

Nya regler för bostadsrättsföreningar – Fler nyckeltal måste redovisas

Peter Berg, den 22 februari



Årsredovisningar i BRF – Ökad jämförbarhet för konsumenter



BRF Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 11 (Bild Holger Ellgaard, Wikimedia Commons, beskuren)

Om mig

- Peter Berg
 - Författare och föreläsare
 - Redovisningsexpert
- 1976-2024 Nuläget
 - 49 år i redovisningsbranschen, varav
 - 44 år med egen verksamhet
 - 10 år som författare och föreläsare på heltid
- Kanaler
 - Ekonomibloggen: consultjourney.com
 - LinkedIn: linkedin.com/in/hpberg



Bild: Sofia Lindholm, Accountor

Nyheterna 2023 och 2024

Tryggare bostadsrätt

- 2022-03-17 *Tryggare bostadsrätt* (prop. 2021/22:171)
 - 2022-06-02 Utskottsbetänkande (2021/22:CU24)
 - 2022-06-14 Riksdagsbeslut
- 2023-01-01 Ändringar i 5 lagar – I halvdagskursen fokuserar vi på 2 av dem
 1. Årsredovisningslagen (1995:1554) – **ÅRL**
 2. Fastighetsmäklarlagen (2021:516) – **FML**
 3. Bostadsrättslagen (1991:614) – BRL
 4. Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (1973:188)
 5. Lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93)
- 2023-12-12 Nytt tillfälligt allmänt råd från Bokföringsnämnden (BFNAR 2023:1)
 - Ändring av K2 Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10)
 - Ändring av K3 Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1)

Tryggare bostadsrätt

- Nyheterna i ÅRL
 - Förvaltningsberättelsen – Ytterligare 5 nyckeltal och obligatorisk kommentar vid förluster
 - Kassaflödesanalysen – Obligatorisk för alla BRF oavsett storlek
- Nyheterna i FML
 - Objektbeskrivningen – Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning
- Nyheterna från BFN
 - Förvaltningsberättelsen – Viktiga förhållanden, ytterligare 2 nyckeltal, förluster
 - Kassaflödesanalysen – Exempel
 - Noter – Ytterligare 2 upplysningar
 - Komponentavskrivningar – Stöd för BRF som tillämpar K3

Tryggare bostadsrätt

- Nyheterna för årsredovisningar gäller
 - Räkenskapsår som började 2023-01-01 och senare
 - Både beträffande nyheterna i ÅRL och från BFN
- I dag fokuserar vi på **nyckeltalen** i årsredovisningen

Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen

Nyckeltalen – Redan gällande regler

- ÅRL – Rättvisande översikt (6 kap. 1 § ÅRL)
 - ”Förvaltningsberättelsen ska innehålla en **rättvisande översikt** över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat”
- BFN – Flerårsöversikt i K2 ÅR (5.5 K2 ÅR)
 - 3 nyckeltal för innevarande år och de tre föregående åren
 1. Nettoomsättning
 2. Resultat efter finansiella poster
 3. Soliditet
- BFN – Översikt i K3 (kommentar före 3.7 K3)
 - Översikt i verbal form eller med nyckeltal, för en längre tid (normalt 4-5 år)

Nyckeltalen – Ytterligare regler för BRF från 2023

- ÅRL – Ytterligare nyckeltal för BRF (6 kap. 3 a § ÅRL)
 - ” En bostadsrättsförening ska i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland
 1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
 2. skuldsättning per kvadratmeter,
 3. sparande per kvadratmeter,
 4. räntekänslighet, och
 5. energikostnad per kvadratmeter.”
- BFN – Ytterligare nyckeltal för BRF (BFNAR 2023:1) – Både K2 ÅR och K3 (p. 3)
 - 1 a. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
 - 2 a. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalen – Ytterligare regler för BRF från 2023

- BFN – Nyckeltal som inte är representativa (p. 4)
 - Upplysning ska lämnas om ett nyckeltal för BRF, enligt ÅRL eller BFN, inte är representativt för de enskilda bostadsrätterna
- BFN – Nyckeltal för BRF ska lämnas för innevarande år och de 3 föregående åren (p. 5)
 - ... men nyckeltalen för BRF enligt ÅRL och BFN
 - ... behöver inte lämnas för räkenskapsår före första tillämpningen (ikraftträdande och övergångsbestämmelser p. 2)

Nyckeltal 1 och 1a – Årsavgift

- ÅRL – Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
 - Beräkning
 - Föreningens totala årsavgifter under räkenskapsåret /
Föreningens totala yta upplåten med bostadsrätt
 - Årsavgift = Inklusiv förbrukningsavgifter, Exklusiv tillval
 - Yta upplåten med bostadsrätt = Bostäder, lokaler, garage
- BFN – Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
 - Beräkning
 - (Föreningens totala årsavgifter under räkenskapsåret /
Föreningens totala rörelseintäkter) x 100

