

Arbets- och näringsministeriet

Bokföringsnämnden

BOKFÖRINGSNÄMNDENS ALLMÄNNA ANVISNING OM BOSTADSAKTIEBOLAGS OCH ANDRA ÖMSESIDIGA FASTIGHETSBOLAGS BOKFÖRING, BOKSLUT OCH VERKSAMHETSBERÄTTELSE 1.2.2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	4
1.1. Syftet med den allmänna anvisningen.....	4
1.1.1. Avgränsningar	4
1.2. Definition av begreppen	5
1.2.1. Ömsesidigheten i ett fastighetsbolag	5
1.2.1.1 Bostadsaktiebolag	5
1.2.1.2 Ömsesidigt fastighetsaktiebolag	5
1.2.1.3 Annat aktiebolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag	6
1.2.1.4 Vanligt fastighetsbolag.....	6
1.2.2. Bolagsvederlag	6
1.2.2.1 Vederlag som fastighetens intäkt/omsättning	6
1.2.2.2 Vederlag som finansiell intäkt.....	7
1.2.3. Eget kapital	8
1.2.4. Främmande kapital	8
1.2.5. Separata kalkyler	9
2. BEHANDLING I BOKFÖRINGEN AV POSTER SOM HÄNFÖR SIG TILL INKOMSTER OCH KAPITALPLACERINGAR.....	9
2.1. Vederlag	9
2.1.1 Redovisning av vederlag som intäkt av fastighet.....	9
2.1.2. Redovisning av vederlag som finansiell intäkt	10
2.1.3. Periodisering av vederlagsintäkter.....	10
2.2. Betalning av projektandelar	11
2.3. Betalning av låneandelar.....	11
2.3.1. Låneandelskalkyl.....	12
2.4. Fonderingsförfarande.....	12
2.4.1. Allmänt.....	12
2.4.2. Grund för fondering.....	13
2.4.3. Fonder i eget kapital.....	13
2.4.4. Förskotts-fondering och hur den redovisas i eget kapital.....	14
2.4.5. Låneamorteringsfondering och hur den redovisas i eget kapital.....	14
2.4.6. Redovisning av fonderad del av vederlagen i resultaträkningen.....	15
2.5. Uthyrning av en lägenhet som tagits i bolagets besittning.....	16
3. SPECIALFRÅGOR I ANSLUTNING TILL UTGIFTER.....	17
3.1. Bokföringsbehandling av reparationsprojekt.....	17
3.1.1. Beaktande av skattelagstiftning som gäller reparationsutgifter.....	17
3.1.2. Aktivering av reparationsutgifter.....	17
3.1.3. Avdrag av reparationsutgifter som räkenskapsperiodens kostnad.....	18

3.1.4. Behandling av förskottsbetalningar.....	19
3.1.5. Understöd och ersättningar för reparationsutgifter.....	19
3.1.6. Redovisning av reparationsutgifter i bokslutet.....	20
3.2. Mervärdesskatt för eget bruk av tjänster som avser fastighetsinnehav.....	20
3.3. Avskrivningar och nedskrivningar.....	20
3.3.1. Lättnad i fråga om kravet på avskrivning enligt plan – ömsesidiga fastighetsbolag.....	21
3.3.2. Snäv lättnad i fråga om avskrivning enligt plan.....	21
3.3.3. Nedskrivningar.....	21
3.4. Bostadshusreservering.....	21
3.4.1. Användning av en reservering för att täcka räkenskapsperiodens kostnader.....	22
3.4.2. Användning av en reserv för att täcka en utgift som ska aktiveras.....	22
4. SPECIALFRÅGOR I ANSLUTNING TILL EGET KAPITAL.....	22
4.1. Ökning av aktiekapitalet genom emission.....	22
4.1.1. Bolagets emission till delägarna mot eller utan vederlag.....	22
4.1.2. Vederlagsfri aktieemission till bolaget självt.....	23
4.2. Förvärv och inlösen av egna aktier.....	23
4.3. Uppskrivningsfond.....	24
5. SPECIALFRÅGOR I ANSLUTNING TILL BOKSLUTET.....	24
5.1. Resultaträkningsschema.....	24
5.2. Redovisning av eget kapital i balansräkningen.....	25
5.3. Förkortat balansräkningsschema.....	25
5.4. Krav på noter i fråga om bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag.....	26
5.4.1. Kravet på en rättvisande bild för småföretag samt bestämmelsen om säker hamn för mikroföretag.....	26
5.4.2. Förhållandet mellan skyldigheterna beträffande verksamhetsberättelsen och redovisningen av situationsspecifika noter.....	26
5.4.3. Exempel på samordnande av skyldigheterna att lämna information i verksamhetsberättelsen och i noterna.....	27
5.4.4. Presumtioner om principerna för upprättande av bokslut.....	27
5.5. Mervärdesskattskyldighetens inverkan på de uppgifter som ska redovisas i bokslutet.....	28
6. BOSTADSAKTIEBOLAGETS VERKSAMHETSBERÄTTELSE.....	28
6.1. Uppgifter i verksamhetsberättelsen enligt BABL.....	29
6.1.1. Användningen av bolagsvederlaget och vederlagsfinansieringskalkylen.....	29
6.1.1.1 Projektfinansieringskalkyl.....	29
6.1.2. Kapitallån.....	30
6.1.3. Servitut och inteckningar.....	30
6.1.4. Händelser under och efter räkenskapsperioden.....	30
6.1.5. Budgetutfall.....	30
6.1.6. Den kommande utvecklingen.....	31
6.1.7. Behandling av vinst.....	31
6.1.8. Strukturella och finansiella arrangemang.....	31
6.1.9. Egna aktier.....	32
6.1.10. Utredning om tillgångarnas tillräcklighet.....	32
6.2. Kraven i BokfL.....	33
6.3. Frivilliga uppgifter.....	33
7. BOKFÖRING UNDER BYGGNADSTIDEN.....	34
7.1. Löpande bokföring.....	34
7.2. Bokslut under byggnadstiden.....	34
7.3. Överlåtelsebalansräkning och bokföring efter att boendetiden har inletts.....	34
7.4. Ansvaret för att förvara bokföringsmaterial.....	35

BILAGOR.....	36
Bilaga 1 Fastighetens resultaträkning.....	36
Bilaga 2 Tillämpat rörelseschema.....	36
Bilaga 3 Balansräkning.....	36
Bilaga 4 Vederlagsfinansieringskalkyl.....	36
Bilaga 5 Projektfinansieringskalkyl.....	36
Bilaga 6 Budgetjämförelse.....	36
Bilaga 7 Låneandelskalkyl.....	36
Bilaga 8 Förslag till disposition för verksamhetsberättelsen.....	36

1. INLEDNING

1.1. Syftet med den allmänna anvisningen

Syftet med denna allmänna anvisning är att handleda bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsbolag i specialfrågor som anknyter till bokföring, bokslut och verksamhetsberättelse, att förenhetliga de bokföringsskyldigas bokförings- och bokslutspraxis samt att främja god bokföringssed. Den ersätter bokföringsnämndens anvisning av den 7 december 2012 om bostadsaktiebolags och andra ömsesidiga fastighetsbolags bokföring och bokslut.

I den nya allmänna anvisningen har de ändringar i bokföringslagen och -förordningen (BokfL och BokfF) som trädde i kraft i början av 2016 (1620/2015 och 1752/2015) samt effekterna av statsrådets förordning om de uppgifter som ska tas upp i små- och mikroföretags bokslut (1753/2015, SMF) för bostadsaktiebolags och andra ömsesidiga fastighetsbolags bokföring, bokslut och verksamhetsberättelse tagits i beaktande. I den allmänna anvisningen har även de ändringar i bokföringslagen som trädde i kraft den 31 december 2016 (1376/2016) beaktats. Ändringarna i resultat- och balansräkningsscheman samt de förnyade kraven på noter, särskilt när det gäller bolag som betraktas som små- eller företag, är de viktigaste ändringarna ur användarens synvinkel. Dessutom har anvisningen uppdaterats så att den till sitt innehåll motsvarar de anvisningar som bokföringsnämnden har gett ut efter den 7 december 2010 fram till tidpunkten för publiceringen av denna anvisning till den del anvisningen är i kraft efter år 2016. Bokföringsnämnden har i sitt utlåtande 1950/2016 preciserat giltighetstiden för och tillämpningen av tidigare utlåtanden. I anvisningen har laghänvisningarna uppdaterats och vissa andra preciseringar av teknisk natur gjorts.

Den allmänna anvisningen tillämpas i första hand på bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsaktiebolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009, BABL). Det är förenligt med god bokföringssed att med beaktande av de tvingande specialbestämmelserna i aktiebolagslagen (624/2006, nedan även ABL) i tillämpliga delar följa denna allmänna anvisning även när det gäller sådana ömsesidiga fastighetsaktiebolags bokslut och verksamhetsberättelse som tillämpar ABL. I tillämpliga delar gäller den allmänna anvisningen också bostadsandelslag och bostadsrättsföreningar – med beaktande av de specialbestämmelser som gäller dessa sammanslutningar. Utanför anvisningens tillämpningsområde står däremot övriga bokföringsskyldiga vilkas verksamhet baserar sig på besittning av en fastighet. Sådana bokföringsskyldiga är bl.a. andra än ömsesidiga aktiebolag som äger fastigheter, som typexempel kan nämnas ett hyreshusbolag som ägs av kommunen eller ett fastighetsaktiebolag som ägs av en bokföringsskyldig som driver rörelse och där bolaget tjänar rörelsen.

I den allmänna anvisningen behandlas huvudsakligen sådana bokföringsmässiga specialsituationer som uppkommer antingen vid sammanslutningarnas ordinarie verksamhet som grundar sig på besittningen av en fastighet eller av de speciella krav som bokföringslagstiftningen och/eller lagstiftningen om sammanslutningar ställer på ovan nämnda bolagsformer. Som bilaga till den allmänna anvisningen finns modeller för bokslut och separata kalkyler.

1.1.1. Avgränsningar

I den allmänna anvisningen utreds frågor med anknytning till den löpande bokföringen och boksluten i fråga om en bokföringsskyldig som idkar fastighetsbesittning. Genom de anvisningar och rekommendationer som gäller bokföringsbehandlingen i de beskrivna specialsituationerna tar bokföringsnämnden inte ställning till eventuella frågor som ska avgöras på bolagsrättslig grund (t.ex. med vilket vederlag någon av bolagets utgifter täcks) eller frågor som anknyter till beskattningen (t.ex. rätten till avdrag för en viss utgift eller periodiseringen i skattelagstiftningen).

1.2. Definition av begreppen

Begreppen i anslutning till fastighetsbolag definieras snävt i bokförings- och samfundslagstiftningen. Efter som begreppen bör användas enhetligt och etableras har definitionerna i denna allmänna anvisning behandlats med beskrivningar av situationer som uppkommer i praktiken.

1.2.1. Ömsesidigheten i ett fastighetsbolag

En fastighet och en byggnad kan besittas i olika bolagsformer. Valet av bolagsform påverkas också av om en ägarandel i bolaget ger rätt att besitta vissa av bolagets lokaler eller endast ger bråkdelen av aktierättigheter t.ex. vid vinstutdelning och annan utdelning av bolagets tillgångar. Ett ömsesidigt fastighetsbolag definieras med tanke på tillämpningen av ABL och BABL i 28 kap. i BABL. Med ett ömsesidigt fastighetsbolag avses i allmänhet ett bolag i vilket varje aktie ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter. En delägare i ett ömsesidigt fastighetsbolag har rätt att besitta den lägenhet, byggnad eller byggnadsdel som de aktier han eller hon äger berättigar till besittning av. Delägaren kan därmed bestämma om ifrågavarande lokals användning, t.ex. hyra ut den, varvid hyresinkomsten utgör hans eller hennes inkomst. Delägarna är skyldiga att betala det ömsesidiga fastighetsbolaget ett bolagsvederlag.

1.2.1.1 Bostadsaktiebolag

Om bostadsaktiebolag föreskrivs i BABL. Enligt 1 kap. 2 § är ett bostadsaktiebolag ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en sådan byggnad eller del av en byggnad i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning. Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter. Bostadsaktiebolagen är således alltid ömsesidiga fastighetsbolag.

1.2.1.2 Ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Enligt 28 kap. 2 § i BABL är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ett aktiebolag som inte är ett sådant bostadsaktiebolag som avses ovan och som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en byggnad eller del av byggnad och i vilket varje aktie ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter.

Antagandebestämmelser om tillämpningen av BABL på ömsesidiga fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag finns i 1 kap. och 28 kap. i BABL. Tidpunkten för bildandet av bolaget och bestämmelserna i bolagsordningen påverkar huruvida BABL eller ABL ska tillämpas på ett ömsesidigt fastighetsbolag.

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att BABL inte ska tillämpas på bolaget eller att vissa bestämmelser i BABL ska tillämpas på bolaget. På ett sådant bolag ska ABL tillämpas till den del som BABL inte tillämpas på det.

Om grundanmälan om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag har gjorts före den 1 januari 1992, ska BABL tillämpas på bolaget endast om bolagsordningen föreskriver att lagen ska tillämpas. Enligt ovan nämnda tillämpas BABL direkt enligt lagen på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats år 1992 eller därefter,

om det inte i bolagsordningen har föreskrivits att BABL inte ska tillämpas.

1.2.1.3 Annat aktiebolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag

I ett annat än ovan nämnt ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det bestämmas att BABL ska tillämpas på bolaget eller att vissa av bestämmelserna i BABL ska tillämpas på bolaget, om en del av bolagets aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen eller genom bolagsstämman beslut angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter. På ett sådant bolag ska ABL tillämpas till den del som BABL inte tillämpas på det.

1.2.1.4 Vanligt fastighetsbolag

Med vanligt fastighetsbolag avses ett aktiebolag som äger en fastighet och vars delägare inte alls har en i bolagsordningen fastställd besittningsrätt till en byggnad eller fastighet som bolaget äger. Ett sådant fastighetsbolags inkomster utgörs av hyresinkomsterna från den byggnad och/eller fastighet som bolaget äger. Delägarna betalar inget bolagsvederlag till fastighetsbolaget. En delägare som använder de lokaler som bolaget äger betalar hyra till bolaget för dessa. På ett vanligt fastighetsbolag tillämpas ABL.

