

Vänta med att ändra reglerna

Godtrogna bostadsrättsköpare har under mer än 20 år köpt dyra nyttjanderätter till lägenheter i föreningar vars ekonomiska plan inte varit korrekt enligt gällande regler. Nu har Bokföringsnämnden fått kalla fötter och gjort ett lappkast, skriver representanter för sju bostadsrättsföreningar.



2 oktober 2014 kl 09:00

BRÄNNPUNKT | BOSTADSRÄTTER



Våra bokslut får helt enkelt inte demolas för att etablissemanget inte skött sitt jobb. Representanter för sju bostadsrättsföreningar

Statliga Bokföringsnämnden förtydligade för någon tid sedan reglerna för bostadsrättsföreningarnas avskrivningar (enligt K2).

Det som alltid gällt, rak avskrivning av byggnadsvärdet under 100 år, skall nu också börja tillämpas i praktiken.

Detta låter ju oförargligt, och föga uppmärksamhet ägnades åt nyheten i medierna. I nyare bostadsrättsföreningars styrelser slog däremot nyheten ner som en bomb. Över en natt ändras förutsättningarna för dessa föreningars ekonomi totalt.

Bokföringsnämndens hantering måste betraktas som en stor skandal.

Under mer än 20 år har man utan att reagera sett på när byggbolag sålt nya bostadsrättsföreningar med ekonomiska planer baserade på så kallad progressiv avskrivning, det vill säga avskrivningar som är låga i början och sedan ökar successivt under 100 år. Det finns sakliga skäl för en sådan ordning eftersom inflationen gröper ur byggnadsvärdet med tiden och större avskrivningar längre fram blir lika lätta att bära för de boende då som de lägre avskrivningarna är i början av husets livslängd. Men det finns också ekonomiska skäl för byggarna att tillämpa metoden. Ju lägre avgift när huset är nytt desto högre pris kan man ta ut. Och det har man gjort.

Godtrogna bostadsrättsköpare har under mer än 20 år köpt dyra nyttjanderätter till lägenheter i föreningar vars ekonomiska plan inte varit korrekt enligt gällande regler. Detta har byggarna känt till, detta har Bokföringsnämnden känt till och detta har landets revisorer känt till. Ändå har det pågått i mer än 20 år utan att någon sakkunnig reagerat.

Nu har Bokföringsnämnden fått kalla fötter och gör ett lappkast. Helt plötsligt skall det som gällt hela tiden också börja tillämpas. Skälet är antagligen att inflationen är så låg nu. Detta är inte seriöst.

Om alla föreningar med progressiv avskrivning börjar tillämpa så kallad rak avskrivning under 100 år och vill redovisa balanserade resultat, kommer stora avgiftshöjningar krävas. 1 000–2 000 kronor mer per månad blir vanligt och ibland ännu mera.

Nu säger FAR, branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare, att vi inte behöver höja våra avgifter, inte så länge vi sätter av för framtida underhåll, följer vår underhållsplan, amorterar på lån och betalar upplupna räntor. Det blir ok att redovisa stora bokföringsmässiga underskott. Styrelsen kan inte ställas till ansvar för dessa förluster.

Det är också den linje som byggarna tillämpar vid försäljning av nya bostadsrättsföreningar. De ändrar ingenting i sina upplägg gentemot nya bostadsköpare.

Detta resulterar i att hela det nyare beståndet av bostadsrättsföreningar kommer att redovisa stora förluster som ackumuleras. Hur skall det hanteras på sikt när förlusterna bara ökar och blir flera tiotals miljoner kronor?

Hur kommer det att påverka kostnadsmedvetenheten i styrelserna när man vet att föreningen kommer att redovisa ett stort underskott oavsett hur man sköter föreningen? En förlust på 1,7 i stället för 1,5 miljoner spelar väl ingen roll.

Hur lätt kommer det bli att rekrytera medlemmar till styrelserna när man från början vet att det är stora underskott som skall administreras?

Kommer nya köpare av bostadsrätter att kunna tolka boksluten när de blir betydligt svårare att analysera?

En bostadsrättsförening är dessutom ett non-profit-företag som sköts av mer eller mindre engagerade amatörer. Vi kräver att få bli behandlade med respekt och inte med en så total nonchalans som nu sker! Vi är förbannade.

Alla man talar med i dag verkar övertygade om att reglerna för avskrivningar i bostadsrättsföreningar kommer att ses över och att de kommer anpassas till dessas speciella karaktär av långsiktighet där hänsyn skall tas till såväl de som bor i husen när de är nya som när de är gamla. (Den linjära avskrivningen missgynnar de som bor nu till förmån för dem som bor om 50 år.)

Vårt krav är att någon, regering, riksdag, Bokföringsnämnden eller vi vet inte vem, tar ett omedelbart beslut om ett moratorium när det gäller tillämpningen av reglerna för bostadsrättsföreningarnas bokföring. Våra bokslut får helt enkelt inte demolas för att etablissemanget inte skött sitt jobb. Moratoriet skall gälla fram tills nya verklighetsanpassade regler för bokföring i bostadsrätter fastställts.

Någon ordning och reda måste det vara även på bostadsmarknaden.

CHRISTER LISS

Brf Viken 1

LEIF ERIXELL

Brf Louvisedal 5

CRISTINA RINGSTRÖM

Brf Louvisedal 1

JAN PERERS

Brf Louvisedal 3

HARRIET GAHNSTRÖM

Brf Kullen

PETER EDHOLM

Brf Frösundet 1

PEPE BROLÉN

Brf Klinten 2