Nyckeltal 2 och 2a – Skuldsättning

- ÅRL – Skuldsättning per kvadratmeter
 - Beräkning
 - $\text{Räntebärande skulder} / \text{Summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt}$
 - Räntebärande skulder = Till kreditinstitut
 - Garage = Hela garagets yta får ingå av förenklingskäl
- BFN – Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
 - Beräkning
 - $\text{Räntebärande skulder} / \text{Summa yta upplåten med bostadsrätt}$

Nyckeltal 3 – Sparande

- ÅRL – Sparande per kvadratmeter
 - Beräkning
 - Justerat resultat / Summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
 - Justerat resultat
 - +/- Årets resultat
 - - Onormala väsentliga intäkter (t ex återförda nedskrivningar)
 - + Onormala väsentliga kostnader (t ex nedskrivningar)
 - + Årets avskrivningar
 - + Årets utrangeringar
 - + Kostnadsfört planerat underhåll
 - Syfte = Visa utrymmet för ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll
 - Kostnadsfört planerat underhåll = Underhåll enligt föreningens underhållsplan

Nyckeltal 4 – Räntekänslighet

- ÅRL – Räntekänslighet
 - Beräkning
 - $(\text{Räntebärande skulder} \times 1\%) / \text{Årets intäkter från årsavgifter}$
 - Syfte = Visa effekten av ökade ränteutgifter med 1 % i förhållande till föreningens årsavgifter
 - Svarar på frågan = Hur många procent behöver årsavgifterna höjas om räntan stiger 1 %?

Nyckeltal 5 – Energikostnad

- ÅRL – Energikostnad per kvadratmeter
 - Beräkning
 - Energikostnad / Summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
 - Energikostnad = Föreningens kostnad för
 - Uppvärmning
 - El
 - Vatten
 - Inklusive eventuell vidaredebitering
 - Vidaredebitering = Upplysning om eventuellt vidaredebiterat belopp
 - Kommentar = Bruttoredovisning

Nyheterna 2025

Nyheterna 2025

- ÅRL – Inga fler ändringar för BRF aviserade
- BFN K2 ÅR – K2 Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10)
 1. 2023-02-17 Remissversion – Allmän översyn
 - Förslag: Alla BRF ska tillämpa K3, oavsett storlek
 - 2023-03-08 Remiss till 2023-10-02 (30 remissvar)
 - Gäller räkenskapsår som börjar **2025-01-01** eller senare, får tillämpas tidigare
 - Beredning pågår
 - Plan: Fastställande under 2024

Nyheterna 2025

- BFN K3 – Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1)
 2. 2023-02-17 Remissversion – Allmän översyn
 - 2023-03-08 Remiss till 2023-10-02 (24 remissvar)
 - Gäller räkenskapsår som börjar **2025-01-01** eller senare, får tillämpas tidigare
 - Beredning pågår
 - Plan: Fastställande under 2024
 -
 3. 2023-06-02 Remissversion – Informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning (dnr 2022:51)
 - Förslag: Nytt kapitel 38 – Särskilda regler för BRF
 - 2023-06-14 Remiss till 2023-10-02 (19 remissvar)
 - Gäller räkenskapsår som börjar ~~2023-01-01~~ eller senare
 - Beredning pågår
 - Plan: Fastställande under 2024

Vill du fördjupa dig?

Till dig som deltog på dagens webinarium erbjuder vi nu **20 % rabatt** på uppföljningskursen den 11 mars eller 22 november:

Årsredovisningar för bostadsrättsföreningar 2024

Boka din plats senast den 1 mars för att ta del av erbjudandet.

Använd rabattkod: **brf20**



Vad tyckte du om dagens webinarium?

Ta gärna 30 sekunder och svara på frågorna under fliken
“Omröstningar” bredvid chattfliken.

Tack för dina synpunkter!

Frågor?

Tack för att du har deltagit!

Nya regler för bostadsrättsföreningar – Fler nyckeltal måste redovisas

Peter Berg

Hemsida: consultjourney.com

LinkedIn: [linkedin.com/in/hpberg](https://www.linkedin.com/in/hpberg)

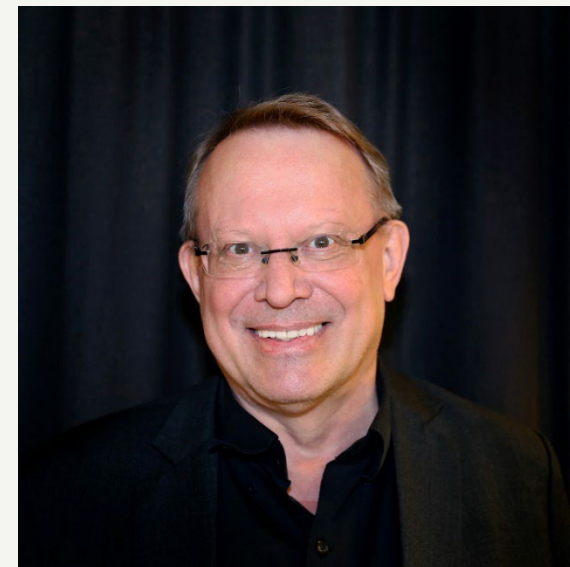


Bild: Sofia Lindholm, Accountor