1.3.2. Bolagsvederlag

Bolagsvederlaget är den avgift som bolaget tar ut av sina delägare för att täcka bolagets utgifter. Utgifterna kan orsakas av bl.a. förvärv och bebyggande av en fastighet, användning och underhåll av fastigheten och byggnaderna eller grundlig förbättring och tillbyggnad av fastigheten och byggnaderna och av förvärv av ett tilläggsområde. Med vederlaget täcks också bolagets övriga förpliktelser (BABL 3:2 §) Olika typer av vederlag är bl.a. skötselvederlag, specialvederlag och kapitalvederlag samt förbrukningsbaserade vederlag. BABL har inte definierats vilka benämningar som ska användas om vederlagen, annat än när det gäller kapitalvederlag.

1.2.2.1 Vederlag som fastighetens intäkt/omsättning

I den allmänna anvisningen ges instruktioner för andra aktörer än dem som tillämpar scheman för bokföring av näring eller yrke. Omsättningen i ett schema för bokföring av näring eller yrke har betydelse bl.a. för bestämningen av den bokföringsskyldiges storleksklass. När man granskar gränsvärdena nedan kan posten Intäkter av fastighet i fastighetsschemat användas för att uttrycka omsättningen.

I BokfL 1:4 a § definieras små företag så här:

Små företag är bokföringsskyldiga för vilka högst ett av följande tre gränsvärden överskrids på bokslutsdagen för både den avslutade och den omedelbart föregående räkenskapsperioden

- 1) balansomslutning 6 000 000 euro;
- 2) omsättning 12 000 000 euro;
- 3) genomsnittligt antal anställda under räkenskapsperioden 50 personer.

Mikroföretag definieras så här (BokfL 1:4b §):

Mikroföretag är bokföringsskyldiga för vilka högst ett av följande tre gränsvärden överskrids på bokslutsdagen för både den avslutade och den omedelbart föregående räkenskapsperioden

- 1) balansomslutning 350 000 euro;
- 2) omsättning 700 000 euro;
- 3) genomsnittligt antal anställda under räkenskapsperioden 10 personer.

Skötselvederlag

Skötselvederlaget är en avgift som bolaget tar ut av sina delägare för utgifter för skötsel av fastigheten. Med skötselvederlag täcks bl.a. utgifter som orsakas av användning och underhåll av fastigheten och byggnaderna samt av grundlig förbättring och renovering. Med dessa utgifter fås fastigheten och byggnaden att motsvara sedvanliga krav vid tidpunkten i fråga. Med de medel som samlats in i form av skötselvederlag kan inte sådana utgifter täckas som är avsedda att bli täckta med kapital- och specialvederlag.

Förbrukningsbaserat vederlag

I bolagsordningen kan för aktieägaren fastställas skyldighet att till bolaget betala en avgift t.ex. för vattenförbrukningen, varmvattenförbrukningen, elen eller uppvärmningen. Storleken på denna avgift bestäms enligt en grund som tagits in i bolagsordningen, såsom antalet personer som bor i lägenheten, mätning per lägenhet eller någon annan grund. Ett vanligt förbrukningsbaserat vederlag är en vattenavgift som grundar sig på bolagsordningen.

Specialvederlag

Med specialvederlag avses i detta sammanhang ett vederlag som tas ut på ett sätt som avviker från bolagets sedvanliga vederlagsgrund. När t.ex. ett underhålls- eller ändringsarbete som ska utföras i lägenheter som är i aktieägarnas besittning täcks med vederlag och den fördel och kostnad som arbetet medför är lika stora för varje lägenhet, kan bolagsstämman med kvalificerad majoritet besluta att kostnaderna ska fördelas jämnt mellan aktieägarna (BABL 6:32 § 2 mom.). På grund av specialvederlagets natur är det möjligt att vissa aktieägare inte alls berörs av betalningsskyldigheten. Också ett s.k. hissvederlag enligt BABL 6:32 § 3 mom. som hänför sig till installation av hiss i efterhand och som avviker från den sedvanliga vederlagsgrunden kan vara ett specialvederlag.

Serviceintäkter

Med serviceintäkter avses här ersättningar som bolaget samlar in för användningen av bastu, tvättstuga, torkrum etc. Avgifterna baserar sig på service som användaren köper och om dem finns vanligen inga bestämmelser i bolagsordningen.

Projektandel (delägens entreprenadandel)

Med en projektandel avses den andel av ett visst byggnads-, reparations- eller annat investeringsprojekt i bolaget som en viss aktielägenhet ska betala. Delägarna kan enligt ett beslut av bolagsstämman ha möjlighet att betala sin egen andel av projektet innan projektet inleds eller i dess begynnelsefas, varvid bolaget inte finansierar denna del av utgifterna med främmande kapital. Den betalning som erhållits för en projektandel är enligt bolagsordningen eller bolagsstämmans beslut antingen inkomst (vederlag) för bolaget eller erhållen kapitalplacering (i allmänhet fondprestation). De delägare som inte betalar bolaget en vederlags- eller fondprestation, finansierar sin projektandel med ett lån som bolaget lyfter (se nedan låneandel).

1.2.2.2 Vederlag som finansiell intäkt

Kapitalvederlag (finansieringsvederlag)

Med kapitalvederlag avses vederlag som samlas in för fullgörandet av skyldigheter som bokföringsmässigt hänför sig till främmande kapital. Kapitalvederlagsinkomster används för återbetalning av eller amortering på lånekapitalet samt för ränte- och andra finansieringsutgifter. I bolaget kan man samtidigt ta ut flera olika kapitalvederlag för skötsel av olika lån. Med ett kapitalvederlag täcks endast transaktioner som hänför sig till ifrågavarande vederlag. Om kapitalvederlag används rätt så allmänt också termen finansieringsvederlag. Den bolagsrättsliga vederlagsgrunden har ingen inverkan på det bokföringsmässiga presentationssättet. Hur skyldigheten att betala utgiften fördelas mellan aktieägarna avgörs dock på bolagsrättslig grund.

Låneandel

En låneandel är en viss aktielägenhets andel av bolagets banklån eller annat lån. Delägaren har ofta rätt, antingen enligt en bestämmelse i bolagsordningen eller enligt bolagsstämman beslut, att betala bort den andel av lånet som hänför sig till den lägenhet som delägaren besitter. När en delägare betalar bort sin låneandel behöver han eller hon inte betala det kapitalvederlag som tas ut för skötseln av lånet. Den betalning som erhållits för en låneandel är enligt bolagsordningen eller bolagsstämman beslut antingen inkomst för bolaget eller erhållen kapitalplacering.

1.2.3. Eget kapital

Fondering

Med fondering avses att bolaget bokför kapitalplaceringar som det tagit ut av delägarna som ökning i bolagets eget kapital. Fonderingen ska grunda sig antingen på en bestämmelse i bolagsordningen eller på ett beslut som bolagsstämman fattat i saken. I praktiken är det endast möjligt att fondera prestationer som tagits ut av delägarna.

Förhandsfondering

Genom att tillämpa förfarandet för förhandsfondering samlar bolaget på ett sätt som bolagsstämman beslutat av delägarna på förhand in medel för grundliga förbättringar eller större reparationsprojekt.

Låneamorteringsfondering

Vid låneamorteringsfonderingar fonderas, i enlighet med ett beslut av bolagsstämman eller en bestämmelse i bolagsordningen, av de kapitalvederlag eller låneandelsprestationer som delägarna har betalat, den del som används för amortering av lånekapitalet.

1.2.4. Främmande kapital

Lån enligt aktielägenhet

Bolaget kan ha främmande kapital, vars återbetalning, amorteringar, ränteutgifter och andra låneskötselutgifter endast vissa aktieägare svarar för. En delägare har, antingen enligt bolagsordningen eller enligt bolagsstämman beslut om saken, rätt att betala bort den andel av lånet som gäller den lägenhet som delägaren besitter (låneandel).

Skötsellån

Bolaget kan ha främmande kapital, av vilket delägaren inte har rätt att betala bort sin låneandel. Det är då fråga om ett skötsellån, vars återbetalning, amorteringar, ränte- och andra låneskötselutgifter täcks med skötselvederlaget. Om det tillåts att en delägare betalar bort sin andel, ändras lånet så att det i

bokföringen behandlas som kapitalfinansiering och täcks med ett särskilt vederlag. Det bokföringsmässiga presentationssättet påverkar inte fördelningen av avgiftsbördan mellan delägarna i bolagsrättsligt hänseende.

Kapitallån

Kapitallån definieras i 16 kap. i BABL. Ett kapitallån är ett lån utan säkerhet med sämre företrädesrätt än alla övriga skulder som får återbetalas och vars eventuella ränta får betalas med begränsning. Med kapitallån avses inte en sedvanlig skuld under främmande kapital, som fastighetsbolaget har hos en bank eller något annat finansiellt institut och som ska täckas med kapitalvederlag.

1.2.5. Separata kalkyler

(Vederlagsfinansieringskalkyl, efterkalkyl, vederlagskalkyl, skötselkalkyl)

Bostadsaktiebolaget ska i sin verksamhetsberättelse ange hur bolagsvederlaget har använts, ifall det kan uppbäras enligt olika grunder för olika ändamål (BABL 10:5). Syftet med bestämmelsen är att sörja för delägarnas likställighet genom att medel som tagits ut för olika ändamål hålls åtskilda. I praktiken ges en utredning av hur vederlagen har använts med en separat kalkyl, dvs. en s.k. vederlagsfinansieringskalkyl. En vederlagsfinansieringskalkyl ska upprättas i alla ömsesidiga bolag som ägs av flera delägare och där vederlag samtidigt tas ut för olika ändamål.

Projektandelskalkyl (entreprenadandelskalkyl)

Med projektandelskalkyl avses en kalkyl med vilken fastställs hur stor andel en delägare ska betala av ett visst byggnads-, renoverings- underhålls- eller annat investeringsprojekt i bolaget. Beloppet av de utgifter som projektet orsakar uppskattas, och det beräknas hur mycket av de medel som delägarna har finansieringsansvaret för som behövs för finansieringen av projektet. Av det belopp som delägarna har finansieringsansvaret för beräknas en delägars andel (projektandel), som delägaren finansierar antingen genom vederlags- eller fondbetalning eller genom ett lån som bolaget lyfter. En projektandelskalkyl ska upprättas när delägarna har ovan nämnda möjlighet att välja finansieringssätt för sin andel.

Projektfinansieringskalkyl

Med projektfinansieringskalkyl avses en separat kalkyl för utredning av de utgifter och den finansiering som hänför sig till ett byggnads-, renoverings- eller underhållsprojekt som bolaget har beställt.

Låneandelskalkyl

Med låneandelskalkyl avses en kalkyl med vilken fastställs aktielägenhetens andel av ett banklån eller ett annat lån som bolaget har tagit. En kalkyl ska alltid upprättas när bolaget tar emot betalningar av låneandelar av delägarna.

2. BEHANDLING I BOKFÖRINGEN AV POSTER SOM HÄNFÖR SIG TILL INKOMSTER OCH KAPITALPLACERINGAR

I kapitlet behandlas frågor med anknytning till redovisning och periodisering av vederlag och andra prestationer som ömsesidiga fastighetsbolag samlar in av sina delägare.

2.1. Vederlag

I ömsesidiga fastighetsbolag kan flera vederlag med olika namn tas ut, av vilka de vanligaste är skötsel-, special- och kapitalvederlag. Vederlagen tas upp i resultaträkningen enligt fastighetsschemat i Bokff 1:4 § och SMF 2:2 och 4:1 § antingen i gruppen Intäkter av fastighet – Vederlag eller i gruppen Övriga finansiella intäkter.

2.1.1 Redovisning av vederlag som intäkt av fastighet

Skötselvederlagen tas i resultaträkningen upp i gruppen Intäkter av fastighet – Vederlag. Om man i bolaget på förhand samlar in ett vederlag för kommande utgifter med under en egen benämning, t.ex. Sparvederlag eller Reparationsvederlag, är också dessa (skötsel)vederlag, som ska tas upp som intäkter av fastighet. Om skötselvederlag med olika namn tas ut, rekommenderas det att de tas upp som egna underposter i gruppen Intäkter av fastighet – Vederlag för att det ska kunna säkerställas att riktiga och tillräckliga uppgifter ges.

Vederlag som ska tas upp som intäkter av fastighet är i princip också projektandelarna dvs. delägarprestationer av engångsnatur genom vilka delägarna betalar sin andel av ett visst byggnads-, renoverings-, underhållsprojekt eller något ett annat motsvarande projekt. Dessa prestationer är det skäl att i bokföringen behandla åtskilda från de vederlag med vilka verksamhetens "normala" löpande utgifter täcks.

Det är också skäl att i huvudbokföringen behandla varje specialvederlag som ett eget vederlagsslag åtskilt från andra vederlag. Specialvederlag kan vara bl.a. vederlag för hiss, kabel-TV, satellitantenn, bredband eller balkonginglasning. I resultaträkningen tas specialvederlagen upp under Intäkter av fastighet – Vederlag.

I bolagsordningen kan s.k. förbrukningsbaserade vederlag fastställas. Dessa är avgifter som fastställs för bl.a. vattenförbrukning, varmvattenförbrukning, elförbrukning eller uppvärmning och vars storlek kan fastställas bl.a. enligt antalet personer som bor i lägenheten, mätning per lägenhet eller någon annan grund som fastställs i bolagsordningen. Dessa tas upp i gruppen Intäkter av fastighet –

Vederlag.

Från förbrukningsbaserade vederlag enligt bolagsordningen ska särskiljas serviceintäkter, vilka är ersättningar som bolaget tar ut av användarna t.ex. för bastuturer eller användning av tvättstuga. Dessa är till sin art inte vederlag, utan de tas upp i resultaträkningen under benämningen Serviceintäkter i posten Intäkter av fastighet.

2.1.2. Redovisning av vederlag som finansiell intäkt

Kapitalvederlag tas enligt Bokff 1:4 § 3 mom. upp i resultaträkningen under Övriga finansiella intäkter. Motsvarande redovisningssätt tillämpas i resultaträkningar enligt fastighetsschemat som upprättas enligt SMF 2:2 och 4:1 §. Bolaget kan samtidigt samla in flera olika kapitalvederlag för skötseln av sina olika lån. Det kapitalvederlag som ska samlas in för skötseln av ett lån ska betalas av de delägare, i vilkas besittning de lägenheter är som lånet i fråga gäller. För att det ska kunna säkerställas att vederlagen används rätt rekommenderas det att varje vederlag och de transaktioner som hänför sig till det följs upp separat i huvudbokföringen.

