda avskrivningar riskerar att tränga undan underhållsperspektivet och dagens praxis kring underhållsplanering
- Bostadsrättsföreningar drabbas olika eftersom bestånden är byggda eller anskaffade vid skilda tidpunkter där olika förutsättningar gällde vid den aktuella tidpunkten. Exempelvis kan två likadana hus intill varandra som ombildats från hyresfastighet till bostadsrätt vid två olika decennier få flera gångers skillnad i avskrivningskostnad beroende på olika anskaffningsvärden allt annat lika.
- Motsvarande kostnad för avskrivningar förekommer inte i andra ägda upplåtelseformer som villor eller ägarlägenheter.
- Förändrade årsavgifter påverkar oftast marknadspriset för en bostadsrätt. Ändrade avskrivningar som inte är motiverade utifrån ett verkligt behov drabbar den enskilde bostadsrättshavaren på ett orimligt sätt.

**Vi vill bidra till att hitta bättre lösningar**

Som företrädare för ca 12 500 av omkring 24 000 aktiva

bostadsrättsföreningar i Sverige som berörs av nya regler kan vi inte sanktionera en förändring som så påtagligt missgynnar våra medlemmar. Vi bidrar gärna till en förbättring av konsument- och medlemsinformationen i årsredovisningarna. Men det bör ske under mer ordnade former. Den nya tolkningen av regelverken saknar konsekvensanalys och har inget uttryckligt stöd i tydlig lagtext. Vi anser därför att det bör finnas utrymme för en dialog om metoder och längd för avskrivningar i det nya regelverket. Vårt förslag och som vi också framfört till Bfn är därför.

- Ändra inte dagens praxis som ju inte strider mot gällande regelverk innan det är säkerställt att förändringen verkligen blir en förbättring.
- Vi i branschen bidrar gärna med att förbättra informationen genom att ta fram en "Vägledning för tilläggsupplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar med avseende på avskrivningar och underhållsfondering" och verkar för att den införs i årsredovisningarna för 2014
- Låt oss gemensamt, Bfn, Branschorganisationen för redovisningskonsulter (FAR) och bostadsbranschen, starta en översyn på längre sikt av regelverken. Där bör även andra perspektiv som har betydelse tas med. Årsavgift, amortering, lån, avskrivningar och avsättningar till underhåll bör sättas i relation till tiden för byggnadens bedömda livslängd mm. Det behövs helhetsgrepp som även beaktar andra perspektiv än avskrivningsregler. Att få fram ett underlag för ändringar i lagstiftning och regelverk bör få ta den tid som behövs.

Vi är övertygade att det kan komma något bättre ur denna fråga om reglerna inte hastas fram. Det bidrar till förbättrad information i årsredovisningarna och ett tryggare boende vilket alla har att vinna på.

HSB Riksförbund, Anders Lago, ordförande

Riksbyggen, Leif Linde, VD

Bostadsrätterna. Ulrika Blomqvist, VD

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, Niklas Knight, VD

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 548 000 medlemmar*
- *ca 3 900 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *31 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## Kontaktpersoner



**Maria Lyckesjö**  
Presskontakt  
pressekreterare  
maria.lyckesjo@hsb.se  
070-771 43 00



**André Johansson**  
Presskontakt  
Marknads- och kommunikationschef HSB Riksförbund  
andre.johansson@hsb.se  
070-5496404