

Ger dagens redovisningsmodell och årsredovisning i bostadsrättsföreningar en tydlig och bra bild av hur föreningens ekonomi i verkligheten ser ut och hur ekonomin kommer att utvecklas?

Ger den konsumenten den information som krävs för att kunna utföra sin undersökningsplikt och fatta ett genomtänkt och bra investeringsbeslut?

Vi lyfter här fram några av de olika kvalitetsbrister som finns i dagens årsredovisningar i bostadsrättsföreningar.

RÄTT KVALITET

RÄTT EKONOMI

RÄTT INFORMATION

En analys av ett antal vanliga kvalitetsbrister i - Bostadsrättsföreningars årsredovisning

nyhetsbrev

3 : 2013

Måste man ha läst ekonomistyrning på universitet för att kunna tolka en bostadsrättsförenings årsredovisning? Dagens redovisningsmodell och innehållet i årsredovisningen vilseleder konsumenten genom att den inte ger en rättvisande bild (mer en missvisande bild) av bostadsrättsföreningens verkliga ekonomiska ställning.

Det är därför nu dags att utveckla en helt ny modell för redovisning i bostadsrättsföreningar med ett tydligt konsumentperspektiv och där ekonomin baseras på verkliga pengar/-utbetalningar i stället för på bokföringsmässiga poster. Där årsredovisningen får en ny utformning liknandes ett investeringsprospekt och innehåller den information som medlemmar, köpare och övriga intressenter behöver för att kunna göra en bra riskbedömning av föreningens nuvarande verksamhet och sannolika framtida utveckling.

På nästa sida redovisas ett antal kvalitetsbrister i bostadsrättsföreningars årsredovisning som kan leda till negativa ekonomiska effekter för t ex medlemmar och köpare.

SE MER INFORMATION PÅ NÄSTA SIDA

Här redovisas några av de kvalitetsbrister som är vanliga i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

1. En bra redovisningsmodell som ger en rättvisande ekonomisk bild, som baseras på verkliga pengar och inte bokföringsmässiga poster, med ett tydligt konsumentperspektiv saknas.
2. Ett framtidsperspektiv saknas ofta helt. I årsredovisningen baseras informationen till ca 90 % på historisk tillbakablick, ca 10 % på ett nuläge och ca 0 % på ett framtidsperspektiv.
3. En standard för förvaltningsberättelsens innehåll för att tillgodose de olika intressenternas informationsbehov saknas.
4. En tydlig beskrivning av vad det i föreningen innebär att "tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse" saknas.
5. En särskild fond för yttre underhåll saknar värde och leder bara till att krångla till redovisningen. Över- och underskott ska i stället redovisas i verkliga pengar och balanseras mot kassa/bank. Kontot underhållsfond i balansräkningen bör helt tas bort då den vilseleder konsumenten i tron att det är verkliga pengar.



6. Information om fastighetens totala yta (BOA + LOA) saknas ofta
7. En standard för nyckeltal med risk och framtida utveckling saknas
8. En avskrivningsmodell som ger en rättvisande bild saknas
9. Information om fastighetens marknadsvärde saknas
10. Avsättning till fastighetens underhåll ska ske enligt en långsiktig underhållsplan och inte med procent av taxeringsvärdet.
11. Underhållshistorik och framtida underhållsåtgärder saknas
12. Plan för amortering av befintliga banklån samt en strategi för finansiering av kommande underhållsåtgärder saknas
13. Relevant och tydlig information om tomträttsavtal saknas
14. Relevant och tydlig information om lokalhyresavtal saknas
15. Information om risker i föreningens verksamhet saknas
16. Omvärldsfaktorer som kan påverka föreningens verksamhet saknas