2.1.3. Periodisering av vederlagsintäkter

Intäkter under räkenskapsperioden är de vederlag som man genom adekvata bolagsstämmobeslut har bestämt att ska tas ut för räkenskapsperioden. Den faktiska betalningen av vederlagen har ingen

betydelse. De vederlag som fortfarande är obetalda vid bokslutstidpunkten intäktsförs och tas upp i balansräkningen som fordringar. På förhand betalda vederlag tas upp som skuld bland främmande kapital. Att vederlagen eventuellt är över- eller underdimensionerade i förhållande till de utgifter som ska täckas med dem har ingen betydelse med tanke på intäktsföringen. En periodisering av vederlagen (med hjälp av poster som överförs) så att de blir lika stora som kostnaderna under räkenskapsperioden strider mot god bokföringssed, om de vederlag som ska uppges som intäkter i resultaträkningen genom ett sådant förfarande inte motsvarar beloppet av de vederlag som bolagsstämman har beslutat att ska tas ut.

De prestationer som delägarna har betalat och som fonderas som kapitalplaceringar får inte påverka bolagets resultat för räkenskapsperioden. För att bokslutet ska bli mer informativt rekommenderas det dock att vederlagen i resultaträkningen tas upp till sitt bruttobelopp i intäktsposter enligt sin art. Den andel som ska fonderas tas i resultaträkningen upp som en korrektivpost. Detta behandlas närmare i avsnitt 2.4.6.

2.2. Betalning av projektandelar

I ömsesidiga fastighetsbolag har delägarna ofta möjlighet att betala sin projektandel av ett visst byggnads-, renoverings-, underhållsprojekt eller något annat investeringsprojekt i bolaget innan projektet inleds eller i dess begynnelsefas, innan bolaget med främmande kapital (lån) finansierar de utgifter som orsakas av projektet. Den projektandelsprestation som bolaget tar ut bör grunda sig på en projektandelskalkyl. Det rekommenderas att projektandelskalkylen bifogas den verifikation som verifierar andelsprestationen. Med projektandelskalkylen säkerställs att finansieringen av projektet sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen och att delägarnas likställdhet inte kränks.

Bokföringsbehandlingen av projektandelsprestationerna grundar sig på vad som har beslutats om medlens ekonomiska art. Genom en bestämmelse i bolagsordningen eller vanligare genom ett beslut av bolagsstämman behandlas projektandelsprestationerna som delägarens kapitalplacering i bolaget. Då är delägarens prestation inte intäkt till bolaget utan prestationen tas upp i poster som hör till bolagets eget kapital. Posterna kan vara t.ex. Byggnadsfond eller Fond för inbetalt fritt eget kapital eller Fond för grundlig förbättring. Frågor som gäller fondering behandlas mer ingående nedan i kapitel 2.4.

Om en betalning av en projektandel inte ska anses som en kapitalplacering, intäktsförs den i gruppen Intäkter av fastighet – Vederlag som intäkt under den räkenskapsperiod till vilken den hänförs på det sätt som bolagsstämman har beslutat. Om en delägare har gett en förbindelse om att betala sin projektandel men försummat den betalningsskyldighet som därigenom uppkommit, bör inkomsten också i detta fall utifrån förbindelsen, enligt prestationsprincipen periodiseras som intäkt under den räkenskapsperiod som den hänförs sig till.

När finansieringen av ett visst reparationsprojekt ordnas har bolagsstämman kunnat fatta beslut om ett förfarande där den finansiering som behövs under projektiden (eller en del av den) realiserar genom upptagning av lån hos delägarna. På samma gång har man kunnat komma överens om att de delägare som deltar i finansieringen, genom ett "kvittningsförfarande" förbinder sig vid en projektandelsprestation som till storleken motsvarar deras fordran hos bolaget när projektet har blivit klart. Kvittningsförfarandet är möjligt i bokföringen i en situation där två fordringar som förfallit kvittas mot varandra. Om bolagets (projektandels)fordran hos delägaren inte har realiserats, ska bolaget ta upp det lån det har fått som främmande kapital under Övriga skulder. Projektandelsprestationen periodiseras då som intäkt under den räkenskapsperiod som den hänförs sig till på det sätt som bolaget har beslutat.

2.3. Betalning av låneandelar

I ömsesidiga fastighetsbolag har delägarna ofta getts en möjlighet att betala sin låneandel vid en viss tidpunkt antingen på en gång eller i flera rater på det sätt som har fastställts i bolagsordningen eller har beslutats av bolagsstämman. Låneandelsprestationerna bör grunda sig på en låneandelskalkyl som har upprättats för tiden fram till betalningen. Det rekommenderas att kalkylen bifogas verifikatet över prestationen. Beräkningen av låneandelsprestationer kan också ske med hjälp av en särskild låneandelsbokföring (som delbokföring). Låneandelskalkylen behandlas närmare i avsnitt 2.3.1.

Bokföringsnämnden har i sitt utlåtande 1890/2012 preciserat gränsdragningen mellan projektandel och låneandel. Prestationer som samlas in för återbetalning av lyft främmande kapital är låneandelsprestationer även om det främmande kapitalet skulle handla om limitkredit som senare ska ändras till ett sedvanligt lån från ett finansinstitut, i allmänhet först efter att projektet har färdigställts.

Bokföringsbehandlingen av låneandelsprestationen grundar sig på vad bolagsorganen har beslutat om prestationernas ekonomiska art eller vad som bestäms i bolagets bolagsordning. Prestationen kan antingen inkomstföras eller fonderas. En låneandelsprestation som ska fonderas och om vilken finns en bestämmelse i bolagsordningen eller vanligare ett beslut av bolagsstämman, antecknas som delägarens kapitalplacering i bolaget bland eget kapital på det sätt som föreskrivits/beslutats. Frågor som gäller fondering behandlas mer ingående nedan i kapitel 2.4.

Även om låneandelsprestationer fonderas i bolaget, rekommenderas det också då att de tas upp som en egen underpost Låneandelsprestationer och de fonderingar som hänför sig till dem på motsvarande sätt som en egen underpost i samma grupp. Frågan behandlas mer ingående nedan i kapitlet om fondering, 2.4.3.

Om låneandelsprestationer inte ska anses som kapitalplaceringar är prestationen intäkt för bolaget under den räkenskapsperiod då den erläggs. Om en delägare har gett en förbindelse om en låneandelsprestation ska prestationen emellertid periodiseras enligt prestationsprincipen Låneandelsprestationerna tas upp i samma post som kapitalvederlagen, dvs. som en separat underpost Låneandelsprestationer i Övriga finansiella intäkter.

2.3.1. Låneandelskalkyl

Om en delägare i ett bolag har rätt att betala bort sin andel av lånen, ska över låneandelarna uppgöras en låneandelskalkyl för tiden fram till den överenskomna tidpunkten för betalningen. I låneandelskalkylen inkluderas utöver resterande lånekapital också de till lånet anknutna kapitalvederlagsinkomster som hör till räkenskapsperioden och enligt prestationsprincipen har periodiserats till betalningstidpunkten. Dessutom inbegrips de utgifter som ska täckas med vederlaget och betalda låneamorteringar samt eventuella under- eller överskott som hänför sig till vederlaget och baserar sig på vederlagskalkyler för tidigare räkenskapsperioder.

När en delägare betalar sin låneandel fogas låneandelskalkylen till den verifikation som verifierar prestationen. Genom kalkylen verifieras de beräkningsgrunder för låneandelen genom vilka man har kommit fram till det belopp som delägaren har ålagts att betala.

För att det ska gå att säkerställa att låneandelskalkylerna och -prestationerna är korrekta rekommenderas att bokföringen av låneandelen sköts som en egen delbokföring. Delbokföringen och dess samband med huvudbokföringen och bokslutet ska ordnas i enlighet med BokfL 2:6 §. För delbokföringen gäller bevaringstider enligt BokfL 2:10 §. BokfL ställer inget hinder för att bevara materialet också en längre tid än vad som krävs. I praktiken kan det uppkomma situationer då det är motiverat att bevara material som hänför sig till ett visst lån längre än vad som nämns ovan. Till exempel när återbetalningstiden för

ett banklån överskrider 10 år kan ett senare behov att granska att låneandelsprestationerna är korrekta förutsätta att materialet bevaras över den lagstadgade bevaringstiden.

En modell för låneandelskalkyl finns som bilaga 7 till den allmänna anvisningen.

2.4. Fonderingsförfarande

2.4.1. Allmänt

I ömsesidiga fastighetsbolag är det vanligt att tillämpa ett fonderingsförfarande. Med fonderingsförfarande avses insamling av medel till fastighetsbolaget i form av kapitalplaceringar. Om tillämpningen av fonderingsförfarande bestäms i fastighetsbolagets bolagsordning eller beslutas av bolagsstämman. Enligt fonderingsförfarandet behandlas de prestationer som delägarna har betalat till bolaget inte som bolagets inkomst utan som delägarnas kapitalplaceringar i bolaget. Efter att bolaget har bildats är orsaken till tillämpningen av fonderingsförfarandet oftast förknippad med bolagets inkomstbeskattning. Exempelvis om medel som bolaget har samlat in av delägarna för finansiering av ett senare stort reparationsprojekt används för att täcka kostnader som ska aktiveras i bolagets balansräkning eller för att amortera på främmande kapital som tagits för detta, uppkommer vinst och beskattningsbar inkomst för bolaget, om inga kostnadsföringar av samma storlek som vederlagsinkomsten, såsom avskrivningar eller ändringar av reserver, kan göras. När medel samlas in som kapitalplaceringar i stället för inkomster, är de inte inkomster för bolaget. I ömsesidiga fastighetsbolag är fonderingsförfarandet i vedertaget bruk när medel samlas in av delägarna bl.a. för projekt som gäller grundlig förbättring eller för betalning av lån som hänför sig till dem. I praktiken är det endast av bolagets delägare möjligt att samla in eget kapital genom fondering. Fonderingen kan gälla medel som samlats in för redovisning bland såväl skötselvederlag som kapitalvederlag. En fondering kan inte gälla delägarens betalning av projektandel eller låneandel.

2.4.2. Grund för fondering

En på tillbörligt sätt genomförd fondering ska alltid grunda sig på en bestämmelse i lag, en uttrycklig bestämmelse i bolagsordningen eller på ett beslut av bolagsstämman. Det är rätt så vanligt att delägarna i bolagsordningen har getts möjlighet att betala bort den lägenhetsspecifika låneandelen av lån som bolaget har tagit. Däremot är det inte särskilt vanligt att det i bolagsordningens bestämmelser direkt tas ställning till bokföringsbehandlingen av låneandelsprestationerna. Grunden för en bokföringsanteckning uppkommer emellertid genom den bestämmelse i bolagsordningen som ligger som grund till fonderingen eller genom ett beslut om saken av bolagets organ.

När det gäller fondering har det i inkomstbeskattningen på ett vedertaget sätt förutsatts att de fonderade medlen används för täckning av utgifter som ska aktiveras i balansräkningen. I beskattningen av bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsaktiebolag har det inte ansetts att de fonderade medlen kan användas för kostnader under räkenskapsperioden. En förutsättning för att fondering av låneandelsprestationerna och av de andelar av kapitalvederlagen som använts för låneamorteringar ska godkännas i beskattningen har också varit att utgifter som motsvarar de fonderade medlen aktiveras samt att lånen amorteras under räkenskapsperioden minst till ett belopp som motsvarar låneamorteringsfonderingen. Beskattningspraxis medför inte i sig att en skyldighet att aktivera utgifter uppkommer eller ett krav i bokföringen på att lånekapitalet ska amorteras under räkenskapsperioden. Beskattningspraxis beaktas dock i allmänhet vid bokföringsbehandlingen i denna fråga. Detta strider inte mot god bokföringssed, förutsatt att alla aktiveringar är motiverade med beaktande av inkomstförväntningarna.

2.4.3. Fonder i eget kapital

Till det bundna egna kapitalet hör enligt BABL aktiekapitalet och byggnadsfonden samt uppskrivningsfonden, fonden för verkligt värde och omvärderingsfonden om vilka nämns i BokfL. Övriga fonder samt räkenskapsperiodens och föregående räkenskapsperioders vinst hör till det fria egna kapitalet (BABL 10:1 § 2 mom.). Dessutom ska en reservfond som bildats före den 1 januari 1992 tas upp under bostadsaktiebolagets eget kapital på det sätt som motsvarar reservfondens villkor (BABL 10:1 §:n 3 mom.).

Teckningspriset för en aktie kan avsättas delvis till byggnadsfonden med utgångspunkt i avtalet om bolagsbildning eller enligt bolagsordningen (BABL 12:3 §). Vid en aktieemission kan teckningspriset för nya aktier enligt emissionsbeslutet avsättas helt eller delvis till byggnadsfonden (BABL 13:6 §). Bolagsstämman kan också besluta om avsättningar till byggnadsfonden. Föremål för en fondering i byggnadsfonden kan således enligt bolagsstämmans beslut vara bl.a. medel som på förhand har tagits ut av delägarna för grundliga förbättringar eller delägarnas låneandelsprestationer.

I fonden för inbetalt fritt eget kapital ska den del av aktiernas teckningspris tas upp som enligt avtalet om bolagsbildning eller emissionsbeslutet inte ska tas upp i aktiekapitalet eller byggnadsfonden och som enligt BokfL inte ska tas upp som en post under främmande kapital samt en sådan annan investering av eget kapital som inte tas upp i någon annan fond. I fonden ska också det belopp tas upp som aktiekapitalet minskas med och som inte används till täckning av förlust eller utbetalning av medel. (BABL 10:2 §).

I ett bostadsaktiebolag kan dessutom finnas andra fonder för fritt eget kapital. Vedertagna är bl.a. låneamorteringsfonder eller fonder för grundlig förbättring. Dessa fonder baserar sig antingen på en bestämmelse i bolagsordningen eller på bolagsstämmans beslut.

