

Frågor och svar om avskrivningar i bostadsrättsföreningar

Frågan om progressiv respektive linjär avskrivning för bostadsrättsföreningar har uppmärksammats stort sedan den statliga Bokföringsnämnden slagit fast att progressiv avskrivning av byggnader inte är tillåtet. Bostadsrättsföreningar ska från och med 2014 tillämpa linjär avskrivning i sina redovisningar.

Frågan om progressiv respektive linjär avskrivning är en komplicerad fråga som har stor betydelse för bostadsrättsföreningar och boende i bostadsrätt. Här är några frågor och svar om vad det är som gäller.

1. Vad är avskrivning?

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I bostadsrättsföreningar är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

2. Vad är skillnaden mellan linjär och progressiv avskrivning?

Linjär avskrivning innebär att byggnaderna skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. Progressiv avskrivning innebär att beloppet som skrivs av är lägre i början och ökar med tiden. Principen med progressiv avskrivning har använts brett sedan början av 90-talet för både nyproduktion av bostadsrätter och i ombildning till bostadsrätter.

3. Vad innebär detta för ekonomin i bostadsrättsföreningen?

Förbudet mot progressiva avskrivningar bygger på ett ställningstagande kring redovisningsprinciper och har ingen självklar koppling till den reella ekonomin i en bostadsrättsförening. De viktigaste frågorna för en sund långsiktig ekonomi i en bostadsrättsförening är att man har en helhetssyn kring en rad olika faktorer som påverkar ekonomin. Det gäller t ex avsättningar till underhåll, räntor, amorteringar, boendeavgifter och driftkostnader. Avskrivningarna är bara en del av helheten. I HSBs bostadsrättsföreningar finns stadgar som föreskriver att man måste sätta av pengar för underhåll.

4. Vad bör bostadsrättsföreningar som tillämpat progressiv avskrivning göra nu?

Det är inte tillåtet att fortsätta med progressiv avskrivning. Alla bostadsrättsföreningar som tillämpat det måste under 2014 övergå till linjär avskrivning för att följa lag och regelverk.

5. Betyder förändringen att boendeavgifterna måste höjas?

Det är bostadsrättsföreningarnas styrelser som måste besluta om hur anpassningen till de nya reglerna ska genomföras och vilken effekt det får på boendeavgifterna. För de som går från progressiv till linjär avskrivning ökar sannolikt avskrivningskostnaderna. En bostadsrättsförenings styrelse kan välja att anpassa årsavgifterna för att täcka denna kostnad eller att under en övergångsperiod låta föreningen gå med ett bokföringsmässigt underskott. Avgifterna avvägs då utifrån hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut, vilket i sin tur betyder att dagens avgiftsnivåer sannolikt inte behöver höjas.

6. Vad medför det att bostadsrättsföreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott?

Att ha ett bokföringsmässigt underskott är inte samma sak som att den reella ekonomin i bostadsrättsföreningen också går med underskott. Avskrivningen påverkar inte kassaflödet dvs intäkterna och utgifterna. Avskrivningarna betyder inte heller att pengar betalas från bostadsrättsföreningarna.

7. Vad gör HSB nu för att påverka diskussionen om avskrivningsreglerna?

HSB anser att de nya redovisningsprinciperna får svåröverskådliga konsekvenser och bland annat leder till att det blir svårare att genom årsredovisningen få en rättvisande bild av ekonomin i en bostadsrättsförening. Det här är lagregler som är dåligt anpassade till bostadsrättsföreningarnas verklighet och därför kommer HSB att verka för att det i stället införs en särskild lag och regelverk för bostadsrättsföreningarnas redovisningar.

8. Vad händer nu i frågan?

HSB har tagit initiativ för att åstadkomma ett förändrat regelverk för bostadsrättsföreningar. Tillsammans med de övriga bostadsrättsorganisationerna Riksbyggen, SBC och Bostadsrätterna samt med Föreningen för Auktoriserade Revisorer (FAR) pågår ett samarbete. På kort sikt syftar det till att få fram tydligare besked om vad som gäller kring ansvar och redovisning i bostadsrättsföreningar. Bakgrunden är de underskott som förväntas uppkomma i redovisningarna till följd av att progressiva avskrivningar inte är tillåtna. På längre sikt syftar samarbetet till att åstadkomma ett eget regelverk för bostadsrättsföreningar.

Både för köpare av bostadsrätter och för styrelser och boende är det mycket viktigt att det finns ett tydligt regelverk som också är enklare att förstå. Boverket har också nyligen i en skrivelse till regeringen framfört att det behövs en översyn av bostadsrättslagstiftningen.

Nya avskrivningsreglerna medför inte höjda avgifter i bostadsrättsföreningar

Förbudet mot progressiv avskrivning i bostadsrättsföreningar innebär inte i sig att medlemsavgifterna måste höjas. Den slutsatsen drar professorerna Daniel Stattin och Carl Svernlöv som på uppdrag av HSB, Bostadsrätterna, SBC, Riksbyggen och FAR har analyserat följderna av de nya avskrivningsreglerna. Läs hela artikeln [här](#).

Av Madeleine Appelgren

28 augusti 2014

Skriv ut artikeln

     |  Mer



Från och med 2014 ska bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning i sina årsredovisningar. HSB har tagit initiativ för att i samarbete med andra bostadsrättsorganisationer och FAR (Föreningen för Auktoriserade Revisorer) åstadkomma ett nytt regelverk för bostadsrättsföreningar.