För att förtydliga posterna under eget kapital rekommenderas ett noteringsförfarande, där medel som finns i övriga fonder som räknas till det fria egna kapitalet överförs antingen till fonden för inbetalt fritt kapital eller till fonden för bundet eget kapital, dvs. byggnadsfonden. Överföringen kan göras genom ett adekvat bolagsrättsligt beslutsförfarande vid slutet av den räkenskapsperiod då de projekt som har utgjort grunden för fonderingen har slutförts eller det bolagslån som har tagits för dem har återbetalats. I så fall kvarstår i bostadsaktiebolagets övriga fonder som räknas till det fria egna kapitalet utöver fonden för inbetalt fritt kapital endast sådana medel som hänför sig till kommande eller fortfarande pågående projekt eller lån som inte har återbetalats i sin helhet.

Redovisning av eget kapital i balansräkningen behandlas mer ingående i 5.3.

2.4.4. Förskottsfondering och hur den redovisas i eget kapital

Om bolagsstämman inte har beslutat att fondera prestationer i en viss fond, t.ex. i byggnadsfonden under bundet eget kapital, eller i fonden för grundlig förbättring under fritt eget kapital, tas de medel som är föremål för förskotts-fondering upp under eget kapital i fonden för inbetalt fritt eget kapital (BABL 10:2 §). Enligt bolagsordningen eller bolagsstämmans beslut kan under fritt eget kapital också förekomma fonder med andra namn som t.ex. Reparationsfond eller en fond som har benämnts direkt i överensstämmelse med det projekt som har genomförts/ska genomföras (t.ex. Takreparationsfond, Stambytesfond etc.). Dessa är till sin art fonder som kan jämföras med fonden för grundlig förbättring.

Om en delägare i enlighet med ett beslut av bolagsstämman har rätt att betala sin andel av ett visst projekt innan projektet inleds eller medan det pågår som en projektandel utan att bolaget lyfter lån motsvarande hans eller hennes andel, kan fonderingen av en sådan prestation betraktas som förskotts-fondering. Eftersom det då inte är fråga om att betala en andel som hänför sig till främmande

kapital, kan prestationen inte tas upp i låneamorteringsfonden utan i fonden för inbetalt fritt eget kapital, om det inte har beslutats att den ska tas upp i t.ex. byggnadsfonden, fonden för grundlig förbättring eller en liknande fond.

2.4.5. Låneamorteringsfondering och hur den redovisas i eget kapital

Bolagsstämman kan besluta att låneandelsprestationerna ska fonderas och avsättas i en Låneamorteringsfond, som för detta ändamål enligt vedertagen praxis har tagits upp i bostadsaktiebolagens och de ömsesidiga fastighetsaktiebolagens fria egna kapital. Om bolagsstämman inte har beslutat att fondera låneandelsprestationer i en viss fond, t.ex. i ovan nämnda låneamorteringsfond eller i byggnadsfonden under bundet eget kapital, tas de prestationer som är föremål för fondering upp under fritt eget kapital i Fond för inbetalt fritt eget kapital (BABL 10:2 §).

Det är fråga om av bolagsstämman inrättade låneamorteringsfonder när fonderingen på det sätt som bolagsstämman beslutat gäller den andel av kapitalvederlagen som använts för låneamorteringar eller delägarnas låneandelsprestationer och i bolagsordningen inte ingår bestämmelser om delägarens rätt att betala bort sin låneandel. Det är rätt så vanligt att delägaren i bolagsordningen ges rätt att betala bort sin andel av de bolagslån som fastställts i bolagsordningen. I bolagsordningen tas dock i allmänhet inte ställning till inrättandet av en fond eller till bokföringsbehandlingen av prestationerna. I dessa situationer bör fonderingen grunda sig på ett adekvat beslut av bolagsstämman. Om det i bolagsordningen också ingår bestämmelser om bokföringsbehandlingen, följs dessa bestämmelser, om de är förenliga med gällande bokföringslagstiftning.

Både de låneamorteringsfonder som grundar sig på beslut av bolagsstämman och de som grundar sig på bestämmelser i bolagsordningen tas upp under benämningen Låneamorteringsfond i eget kapital.

2.4.6. Redovisning av fonderad del av vederlagen i resultaträkningen

För att bokslutet ska bli mer informativt rekommenderas att fonderingen av vederlagen tas upp i resultaträkningen. Vederlagsintäkterna tas då enligt bolagsstämmans beslut upp till sitt bruttobelopp i rätt intäktspost. Det rekommenderas att fondering av de vederlag som ska tas upp som intäkter av fastighet bokförs som en korrektivpost till ifrågavarande intäktspost under rubriken Fonderade vederlag. Fonderingar med anknytning till kapitalvederlag och låneandelsprestationer som ska tas upp som övriga finansiella intäkter tas upp i egna korrektivposter under Fonderade vederlag och Fonderade andelar.

Vid ovan nämnda upptagningssätt kompletteras det föreskrivna resultaträkningsschemat för verksamhet som baserar sig på besittning av fastighet på det sätt som förutsätts i BokfL 1:9 §, SMF 2:6 § och 4:3 § genom att de rubriker som behövs läggs till schemat. Modell för resultaträkning för en fastighet (ingår även i bilaga 1 till den allmänna anvisningen):

RESULTATRÄKNING FÖR FASTIGHET

Räkenskapsperiod			Föregående räkenskapsperiod		
Intäkter av fastighet					
Vederlag					
Skötselvederlag	0,00			0,00	
Betalning av projektandelar	0,00			0,00	
Förbrukningsbaserade vederlag	0,00			0,00	
Specialvederlag	0,00			0,00	
./. Fonderade vederlag	- 0,00	0,00	- 0,00		0,00
Hyror					
Serviceintäkter	0,00			0,00	
Övriga intäkter av fastigheten	0,00			0,00	
Totala intäkter från fastigheten	0,00			0,00	
Kreditförluster och korrektivposter	+/- 0,00			+/- 0,00	
Kostnader för fastighetens skötsel					
Personalkostnader	- 0,00			- 0,00	
Förvaltning	- 0,00			- 0,00	
Drift och underhåll	- 0,00			- 0,00	
Skötsel av gårdsområden	- 0,00			- 0,00	
Städning	- 0,00			- 0,00	
Värme	- 0,00			- 0,00	
Vatten och avloppsvatten	- 0,00			- 0,00	
El och gas	- 0,00			- 0,00	
Avfallshantering	- 0,00			- 0,00	
Skadeförsäkringar	- 0,00			- 0,00	
Hyror	- 0,00			- 0,00	
Fastighetsskatt	- 0,00			- 0,00	
Reparationer	0,00			0,00	
./. Erhållna ersättningar	- 0,00			- 0,00	

3. SPECIALFRÅGOR I ANSLUTNING TILL UTGIFTER

3.1. Bokföringsbehandling av reparationsprojekt

Med reparationsprojekt avses i detta sammanhang projekt som hänför sig till istandsättning, förnyande och reparation av byggnader och konstruktioner som ägs av fastighetsbolaget och av separata byggnadsdelar som betjänar användningen av dessa, såsom maskiner och anordningar i en byggnad. Dessa projekt kan i bokföringen i regel indelas i projekt för grundlig förbättring och övriga reparationsprojekt. Enligt BABL kan de reparationsutgifter som ska täckas med bolagsvederlaget till sin natur vara antingen utgift för underhåll eller utgift för renovering av fastigheten och byggnaderna. Med det senare avses avgifter för grundlig förbättring och tillbyggnad av fastigheten och byggnaderna och för förvärv av ett tilläggsområde (BABL 3:2 § 1 mom. 3 punkten).

De utgifter som hänför sig till projekten dras i bokföringen i princip av ed iakttagande av periodiseringsreglerna i bokföringslagstiftningen. I ömsesidiga fastighetsbolag kan det dock anses ändamålsenligt att ett enhetligt periodiseringsförfarande för reparationsutgifterna tillämpas i både bokföringen och beskattningen. Detta gäller i synnerhet situationer där ett ömsesidigt fastighetsbolag hör till kategorin små företag som avses i BokfL 1:4 a § eller kategorin mikroföretag som avses i BokfL 1:4b.

3.1.1. Beaktande av skattelagstiftning som gäller reparationsutgifter

I skattelagstiftningen (lag om beskattning av inkomst av näringsverksamhet dvs. näringssskattelagen, 360/1968, nedan även NSL) kan de utgifter som hänför sig till reparationer i sin tur delas upp i större reparationsutgifter och övriga reparationsutgifter (NSL 30 § och 35 §). Bokföringsnämnden har redan under giltighetstiden för bokföringslagen från år 1973 ansett att en aktivering av större reparationsutgifter inom de gränser som skattelagstiftningen tillåter är möjlig i ett bostadsaktiebolags bokslut (BFN 1198/1992). De utgifter som orsakas av reparationsprojekt kan därmed till sin art i (bokförings- och) bokslutsbehandlingen vara antingen utgifter för grundlig förbättring, utgifter för större reparationer eller andra (års)reparationsutgifter. För att nämnda uppdelning ska kunna tillämpas på ett visst enskilt projekt förutsätts i praktiken prövning från fall till fall.

Periodiseringsbestämmelserna som anknyter till olika nyttigheter skiljer sig från varandra i skattelagstiftningen. Periodiseringen av byggnader och konstruktioner som utgifter som avskrivs görs per nyttighet (NSL 34 §). Utgifterna för anskaffning av maskiner, inventarier och andra med dem jämförbara lösa anläggningstillgångar avskrivs däremot som grupp, med förfarandet för avskrivning av utgiftsresten (NSL 30 §). Avskrivningen av byggnaders tekniska anordningar (t.ex. hissar, värmecentralers maskiner och anläggningar eller luftväxlings- och luftkonditioneringsanläggningar) görs i enlighet med bestämmelserna om maskiner och inventarier (NSL 31 §).

Till följd av de ömsesidiga fastighetsbolagens särskilda natur är det i regel ändamålsenligt att reparationsutgifterna inte dras av på olika sätt i bokföringen och beskattningen. Detta gäller i synnerhet situationer där ett ömsesidigt fastighetsbolag hör till kategorin små företag eller mikroföretag. I ömsesidiga fastighetsbolag kan reparationsutgifterna periodiseras som utgift i bokföringen på det sätt som de dras av i beskattningen, förutsatt att de kostnadsförs under sin ekonomiska verkningstid.

3.1.2. Aktivering av reparationsutgifter

I BokfL 5 kap. fastställs de huvudregler som gäller periodisering av utgifter: behandlingen av utgifter som räkenskapsperiodens kostnader (BokfL 5:1 §) samt tvånget att aktivera anskaffningsutgiften för materiella och immateriella tillgångar som hör till bestående aktiva (BokfL 5:5 § 1 mom. och 5:5 a § 1 mom.). I fråga om anskaffningsutgiften för immateriella tillgångar har för vissa utgifter med lång verkningstid, vilka innehåller förväntningar om intäkter i framtiden, getts aktiveringsrätt i BokfL 5:8–11 §.

De utgifter som orsakats av byggnadsprojekt ska aktiveras, om de utgör en del av anskaffningsutgiften för en materiell nyttighet och deras ekonomiska verkningstid sträcker sig över flera än en räkenskapsperiod. Sådana utgifter är alltid t.ex. utgifter som hänför sig till nybyggnad eller tillbyggnad. Utgifter för vilka aktiveringstvånget gäller är också utgifter som hänför sig till grundlig förbättring av egendom, såsom reparationsutgifter med vilka byggnadens kvalitetsnivå höjs så att den blir högre än ursprungligen. Ofta ingår i fastighetsbolagens omfattande reparationsprojekt utgifter för såväl grundlig förbättring som (års)reparation. Eftersom ett byggnadsarbete eller en annan anskaffning som ska kategoriseras som grundlig förbättring alltid kan anses höja byggnadens ursprungliga kvalitetsnivå, bör sådana utgifter helt eller delvis aktiveras i bokföringen.

Det rekommenderas att utgifterna för grundlig förbättring aktiveras i nyttighetens icke-avskrivna anskaffningsutgift, speciellt när det är fråga om en liten bokföringsskyldig. I inkomstbeskattningen bildas i allmänhet inget eget avskrivningsobjekt av de utgifter som hänför sig till grundlig förbättring. Aktiveringen av utgifterna för grundlig förbättring som en ökning i den icke-avskrivna anskaffningsutgiften för nyttigheten i bokföringen och periodiseringen av dem som kostnad som en del av den ursprungliga anskaffningsutgiften motsvarar således de krav som skattelagstiftningen ställer på

aktiveringen och avdraget av utgifterna för grundlig förbättring i beskattningen. I regel är en enhetlig behandling i bokföringen och i beskattningen i detta sammanhang motiverad och förenlig med god bokföringssed.

Det är också förenligt med god bokföringssed att aktivera reparationsutgifter som ökar byggnadens ekonomiska livslängd (BFN 1680/2002), även om inget egentligt aktiveringstvång kan anses förknippat med dessa utgifter. En reparationsutgift som aktiveras på basis av detta kan också utgöra endast en del av de totala utgifterna för ett reparationsprojekt, m.a.o. kan den bokföringsskyldige dela upp utgifterna för reparationsprojektet i en del som ska aktiveras och en del som ska dras av som årskostnad. Således kan av en tämligen betydande reparationsutgift aktiveras till exempel 90 procent i stället för det totala beloppet.

Till utgiftsresten för maskiner och anordningar som ska avskrivas som utgiftsrest i skattelagstiftningen, bl.a. tekniska anordningar som utgör beståndsdelar i byggnaden, räknas anskaffning av nya nyttigheter, t.ex. fullständig förnyelse av hiss. Om en utgift medför intäkt under flera räkenskapsperioder och anskaffningsutgiften för nyttigheterna blir avskriven under den ekonomiska verkningstiden, kan utgiften aktiveras också i bokföringen.

3.1.3. Avdrag av reparationsutgifter som räkenskapsperiodens kostnad

Reparationsutgifter, som inte höjer en byggnads kvalitetsnivå och inte förlänger byggnadens ekonomiska livslängd, ska dras av som räkenskapsperiodens kostnad. Sådana utgifter är t.ex. utgifter för återställande av skadade tillgångar i ursprungligt skick eller reparationsutgifter som föranleds av att anordningar föråldras tekniskt.

Det kan anses ändamålsenligt att reparationsutgifterna behandlas på samma sätt i bokföringen och beskattningen, speciellt när det är fråga om en liten bokföringsskyldig. Även om utgifterna i sig är förenade med inkomstförväntningar som gäller flera räkenskapsperioder, kan man på denna grund i bokföringen ta upp reparationsutgifterna antingen helt eller delvis som räkenskapsperiodens kostnad med beaktande av väsentlighetsprincipen, om motsvarande reparationsutgifter i beskattningen inte räknas som en del av anskaffningsutgiften och därmed i beskattningen dras av som en kostnad under skatteåret. En absolut förutsättning för aktivering i bokföringen är intäktsförväntningar i framtiden.

3.1.4. Behandling av förskottsbetalningar

I fråga om omfattande reparationsprojekt är det vanligt att projektet genomförs som entreprenader som består av en eller flera helheter. Då debiterar entreprenören bolaget i flera betalningsrater i enlighet med entreprenadavtalet. Betalningen av betalningsraterna är i allmänhet bunden till hur arbetet fortskrider. Med entreprenaderna sammanhänger dessutom en särskild mottagningsinspektion, då det reparationsarbete som entreprenören har gjort godkänns och från vilken garantitiden för arbetet börjar.

De betalningsrater som överenskommits i entreprenadavtalet är förskottsbetalningar som erlagts för entreprenadarbetet, vilka bör behandlas som (förskottsavgifts)fordringar hos entreprenören så länge som entreprenaden pågår och de reparationsarbeten eller delar av dem som är föremål för betalningsraterna inte har godkänts vid en mottagningsinspektion eller en motsvarande inspektion. När det reparationsarbete som utgör grund för betalningen har godkänts, omvandlas förskottsavgiften till utgift, som i enlighet med sin ekonomiska art aktiveras eller dras av som reparationskostnad för räkenskapsperioden.

Reparationsutgifterna bokförs enligt prestationsprincipen. Prestationen anses mottagen först när arbetet har mottagits. När det är fråga om en helhetsentreprenad, kan som bokföringstidpunkt i princip anses godkännandet av reparationsentreprenaden vid en mottagningsinspektion. Smärre brister som upptäckts vid mottagningsinspektionen eller t.ex. framflyttningen av vissa arbetsprestationer som beror på årstiden (t.ex. gårdsarbeten) hindrar inte att utgifterna för en godkänd del av entreprenaden behandlas som kostnad eller som utgifter som ska aktiveras och kan avskrivas.

Bokföringsnämnden har i sitt utlåtande om periodisering av (revisions)utgifter 1648/2001 ansett att det också kan godtas att utgifter periodiseras som kostnad för den räkenskapsperiod under vilken motsvarande arbetsprestation har utförts. En förutsättning för tillämpningen har emellertid varit att beloppet av de utgifter som ska periodiseras är väsentligt och kan uppskattas tillräckligt tillförlitligt.

Detta alternativa bokföringssätt är ett godtagbart förfaringsätt också i fråga om de betalningsrater för entreprenad som gäller reparationsentreprenader, om beloppet av de utgifter som ska periodiseras är väsentligt vid bokslutstidpunkten och den andel av entreprenaden som utförts vid bokslutstidpunkten kan uppskattas tillförlitligt. Som en utredning av den utförda entreprenadandelen kan också utan en separat mottagningsinspektion anses t.ex. bedömningar, som görs av den som övervakar reparationsentreprenaden, av entreprenadens godtagbara grad av färdigställande vid bokslutstidpunkten.

3.1.5. Understöd och ersättningar för reparationsutgifter

Ett bostadsaktiebolag kan av offentliga medel få understöd för vissa reparationsåtgärder, t.ex. för reparation av hissar.

Ett understöd som erhållits för anskaffning av en nyttinghet som hör till bestående aktiva och som ska aktiveras, bokförs enligt vedertagen bokföringspraxis som en utgiftsöverföring som dras av från anskaffningsutgiften. Om understödet hänförs till en utgift som ska dras av som räkenskapsperiodens kostnad, tas det erhållna understödet upp som en utgiftsöverföring som korregerar ifrågavarande kostnadspost. Det rekommenderas att utgiftsöverföringen tas upp som en egen post i resultaträkningen.

För reparationsutgifter i fråga om skadad egendom kan ersättning fås av den som orsakat skadan eller på basis av försäkring av försäkringsbolaget. Den ersättning som erhållits behandlas i bokföringen som en utgiftsöverföring som hänförs till reparationsutgifterna. I bokslutet bör ersättningarna tas upp enligt prestationsprincipen. Det rekommenderas att utgiftsöverföringen tas upp som en egen post i resultaträkningen.

Det är också möjligt att delägarna i samband med en renovering vill att förnödenheter eller material med högre kvalitet än de som bolaget bekostar används i de lägenheter som delägarna har i sin besittning. Med den andel som delägaren ska betala korrigeras då antingen den anskaffningsutgift som ska aktiveras eller den kostnad som ska tas upp i resultaträkningen.

Vid vissa slags reparationsprojekt är det vanligt att delägarna i ett ömsesidigt fastighetsbolag i samband med en reparation beställer ändringsarbeten i de lägenheter de besitter, t.ex. i samband med att vattenledningssystemet i en byggnad förnyas också delägarens badrum. De utgifter för arbetet som delägaren ska svara för är inte sådana utgifter som ska tas upp i bolagets bokföring. Om bolaget emellertid agerar för delägarens räkning eller sköter betalningstrafiken för tilläggsarbeten av ovan nämnt slag, t.ex. tar emot medel av delägarna och betalar entreprenören för tilläggsarbetena, ska dessa behandlas som finansiella transaktioner i bolagets bokföring.

3.1.6. Redovisning av reparationsutgifter i bokslutet

Fastighetens skötselkostnader tas upp i resultaträkningen uppdelade enligt fastighetsschemat i Bokf 1:4 § samt SMF 2:2 och 4:1 §. Vid uppdelningen tas de utgifter som ska behandlas som årskostnader och som hänför sig till reparationer upp under en egen rubrik, Fastighetens skötselkostnader – Reparationer. Det rekommenderas att de reparationsutgifter som hänför sig till den bokföringsskyldiges tillgångar tas upp som s.k. bruttobelopp i resultaträkningen. Då kan omfattningen av den bokföringsskyldiges hela reparationsverksamhet under räkenskapsperioden konstateras i resultaträkningen. Detta ökar bokslutets informationsvärde och underlättar bl.a. budgetjämförelsen. Aktiveringar i bestående aktiva med anknytning till reparationsutgifterna, understöd eller skade- och försäkringsersättningar som erhållits för utgifterna tas då upp som en egen post bland de poster som minskar kostnaderna. En modell för resultaträkning för fastighet finns i bilaga 1 till anvisningen.

3.2. Mervärdesskatt för eget bruk av tjänster som avser fastighetsinnehav

Ägaren till en fastighet ska i de situationer om vilka föreskrivs i 32 § i mervärdesskattelagen (1501/1993, nedan även MomsL) betala mervärdesskatt för eget bruk av tjänster som avser fastighetsinnehav, när det är fråga om vissa arbetsprestationer som hänför sig till fastigheten och som utförs av den egna personalen, när fastigheten inte är i sådant bruk som berättigar till avdrag. I fastighetsschemat i Bokf finns ingen egen benämning för denna post. Mervärdesskatt som ska erläggas för eget bruk av tjänster som avser fastighetsinnehav ska till sin art anses som övriga skötselkostnader för fastigheten. Det rekommenderas att skatten tas upp som en egen kostnadspost i resultaträkningen under Skötselkostnader för fastighet – Mervärdesskatt för eget bruk, före fastighetsbidraget.

3.3. Avskrivningar och nedskrivningar

Enligt BFL 5:5 § ska anskaffningsutgiften för materiella tillgångar som hör till bestående aktiva och som förväntas ge avkastning under flera räkenskapsperioder aktiveras och tas upp under sin verkningstid som kostnad genom avskrivningar enligt plan (avskrivning). Immateriella tillgångar som aktiverats på motsvarande sätt avskrivs enligt plan under sin verkningstid utifrån BokfL 5:8-11 §.

Bokföringsskyldiga vilkas verksamhet baserar sig på besittning av fastighet får enligt BokfL 5:12 § 2 mom. skriva av anskaffningsutgiften för bestående aktiva under deras verkningstid utan någon på förhand uppgjord plan under förutsättning att man i avskrivningarna iakttar kontinuitet och konsekvens. Med kontinuitet och konsekvens som ska iaktas vid avskrivningen avses de allmänna bokslutsprinciperna som beskrivs i BokfL 3:3 §. Med kontinuitet avses i det här sammanhanget att ett ömsesidigt fastighetsbolag antas fortsätta sin verksamhet tillsvidare, varvid värderingen av tillgångar

bland bestående aktiva inte sker enligt det s.k. realiseringsvärdet (-intäkten). Med konsekvens avses att de bokslutsavgöranden som relaterar till avdrag för avskrivningar fattas på ett så enhetligt sätt som möjligt år efter år. Det sistnämnda hänvisar till konsekvensen i beslut som gäller värdering och periodisering av bestående aktiva, inte till exempel till att procentsatser eller penningbelopp av avskrivningar ska vara enhetliga mellan olika räkenskapsperioder.

I ömsesidiga fastighetsbolags bokslut görs inte nödvändigtvis avskrivningar varje räkenskapsperiod på basis av ovan nämnda lättnad som gäller avskrivningar enligt plan. Kravet på att iaktta principerna om kontinuitet och konsekvens vid upprättandet av bokslutet leder inte i sig till en villkorslös skyldighet att göra avskrivningar varje räkenskapsperiod. De avskrivningar som fastighetsbolaget drar av i sin bokföring är i praktiken ofta bundna vid de avskrivningar som det krävs att ska dras av i beskattningen. Det kan inte anses strida mot god bokföringssed att avskrivningar inte alls görs i de ömsesidiga fastighetsbolagen under en räkenskapsperiod, om anskaffningsutgifterna för nyttigheterna trots detta blir avskrivna under sin ekonomiska verkningstid och det inte uppkommer någon övervärdering av bestående aktiva i bokslutet. Att tillämpa avskrivningar som grundar sig på avskrivningar i beskattningen är förenligt med god bokföringssed. Detta gäller i synnerhet situationer där ett ömsesidigt fastighetsbolag hör till kategorin små företag eller mikroföretag. De tvingande bestämmelserna om de maximala avskrivningstiderna i bokföringslagstiftningen ska dock alltid iakttas.

3.3.1. Lättnad i fråga om kravet på avskrivning enligt plan – ömsesidiga fastighetsbolag

Ifrågavarande lättnad från skyldigheten att göra avskrivningar enligt plan kan dock endast tillämpas på ett sådant bolag eller en sådan annan sammanslutning vars aktie eller andel enbart ger sin ägare rätt att besitta rum i en fastighet som hör till sammanslutningen, vilket har definierats särskilt i bolagsordningen eller i sammanslutningens övriga stadgar och är avsett för boende eller annat bruk. Detta kan tillämpas på ömsesidiga fastighetsbolag som antingen omfattas av BABL eller ABL. De är således befriade från skyldigheten att göra avskrivningar enligt plan (BFN 1847/2010). Vilken samfundslag som ska tillämpas på fastighetsbolaget har således ingen betydelse utan uttryckligen att det handlar om ett ömsesidigt fastighetsbolag.

3.3.2. Snäv lättnad i fråga om avskrivning enligt plan

Den lättnad som beskrivits ovan i 3.3.1. gäller inga andra bolag än ömsesidiga fastighetsbolag eller -sammanslutningar, även om deras verksamhet skulle grunda sig på besittning av fastighet (BFN 1713/2003 och 1830/2008). BokfL 5:12 § 2 mom. är en undantagsbestämmelse som ska tolkas snävt.

3.3.3. Nedskrivningar

Bestämmelserna om nedskrivning i BokfL 5:13 § berör också ömsesidiga fastighetsbolag. Slutliga nedskrivningar på egendom ska bokföras som kostnader. Den framtida inkomsten av egendomen kan emellertid i dessa bolag inte bedömas på samma grunder som i bokföringsskyldiga som idkar produktion av prestationer. En nedskrivning blir man tvungen att göra främst i en situation där skicket på bolagets tillgångar eller en annan motsvarande omständighet inte längre gör det möjligt att använda egendomen för sitt egentliga ändamål, till exempel för boende.

3.4. Bostadshusreservering

En bostadshusreservering är avsedd för samfund som äger bostadshus (lag om bostadshusreservering vid beskattningen 846/1986). I beskattningen kan en bostadshusreservering bildas för sådana i beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt

reparationsbyggande på ett bostadshus samt av underhåll och användning av en tomt i anslutning till bostadshuset. De utgifter som täckts med en bostadshusreservering är inte avdragbara vid beskattningen. Om reserveringen används i beskattningen för att täcka utgifter som ska dras av genom avskrivning, godkänns avskrivningarna i beskattningen endast för skillnaden mellan utgiften och det belopp av bostadshusreserveringen som har använts för att täcka den.

En bostadshusreservering är en reserv enligt BokfL 5:15 §. Bildandet av reserver i bokföringen har ansetts vara förenligt med god bokföringssed endast när bildandet av reserven inverkar på fastställandet av den bokföringsskyldiges beskattningsbara inkomst. Det är följaktligen inte möjligt att bilda en reserv i bokföringen t.ex. för allmännyttiga sammanslutningar som är befriade från inkomstskatt. Däremot kan de sammanslutningar där man kan påverka beloppet av den beskattningsbara inkomsten genom bildandet av en bostadshusreservering, i sin bokföring bilda en bostadshusreservering.

Bildande och upplösning av reserv tas i resultaträkningen upp under rubriken Bokslutsdispositioner – Förändring av reserver och reserven tas upp bland ackumulerade bokslutsdispositioner i balansräkningens passiva under rubriken Ackumulerade bokslutsdispositioner – Reserver.

3.4.1. Användning av en reservering för att täcka räkenskapsperiodens kostnader

Om en bostadsreservering under räkenskapsperioden har använts för att täcka räkenskapsperiodens kostnader, tas de årskostnader som täckts med reserveringen enligt sin art upp i posten Fastighetens skötselkostnader och minskningen av bostadshusreserveringen under rubriken Bokslutsdispositioner – Förändring av reserver.

3.4.2. Användning av en reserv för att täcka en utgift som ska aktiveras

Om en bostadshusreservering används för att täcka en utgift som ska aktiveras, tas minskningen av reserveringen upp i resultaträkningen på samma sätt som när reserveringen används för att täcka årskostnader under rubriken Bokslutsdispositioner – Förändring av reserver. Då bildas av den aktiverade anskaffningsutgiften som täckts med reserveringen antingen en ökning i avskrivningsdifferensen av motsvarande storlek eller också görs en extra avskrivning av den aktiverade utgiften som motsvarar storleken på den använda reserveringen. En extra avskrivning av den aktiverade utgiften kan göras av bokföringsskyldiga som har rätt att använda en bostadshusreservering och inte är skyldiga att avskriva sina tillgångar enligt en på förhand uppgjord plan. Det kan inte anses ändamålsenligt att dessa bokföringsskyldiga i samband med användningen av en reservering ackumulerar avskrivningsdifferensen. Om med reserveringen har täckts t.ex. utgifter för grundlig förbättring av en byggnad, görs en extra avskrivning av byggnaden som motsvarar minskningen av reserveringen under rubriken Avskrivningar och nedskrivningar – Byggnader och konstruktioner i resultaträkningen.

4. SPECIALFRÅGOR I ANSLUTNING TILL EGET KAPITAL

4.1. Ökning av aktiekapitalet genom emission

4.1.1. Bolagets emission till delägarna mot eller utan vederlag

I bostadsaktiebolag hänger en ökning av aktiekapitalet ofta samman med en situation där lokaler som varit i bolagets besittning övergår i delägares besittning eller där antalet lokaler i delägarnas besittning ökar i samband med tilläggsbyggande. I denna allmänna anvisning behandlas bara ökning av aktiekapitalet i ovan nämnda situationer. I samband med att byggnader som bolaget äger förstöras t.ex. vid vindsbyggande eller annat tilläggsbyggande får delägarna ofta de nya lokalerna i sin besittning. "Försäljningen" av de nya lokalerna som kommer i delägarbesittning sker i allmänhet genom en riktad aktieemission mot vederlag. Vid aktieteckningen kan det också i praktiken vara fråga om "försäljning" enbart av byggrätten.

Ett bostadsaktiebolag kan i sin direkta besittning ha lokaler som antingen betjänar fastighetens bruk (t.ex. en s.k. gårdsskarlsbostad) eller från vilken bolaget får inkomster för finansiering av sin verksamhet (t.ex. bostads-, affärs- och lagerrum som bolaget besitter och hyr ut.). Även dessa lokaler övergår i praktiken i delägarnas besittning genom en riktad aktieemission mot vederlag. Köparen av en lägenhet tecknar då mot betalning nya aktier som bolaget har emitterat, och som ger rätt att besitta ifrågavarande lägenhet.

Teckningspriset för en ny aktie ska tas upp i aktiekapitalet som en ökning av detta, om det inte enligt emissionsbeslutet helt eller delvis ska avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital eller byggnadsfonden (BABL 13:6 §). Om i bolagsordningen har bestämts ett nominellt värde för bolagets aktier, ska aktiekapitalet vid aktieemission alltid ökas med minst det nominella beloppet av aktierna. Det belopp som motsvarar ökningen av aktiekapitalet tas upp i aktiekapitalet först när det har förts in i handelsregistret. Före registreringen ska beloppet tas upp i balansräkningen efter aktiekapitalet som en egen underpunkt; Ökning av aktiekapitalet.

En aktieemission till delägarna kan också vara vederlagsfri. Detta är möjligt t.ex. i en situation då bolagets outnyttjade byggnadsrätt genom aktieemission överförs på delägarna. I ett aktiesystem med aktier utan nominellt värde medför en sådan aktieemission inte noteringar i bolagets bokföring. Om bolagets aktier har ett nominellt värde, förutsätter en vederlagsfri aktieemission en ökning av aktiekapitalet som motsvarar det nominella värdet av de emitterade nya aktierna.

De utgifter som orsakas av arrangerandet av aktieemissionen tas i enlighet med sin art upp som kostnad i resultaträkningen, antingen som fastighetens skötselkostnader eller som övriga finansiella kostnader.

4.1.2. Vederlagsfri aktieemission till bolaget självt

Enligt BABL kan bolaget genom ett korrekt bolagsrättsligt förfarande besluta om vederlagsfri emission till sig självt (BABL 13:18 §). På de nya aktier som registreras vid emissionen tillämpas bestämmelserna om bolagets innehav av egna aktier. I ett aktiesystem med aktier utan nominellt värde medför en sådan aktieemission inga registreringar i bolagets bokföring. Först när dessa aktier mot vederlag överläts vidare avsätts det vederlag som erhållits för aktierna i fonden för inbetalt fritt eget kapital, om de inte enligt emissionsbeslutet tas upp i aktiekapitalet eller avsätts i byggnadsfonden.

Om bolagets aktier däremot har ett nominellt värde, förutsätter en aktieemission till bolaget självt en överföring, som motsvarar det nominella värdet av de emitterade nya aktierna, från fonden för fritt eget kapital eller byggnadsfonden eller reservfonden till aktiekapitalet.

4.2. Förvärv och inlösen av egna aktier

Bolaget kan enligt BABL 18 kap. förvärva eller lösa in egna aktier. Förvärv eller inlösen av egna aktier är enligt BABL 11 kap. utbetalning av medel. Då kan man i princip för detta ändamål endast använda medel i det fria egna kapitalet och bolagets solvens måste upprätthållas. Enligt den nya BABL får byggnadsfonden inte användas för förvärv eller inlösen av egna aktier.

Aktier som bolaget har förvärvat eller löst in till sig självt tas inte upp som tillgångar i balansräkningen utan de poster i det fria egna kapitalet som kan användas för förvärv eller inlösen minskas med förvärvs- eller inlösningspriset på det sätt som bolagsstämman bestämmer. Om bolaget ogiltigförklarar förvärvade eller inlösta aktier, förutsätter BABL inte att aktiekapitalet minskas så att det motsvarar antalet utestående aktier, oberoende av om aktierna har ett nominellt värde eller inte.

När egna aktier överlåts vidare ska bestämmelserna om aktieemission i BABL iakttas. Det vederlag som erhållits för avyttring av aktier som bolaget besitter avsätts i fonden för inbetalt fritt eget kapital, om de inte enligt emissionsbeslutet tas upp i aktiekapitalet eller avsätts i byggnadsfonden. Bolaget ska i sin verksamhetsberättelse ge uppgifter om sina egna aktier och om moder- och/eller dottersammanslutningarnas aktier (BABL 10:7 §). Detta behandlas nedan i avsnitt 6.1.9.

4.3. Uppskrivningsfond

Om det sannolika överlåtelsepriset för ett mark- eller vattenområde eller ett värdepapper som inte är ett finansiellt instrument och som hör till bestående aktiva på bokslutsdagen är varaktigt väsentligt högre än den ursprungliga anskaffningsutgiften, får enligt BokfL 5:17 § med iakttagande av konsekvens och särskild försiktighet i balansräkningen utöver den ännu oavskrivna delen av anskaffningsutgiften tas upp en uppskrivning motsvarande högst skillnaden mellan det sannolika överlåtelsepriset och den oavskrivna delen av anskaffningsutgiften

Ett belopp som motsvarar uppskrivningen ska tas upp i en uppskrivningsfond som ingår i det egna kapitalet. Enligt BABL 10:1 § är uppskrivningsfonden bundet eget kapital.

Om en uppskrivning visar sig vara obefogad, ska den i enlighet med BokfL 5:17§ återföras. Då minskas uppskrivningsfonden med beloppet av den återförda uppskrivningen.

5. SPECIALFRÅGOR I ANSLUTNING TILL BOKSLUTET

5.1. Resultaträkningsschema

Om det resultaträkningsschema som ska användas vid verksamhet som grundar sig på besittning av en fastighet föreskrivs i BokfL 1:4 § samt i SMF 2:2 och 4:1 §. Schemat ska tillämpas bl.a. i bostadsaktiebolag samt i de ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i BABL 28 kap. Däremot har de aktiebolag eller andra sammanslutningar som tillämpar ABL inte rätt att använda fastighetsschemat. För dessa bolag har bokföringsnämnden i sitt utlåtande 1544/1998 gett en modell som grundar sig på ett rörelseschema enligt BokfL 1:1 § (ett s.k. tillämpat rörelseschema), där rörelseschemat har kompletterats med benämningarna i fastighetsschemat. Detta s.k. tillämpade rörelseschema kan användas alltfjämt med beaktande av de ändringar som gjorts i resultaträkningens benämningar. Modellen finns som bilaga 2 till den allmänna anvisningen.

I bostadsaktiebolag kan med samtliga delägars samtycke användas rörelseschemat enligt kostnadsslag i enlighet med BokfL 1:1 § och SMF 2:1 §. Detta gäller i synnerhet situationer där bostadsaktiebolagets bokslut konsolideras med koncernbokslutet för en bokföringsskyldig som äger bolaget i sin helhet och driver rörelse. I stället för rörelseschemat kan i bostadsaktiebolaget då också användas ovan nämnda tillämpade rörelseschema.

5.2. Redovisning av eget kapital i balansräkningen

Till det bundna egna kapitalet hör enligt BABL aktiekapitalet och byggnadsfonden samt uppskrivningsfonden, fonden för verkligt värde och omvärderingsfonden om vilka nämns i BokfL. Övriga fonder, t.ex. fonden för inbetalt fritt eget kapital, reservfonden, låneamorteringsfonden, fonden för grundlig förbättring samt räkenskapsperiodens och föregående räkenskapsperioders vinst är fritt kapital (BABL 10:1 § mom.). I BokfL 1:6 § föreskrivs om balansräkningsschemat, i SMF 2:4 § om balansräkningsschemat för små företag och i SMF 4:2 § och balansräkningsschemat för mikroföretag. Eftersom BABL åsidosätter BokfL och SMF kan de balansräkningsscheman som läggs fram i dem inte direkt tillämpas på redovisningen av eget kapital hos de ömsesidiga fastighetsaktiebolag som följer BABL.

Det rekommenderas att de ömsesidiga bolag som följer BABL tar upp det egna kapitalet enligt följande modell:

EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapital

Ökning av aktiekapitalet

Byggnadsfond

Uppskrivningsfond

Övriga fonder

Fonden för inbetalt fritt eget kapital

Reservfond*

Låneamorteringsfond

Fond för grundlig förbättring

Fond för verkligt värde

Övriga fonder

Balanserad vinst (förlust) från tidigare räkenskapsperioder

Räkenskapsperiodens vinst (förlust)

*En reservfond som bildats före den 1 januari 1992 ska tas upp under bostadsaktiebolagets eget kapital på det sätt som motsvarar reservfondens villkor. En del reservfonder motsvarar till sina villkor en byggnadsfond, som hör till bundet eget kapital, medan andra villkorsmässigt hör till fritt eget kapital.

En omvärderingsfond får endast tas upp i en sådan bokföringsskyldigs balansräkning som följer de internationella redovisningsstandarder som avses i BokfL 7 a kap; omvärderingsfonden ska inte förväxlas med den uppskrivningsfond som avses i BokfL 5:17 § 1 mom.

5.3. Förkortat balansräkningsschema

För de flesta bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag är det möjligt att använda ett förkortat balansräkningsschema enligt SMF 2:4 § eller SMF 4:2 §, eftersom de i allmänhet är småföretag eller mikroföretag. Eftersom bokslutet ska vara klart och informativt rekommenderas det dock att i ömsesidiga bostads- och fastighetsaktiebolag upprättas en balansräkning i enlighet med BokfL 1:6 §, som motsvaras av balansräkningsschemat för småföretag enligt bilaga V till SMF.

Som bilaga 3 till den allmänna anvisningen finns en modellbalansräkning för bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag.

5.4. Krav på noter i fråga om bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag

I BABL och andra samfundslagar ingår inga bestämmelser om kraven på noter. Bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag bör således upprätta noterna i enlighet med bokföringslagstiftningen. Det är inte längre möjligt att lägga fram s.k. förkortade noter (jfr. upphävda BokfF 2:11 §).

Bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag är i regel småföretag eller mikroföretag som avses i BokfL 1:4a § och 1:4 b §. Om kraven på deras noter stadgas i SMF: i kapitel 3 beträffande småföretag och i kapitel 4 beträffande mikroföretag (SMF 4:4 §).

Dessutom ska bolag i bägge kategorierna med stöd av SMF 1:1.5 § lämna uppgifter om vilka bestämmelser som har tillämpats vid upprättandet av bokslutet och informera om förändringar i det egna kapitalet.

5.4.1. Kravet på en rättvisande bild för småföretag samt bestämmelsen om säker hamn för mikroföretag

Kravet på en rättvisande bild enligt BokfL 3:2 § och SMF 1:3 § ska tas i beaktande i noterna. Således ska även ett småföretag, vid sidan av det som stadgats uttryckligen i SMF, som noter lägga fram sådana situationsspecifika omständigheter som är väsentliga för en rättvisande bild.

Kravet på situationsspecifika noter är inte tvingande för bokföringsskyldiga i kategorin mikroföretag enligt BokfL 1:4b §. Den s.k. bestämmelsen om en säker hamn (eng. safe harbour, fi. suojasatama) i SMF 1:3.3 § befriar mikroföretagen från övriga noter än de som nämns separat i SMF. Detta gäller också bostadsbolag och ömsesidiga fastighetsbolag i mikroklassen.

Bokföringsnämnden uppmanar emellertid sådana bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag i mikroklassen där innehavet är uppdelat att överväga om det är ändamålsenligt att ge tilläggsuppgifter från fall till fall trots att det inte föreligger någon skyldighet till det med stöd av bestämmelsen om säker hamn.

5.4.2. Förhållandet mellan skyldigheterna beträffande verksamhetsberättelsen och redovisningen av situationsspecifika noter

I regel bör både noterna och verksamhetsberättelsen var för sig som egna helheter uppfylla de krav på information som ställs i lagar och andra föreskrifter. Till den del kraven på information i verksamhetsberättelsen och noterna inte sammanfaller helt, bör bolaget, utöver informationen i verksamhetsberättelsen, i noter meddela andra omständigheter kring ett ärende som förutsätts i bokföringslagstiftningen.

Verksamhetsberättelsens innehåll kan emellertid tas i beaktande när man i ett litet bostadsbolag eller ömsesidigt fastighetsbolag prövar behovet av att – förutom de SMF-baserade noterna – även ta upp andra noter om situationsspecifika omständigheter för att säkerställa en rättvisande bild.

Enligt den andra meningen i BokfL 3:2.2 § behöver man i bokslutet inte uppges sådana uppgifter som med stöd av bokföringslagen eller någon annan lag ska uppges i verksamhetsberättelsen. Bokföringsnämnden anser att detta lagrum betyder att information som BAFL eller ABL förutsätter att ska tas in i verksamhetsberättelsen inte behöver upprepas med samma innehåll i ett litet bostadsbolag eller ömsesidigt fastighetsbolags noter. Målet om en rättvisande bild – inte samfundslagens

bestämmelser om verksamhetsberättelsen – är utgångspunkten för bedömningen av huruvida det finns ett behov av att lägga fram situationsspecifika noter.

Å andra sidan framhäver bokföringsnämnden att bokföringslagstiftningen inte tillåter att en omständighet som är en obligatorisk uppgift i en not överförs till att redogöras för i verksamhetsberättelsen. Detta följer av det som konstaterades tidigare om att såväl bokslutet som verksamhetsberättelsen skilt för sig ska uppfylla de krav på information som ställs i lagstiftningen.

5.4.3. Exempel på samordnande av skyldigheterna att lämna information i verksamhetsberättelsen och i noterna

Enligt BABL 10:5.2 § 4 punkten ska väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång anges i verksamhetsberättelsen, medan det i SMF 3:3 § återigen förutsätts att noterna innehåller uppgifter om sådana väsentliga händelser som skett efter räkenskapsperioden.

- ☐ I *små* bostadsbolag och ömsesidiga fastighetsbolag ska väsentliga händelser *efter räkenskapsperioden* förutom i verksamhetsberättelsen läggas fram även i noterna, eftersom SMF 3:3 § uttryckligen förutsätter sådana uppgifter i noterna.
- ☐ Å andra sidan brukar dessa bolag redogöra för väsentliga händelser *under räkenskapsperioden* i regel bara i verksamhetsberättelsen.
- ☐ Bostadsbolag och ömsesidiga fastighetsbolag i kategorin *mikroföretag* är skyldiga att lägga fram väsentliga händelser efter räkenskapsperioden i noterna men – med stöd av ovan nämnda bestämmelse i SMF 1:3.3 § – har de ingen motsvarande skyldighet när det gäller händelserna under räkenskapsperioden.

5.4.4. Presumtioner om principerna för upprättande av bokslut

Presumtionsbestämmelser om principerna för upprättandet av bokslutet har intagits i SMF 3:1.2-3 §. När dessa iakttas behöver de värderings- eller periodiseringsprinciper som tillämpats i bokslutet inte redogöras för separat i noterna. Detta gäller också bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag.

Om avvikelser har gjorts från de presumtioner som föreskrivits i nämnda lagrum, ska det avvikande behandlingssättet beskrivas i en not. Exempelvis om avskrivning av ett bostadsbolags bestående aktiva inte görs enligt de maximala avskrivningar som godtas i beskattningen, ska det valda annorlunda periodiseringssättet redogöras för i noterna.

Bokföringsnämnden anser att det när bolaget följer presumtionerna inte kan uppkomma en situation där en rättvisande bild förutsätter att den aktuella värderings- eller periodiseringsprincipen läggs fram som en not eller inkluderas i verksamhetsberättelsen.

5.5. Mervärdesskattskyldighetens inverkan på de uppgifter som ska redovisas i bokslutet

I fråga om överlåtelse av bruksrätten till en fastighet kan man under vissa förutsättningar ansöka om att bli frivilligt mervärdesskattskyldig (MomsL 30 §). I fråga om bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsbolag är det vanligt att en momsbelagd överlåtelse av bruksrätten till en fastighet inte gäller hela fastigheten utan endast en del av den. Då måste intäkter och utgifter som hänför sig till momsbelagd och momsfri överlåtelse av bruksrätt uppföljas separat i bokföringen.

Till följd av den särskilda karaktären av den momsbelagda bruksrätten till en fastighet rekommenderas det att de mervärdesskatter som ska betalas för vederlag och andra intäkter av fastigheten tas upp som en egen korrektivpost till intäkterna i resultaträkningen under rubriken Mervärdesskatt som ska betalas på fastighetens intäkter och Mervärdesskatt som ska betalas för kapitalvederlag. På motsvarande sätt ska den mervärdesskatt som ska dras av från fastighetens skötselkostnader tas upp under en egen rubrik Mervärdesskatt som dras av från skötselkostnaderna som en korrektivpost till skötselkostnaderna. Den mervärdesskatt som ska dras av från de utgifter som ska aktiveras direkt i balansräkningen minskar beloppet av den utgift som ska aktiveras med så mycket som den avdragbara skatten utgör.

Den ovan nämnda presentationen av mervärdesskatter som ska betalas och dras av som en egen korrektivpost i resultaträkningen förbättrar den ekonomiska information som delägarna ska ges om beloppet av intäkter och kostnader när man har ansökt om mervärdesskattskyldighet endast för en del av fastigheten och det finns flera delägare i bolaget. Samma information kan också ges genom vederlagsfinansieringskalkyler. När sättet att presentera resultaträkningen väljs ska bestämmelserna i bolagsordningen om grunderna för fastställandet av olika vederlag beaktas. Om de ekonomiska påföljder som orsakas av mervärdesskattskyldigheten endast gäller aktier i mervärdesskattskyldiga lägenheter, ska detta framgå av bokslutsuppgifterna. Aktieägarna ska kunna bedöma sin egen andel av bolagets utgifter utgående från resultaträkningen och vederlagsfinansieringskalkylen.

Till mervärdesbeskattningen av fastighetsinvesteringar hänför sig ett särskilt justeringsförfarande på tio år. En bokföringsskyldig som har något annat ansvar än ringa ansvar till följd av justeringsförfarandet för mervärdesskatt på fastighetsinvesteringar ska alltid uppges återbärningsansvaret som en not till bokslutet.

6. BOSTADSAKTIEBOLAGETS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

BABL 10:5.1 § förutsätter att ett bostadsaktiebolag upprättar en verksamhetsberättelse. Verksamhetsberättelsen ska upprättas i enlighet med bestämmelserna i BABL 10 kap. (BABL 10:3 §).

Även om ett bostadsbolag i klassen småföretag eller mikroföretag är en annan sammanslutning som avses i SMF 1:2.3 §, och som berörs av SMF-lättnaderna, är det inte möjligt att låta bli att upprätta en verksamhetsberättelse eftersom skyldigheten i BABL 1:5.1 § är villkorslös.

Kraven på bokslut respektive verksamhetsberättelse är parallella och självständiga. Därför bör man bedöma huruvida kravet på en rättvisande bild enligt BokfL 3:2.1 § uppfylls som en egen helhet vid upprättandet av bokslutet, separat från verksamhetsberättelsen.

Eftersom ett bostadsbolag alltid förutsätts upprätta en verksamhetsberättelse utgör den tillsammans med bokslutet en viktig informativ helhet för delägarna. För att säkerställa tillförlitligheten hos den kan ett bostadsbolag förutsätta att revisionsberättelsen med stöd av revisionslagens 3:5.6 § även innehåller ett utlåtande till exempel om vederlagsfinansieringskalkylen eller någon annan omständighet som med stöd av lagen ska ingå i en verksamhetsberättelse.

När det gäller eventuella överlappningar i verksamhetsberättelsen och noterna är antagandet att uppgifter i verksamhetsberättelsen som är tvingande enligt samfundslagstiftningen inte behöver upprepas i noterna. Detta framgår av andra meningen i BokfL 3:2.2 §: *"Uppgifter som enligt [BokfL] eller någon annan lag ska uppges i verksamhetsberättelsen behöver dock inte uppges [i noterna]"*. Såsom konstaterades ovan i 5.4.2 medverkar bestämmelsen till att man i bokslutet inte ("för säkerhets skull") upprepar sådant innehåll som redan ingår i verksamhetsberättelsen.

Bokföringsnämnden fäster också uppmärksamhet vid att om en lag eller en annan bestämmelse förutsätter att en viss omständighet läggs fram i noterna kan man inte undvika denna redovisning även om ett företag skulle ha redogjort för den i verksamhetsberättelsen på grund av en tvingande bestämmelse eller frivilligt.

Ett förslag till struktur för verksamhetsberättelse finns som bilaga 8 till den allmänna anvisningen.

6.1. Uppgifter i verksamhetsberättelsen enligt BABL

Nedan genomgås de uppgifter som ska anges i verksamhetsberättelsen enligt BABL 10 kap. 5–7 §. I de exempel som ges har beaktats ståndpunkterna i regeringens proposition (RP 24/2009 rd) om BABL.

6.1.1. Användningen av bolagsvederlaget och vederlagsfinansieringskalkylen

I verksamhetsberättelsen ska anges hur bolagsvederlaget har använts, om det kan uppbäras enligt olika grunder för olika ändamål. Utredningen har enligt vedertagen praxis gjorts genom en särskild kalkyl, den s.k. vederlagsfinansieringskalkylen (efterkalkyl).

En vederlagsfinansieringskalkyl är en prestationsbaserad penningflödeskalkyl, som för bokslutstidpunkten ska upprättas över olika vederlagsintäkter och de utgifter som ska täckas med dem. Vederlagsfinansieringskalkylen är en kumulativ översikt över ackumulerade vederlagsintäkter och de utgifter som ska täckas med dem och den omfattar såväl räkenskapsperiodens siffror som över- eller underskott från tidigare räkenskapsperioder. Genom att upprätta en kalkyl försäkras man sig om att med varje vederlag och övriga intäkter som hänför sig till det endast täcks de utgifter som vederlaget kan användas för. Om bolaget tar ut endast ett vederlag av delägarna, krävs ingen särskild vederlagsfinansieringskalkyl. Syftet med vederlagskalkylen är att garantera delägarnas likställighet. De poster som ska tas upp i vederlagsfinansieringskalkylen bör motsvara de uppgifter som ska tas upp i resultaträkningen och balansräkningen, och de totala över- eller underskotten av de olika vederlagen som kalkylen visar bör stämma överens med den finansiella ställning som balansräkningen visar.

En modell för en vederlagsfinansieringskalkyl finns som bilaga 4 till den allmänna anvisningen.

6.1.1.1 Projektfinansieringskalkyl

Med projektfinansieringskalkylen utreds utgifter som hänför sig till byggnads-, renoverings-, eller underhållsprojekt som bolaget har beställt och finansieringen av dem. I fråga om betydande reparationsprojekt rekommenderas att till bokslutet alltid fogas en separat projektfinansieringskalkyl, även om inga separata projektandelsprestationer för finansieringen av projektet tas ut av delägarna och även om projektet genomförs under en och samma räkenskapsperiod. Ju större projekt det är fråga om, desto lättare uppfylls förpliktelsen att göra upp en kalkyl. Projektfinansieringskalkylen bör avstämmas mot de uppgifter som presenteras i bokslutet.

En modell för en projektfinansieringskalkyl finns som bilaga 5 till den allmänna anvisningen.

6.1.2. Kapitallån

I fråga om eventuella kapitallån ska i verksamhetsberättelsen nämnas de huvudsakliga lånevillkoren och den på lånen upplupna icke kostnadsförda räntan. Kapitallånet ska inte förväxlas med sedvanliga lån från finansiella institut, som upptas i det främmande kapitalet och ska täckas med kapitalvederlag. Kapitallånen torde vara sällsynta i bostadsaktiebolag, men om det finns sådana, ska de uppgifter som krävs anges i verksamhetsberättelsen.

6.1.3. Servitut och inteckningar

I verksamhetsberättelsen ska ges information om vilka bestående servitut och inteckningar som belastar bolagets egendom och var pantbreven finns. Till dessa bestående servitut hör t.ex. olika bruksrätter som hör till en fastighet som bolaget äger. Kravet på information överlappar delvis med kraven på noter (BokfF 2:7 §, SMF 3:7 och 4:4 §).

De inteckningar som belastar bolagets egendom har enligt vedertagen praxis i bokslutet specificerats detaljerat, t.ex. per pantbrev i noterna till bokslutet. När de uppgifter om inteckningarna och om var pantbreven finns som förutsätts i BABL 10:5 § anges i verksamhetsberättelsen, kan en noggrannare specifikation per pantbrev ges i noterna på det sätt som bokföringslagstiftningen förutsätter. God bokföringssed förutsätter inte att samma information ges två gånger, dvs. i både verksamhetsberättelsen och noterna.

6.1.4. Händelser under och efter räkenskapsperioden

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång ska anges i verksamhetsberättelsen. Kravet på information överlappar med kravet på noter om väsentliga händelser efter räkenskapsperioden. Enligt hävdvunnen praxis räcker det oftast med att man i verksamhetsberättelsen lägger fram bland annat grundläggande uppgifter om bolaget och dess förvaltning samt uppgifter om grunden för besittningen av fastigheten och byggnaden, uppgifter om förbrukning, gjorda och kommande underhålls- och renoveringsåtgärder, projektkalkyler, eventuella skador och rättegångar. Väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång ska anges i verksamhetsberättelsen.

6.1.5. Budgetutfall

I verksamhetsberättelsen ska anges hur budgeten har följts och ges en tillräcklig utredning om väsentliga avvikelser från budgeten (BABL 10:5 §). Väsentligheten bör enligt regeringspropositionen bedömas såväl absolut som i förhållande till bostadsaktiebolagets storlek. Även om en avvikelse procentuellt sett är stor men i eurobelopp liten, uppkommer inte ens i fråga om ett litet bolag i allmänhet någon särskild utredningsskyldighet. Å andra sidan är framför allt avvikelser från budgeten som anknyter till stora reparationsprojekt typiska exempel på sådana fall där en kostnadsutveckling som betydligt avviker från den planerade utlöser utredningsskyldigheten. Kravet på tillräcklig utredning innebär i praktiken att avvikelsen och dess orsak nämns särskilt i verksamhetsberättelsen. Att avvikelsen endast framgår i form av siffror i budgetjämförelsen uppfyller däremot inte utredningsskyldigheten.

Enligt vedertagen praxis har uppgifterna om budgetutfallet getts i form av en jämförelsekalkyl, där den budget som fastställts för räkenskapsperioden har jämförts med utfallet för räkenskapsperioden. Skillnaderna uppges såväl i euro som procentuellt. Det rekommenderas att budgetjämförelsen presenteras så att parallellt med den budget som fastställts för räkenskapsperioden presenteras de siffror som förverkligats under räkenskapsperioden. För att underlätta jämförelsen presenteras de faktiska talen på det sätt och med den exakthet som de tas upp i resultaträkningen. Dessa tal kompletteras med ändringar i balansposterna som hänför sig till saken (t.ex. aktiveringar, lånelyft och amorteringar), så att

händelser under räkenskapsperioden blir specificerade med tillräcklig exakthet. Skillnaden mellan budgetsiffrorna och utfallet tas upp i en egen kolumn. Om de faktiska siffrorna skiljer sig väsentligt från posterna enligt budgeten, bör en i föregående stycke definierad tillräcklig utredning om avvikelser ges.

Speciellt i fråga om stora projekt bör det anses otillräckligt att presentera uppgifterna enbart i material som lämnas utanför bokslutet och verksamhetsberättelsen, som t.ex. i projektplanen eller meddelanden till bolagets delägare. Ju större projekt det är fråga om, desto lättare uppfylls informationsskyldigheten (BFN 1825/2008). Även en mer omfattande informering om hur reparationsprojekten har framskridit, vilket ökar bokslutets och verksamhetsberättelsens informationsvärde, är förenligt med god bokföringssed.

En modell för en budgetjämförelse finns som bilaga 6 till den allmänna anvisningen.

6.1.6. Den kommande utvecklingen

I verksamhetsberättelsen ska ingå en uppskattning av den sannolika kommande utvecklingen. När det gäller bostadsaktiebolag avses inte affärsverksamhet, utan verksamhet som är typisk för ett sådant bolag speciellt om den har betydande kostnadseffekter. Sådana är t.ex. större reparations- och renoveringsprojekt som pågår eller först är i planeringsfasen. I den mån det är möjligt bör dessutom bedömas och uppges sådan avvikande kostnadsutveckling som har uppstått efter räkenskapsperiodens utgång eller tydligt kan förutses och som har en väsentlig inverkan på bolagets ekonomi.

Till den kommande utvecklingen hänför sig också kravet i BABL att styrelsen årligen vid bolagsstämman ska lägga fram en skriftlig redogörelse för behov av underhåll av huset under de fem följande åren. Denna redogörelse kan grunda sig på t.ex. en undersökning av husets skick och/eller en långsiktisplan för underhållet. Underhållsredogörelsen har inte i BABL kopplats till verksamhetsberättelsen eller bokslutet och fogas således inte till bokslutet och verksamhetsberättelsen. Uppgifterna i redogörelsen får inte strida mot de uppgifter som framgår av verksamhetsberättelsen.

6.1.7. Behandling av vinst

Bostadsaktiebolagen eftersträvar inte vinst och delar i allmänhet inte ut medel till aktieägarna. Med avvikelse från ABL har inte principen om beredning av vinst tagits in i BABL. Trots det ovan nämnda ska i verksamhetsberättelsen anges styrelsens förslag till disposition av den vinst som balansräkningen utvisar för bolaget samt styrelsens förslag till eventuell utbetalning av annat fritt kapital. Om annat fritt eget kapital inte föreslås bli utdelat, behövs inget omnämnande av detta. Om bolaget har gjort förlust, överförs förlusten till räkenskapsperiodens vinst/förlustkonto utan särskilt beslut och åtgärder som gäller förlusten behöver således inte redovisas.

6.1.8. Strukturella och finansiella arrangemang

I verksamhetsberättelsen ska ges en redogörelse för det huvudsakliga innehållet i de strukturella och finansiella arrangemang som har vidtagits i bolaget. Kravet på redogörelse gäller följande fall:

- om bolaget har blivit moderbolag, om bolaget har varit övertagande bolag vid en fusion eller delning eller om bolaget har delats
- det huvudsakliga innehållet i ett beslut om aktieemission mot vederlag eller vederlagsfri aktieemission
- det huvudsakliga innehållet i ett beslut som i enlighet med BABL 14:3 § har fattats om emission av optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier

- de huvudsakliga villkoren för aktieteckning som baserar sig på tidigare emitterade optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier
- styrelsens gällande fullmakter att emittera aktier samt optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.

Som det huvudsakliga innehållet i ovan nämnda beslut nämns i motiveringen till regeringens proposition om BABL bl.a. teckningspriset, grunderna för bestämmande av teckningspriset, orsaken till en eventuell avvikelse från företrädesrätten att teckna aktier, teckningstiden, antalet aktier som kan tecknas samt vem som har teckningsrätt. Dessutom ska det uppges om personer som enligt BABL 11:8 § hör till närståendekretsen har kunnat delta i emissionen. En sådan uppgift ska emellertid lämnas endast om den utan svårigheter kan utredas och om den är relevant för arrangemanget. Det krävs inte att besluten upprepas i sin helhet i verksamhetsberättelsen, utan det centrala är att de väsentligaste uppgifterna utreds.

6.1.9. Egna aktier

I verksamhetsberättelsen ska uppges väsentliga uppgifter om egna aktier som bolaget och dess dottersammanslutningar innehar. Aktier som bolaget innehar ska uppges separat från aktier som det har tagit emot som pant. Om aktier har tagits emot från eller överlåtits till en närstående, ska denne nämnas vid namn. Följande uppgifter ska lämnas om egna aktier:

- Det sammanlagda antal aktier i bolaget och moderbolaget som bolaget eller dess dotterbolag innehar eller har mottagit som pant samt dessas relativa andelar av samtliga aktier och röstetalet för dem och de lägenheter som aktierna medför besittningsrätt till.
- De egna aktier och aktier i moderbolaget som bolaget eller dotterbolaget har förvärvat och mottagit som pant under räkenskapsperioden samt avyttring och ogiltigförklaring av dessa. I fråga om ovan nämnda aktier ska i verksamhetsberättelsen dessutom nämnas hur de har tillfallit bolaget eller hur de har avyttrats, aktiernas antal och relativa andel av samtliga aktier och betalat vederlag.

6.1.10. Utredning om tillgångarnas tillräcklighet

I BABL 22:23 § föreskrivs om förfarandet i samband med minskning av bolagets tillgångar. Om bolagets styrelse konstaterar att bolagets eget kapital är negativt, ska den utan dröjsmål göra en registeranmälan om förlusten av aktiekapitalet till handelsregistret. Vid beräkningen av det egna kapitalet kan dock som egna kapital beaktas vissa poster som föreskrivs i ovan nämnda bestämmelse. Om ökning av det egna kapitalet ska lämnas en motiverad redogörelse i verksamhetsberättelsen. Detta innebär i praktiken att i verksamhetsberättelsen ska presenteras en kalkyl över det egna kapitalets tillräcklighet med behöriga utredningar om t.ex. värderingen av bolagets egendom i kalkylen.

I den kalkyl över minskningen av bolagets tillgångar enligt BABL 22:23 § som ska uppgöras separat hänförs vid beräkningen av beloppet av eget kapital, kapitallån som avses i BABL 16 kap. till det egna kapitalet. Den ackumulerade differensen mellan bokförda och planenliga avskrivningar på bolagets egendom (avskrivningsdifferens) samt frivilliga reserver ska dessutom beaktas som ökning av bolagets eget kapital. Om det sannolika överlåtelsepriset på bolagets egendom inte bara tillfälligt är betydligt högre än bokföringsvärdet, får även skillnaden mellan det sannolika överlåtelsepriset och bokföringsvärdet beaktas som ökning av det egna kapitalet. Vid dessa öknings av det egna kapitalet ska särskild försiktighet iakttas. Bokföringsnämnden har i sitt utlåtande **1865/2011** tagit ställning till värderingen av tillgångars sannolika överlåtelsepris. Kravet på särskild försiktighet betyder att en ökning i det egna kapitalet ska grundas på en utomstående experts bedömning som fogas till verksamhetsberättelsen, om inte styrelsen annars på ett tillförlitligt sätt kan visa att ökningen är

motiverad. Som sådan annan motivering kan till exempel användas uppgifter om kvadratmeterpriserna för förverkligade affärer med bolagets bostadsaktier under innevarande eller föregående räkenskapsperiod, dock med beaktande av en tillräcklig säkerhetsmarginal för att kravet på väsentlig skillnad ska uppfyllas.

En redogörelse för ökningarna av det egna kapitalet ska ingå i verksamhetsberättelsen, om den balansräkning som ingår i bokslutet visar att det egna kapitalet är negativt men styrelsen anser att den inte har skyldighet att göra en registeranmälan om förlusten av aktiekapitalet. En redogörelse ska fogas till verksamhetsberättelsen även i en situation där man tagit till ökningsar av det egna kapitalet under räkenskapsperioden, även om inget behov skulle finnas för det längre utifrån uppgifterna på bokslutsdagen. Vidare ska en redogörelse ges om en ökning av det egna kapitalet har tillämpats för att få bort en registeranteckning om förlust av aktiekapital.

6.2. Kraven i BokfL

Såsom tidigare har konstaterats ska en verksamhetsberättelse enligt BABL 10:3 § upprättas i enlighet med BokfL och BABL 10 kap. Minimikravet i BABL är att det i verksamhetsberättelsen ges ovan beskrivna uppgifter som avses i BABL.

Utifrån de gränser för storleken på en bokföringsskyldig som fastställts i BokfL är de flesta bostadsbolag mikroföretag eller småföretag, vilka enligt BokfL 3:1 § inte är skyldiga att till sitt bokslut foga en sådan verksamhetsberättelse som avses i BokfL. Med beaktande av skyldigheten för bostadsaktiebolag att upprätta verksamhetsberättelse enligt BABL samt kraven på noter enligt SMF kan de bostadsbolag, som faller inom kategorierna mikroföretag och småföretag, i allmänhet låta bli att redovisa de verksamhetsberättelseuppgifter som nämns i BokfL 3:1 a § eftersom dessa krav på information till väsentliga delar uppfylls redan i och med verksamhetsberättelseuppgifterna enligt BABL och/eller som noterna till bokslutet. Om ett bostadsbolag inte är ett småföretag eller ett mikroföretag ska det vid upprättandet av verksamhetsberättelsen även beakta de krav som ställs på den i bokföringslagstiftningen.

6.3. Frivilliga uppgifter

Verksamhetsberättelsens syfte är att i verbal form ge såväl ägarna som andra aktörer sådana uppgifter som inte direkt framgår av bokslutet och som dock är väsentliga för att ge en rättvisande bild av resultatet av bostadsaktiebolagets verksamhet och av dess ekonomiska ställning. Bokföringsnämnden har i sitt utlåtande **1874/2011** ansett det vara förenligt med god bokföringssed att man i verksamhetsberättelsen inte inkluderar sådana uppgifter som inte behövs för en rättvisande bild. Eftersom dessa till sitt antal eventuellt kan vara många kan de leda till att kravet på en rättvisande bild av resultatet av bostadsaktiebolagets verksamhet och dess ekonomiska ställning inte uppfylls. Därmed bör allmänna anvisningar till exempel föreskrifter om användningen av gemensamma lokaler eller anvisningar om hanteringen av nycklar i bolaget inte tas med i verksamhetsberättelsen. Informationen om frågor av den här typen ska ges på annat sätt än med hjälp av verksamhetsberättelsen.

I sitt utlåtande **1876/2011** konstaterar nämnden att bokslutet och verksamhetsberättelsen ska upprättas så att de ger olika användarinstanser en riktig och tillräcklig bild av bolagets resultat och ekonomiska ställning. I enlighet med bokföringens uppgift att skilja på tillgångarna är objektet för bokslutet och verksamhetsberättelsen den aktuella bokföringsskyldiga som en separat entitet, just de tillgångar och ansvar som tillhör denna samt inkomster och utgifter. Av detta följer att utgångspunkten för bokslutet och verksamhetsberättelsen är att inga sådana uppgifter som gäller till exempel den bokföringsskyldigas ägarkår fordras, om inte dessa uppgifter har fastställts till exempel i bolags- och sammanslutningslagstiftningen. I verksamhetsberättelsen kan man emellertid som frivillig uppgift om bolagets ekonomiska ställning till exempel ange beloppet av den låneandel som hänför sig till varje lån

enligt de vederlagsgrunder som tillämpas (t.ex. euro/m²). Till vilka lägenheter låneandelen hänförs ska dock inte anges. Fastställandet av låneandelen ska basera sig på en låneandelskalkyl som har gjorts upp för bokslutstidpunkten. För att låneandelens utveckling ska kunna följas är det bra att ge jämförande information om låneandelen från föregående bokslutstidpunkt. Om låneandelsuppgifter tas upp i bokslutet och verksamhetsberättelsen, rekommenderas det att kalkylen för fastställandet av låneandelen tas upp i samband med vederlagsfinansieringskalkylen. En modell för en vederlagsfinansieringskalkyl finns som bilaga 4 till den allmänna anvisningen.

7. BOKFÖRING UNDER BYGGNADSTIDEN

I detta avsnitt behandlas ett bostadsaktiebolags eller ett ömsesidigt fastighetsbolags bokföring och bokslut under byggnadsfasen främst i en sådan situation där byggandet sker på uppdrag av en s.k. grynderentreprenör.

7.1. Löpande bokföring

Ett bostadsaktiebolags bokföringsskyldighet börjar senast den dag då aktierna i det bolag som ska bildas tecknas. Om bolaget tar på sig att ansvara för sådana åtgärder som har gjorts för dess räkning före bildandet, ska de affärshändelser som beskriver dessa åtgärder dock tas upp i vederbörande bolags bokföring enligt tidpunkten när de uppkom, vilket innebär att inledandet av aktiebolagets första räkenskapsperiod skall räknas från uppkomsten av den första affärshändelsen. (BFN 1757/2005). I bokföringen under byggnadstiden ska uppfyllas de krav som ställs på skötseln av bokföringen i bokföringslagstiftningen.

I byggnadsfasen är bolagets bokföringsmaterial ofta ganska litet, i synnerhet om byggandet sker på uppdrag av en grynderentreprenör som äger hela aktiestocken i bolaget.

Under byggnadsfasen innehåller bolagets bokföring i allmänhet endast tillgångar som ska aktiveras i balansräkningen samt poster i eget kapital och finansiella transaktioner. Transaktioner som ska tas upp i resultaträkningen förekommer i regel inte, utan utgifterna hänförs sig till bolagets tillgångar som ska aktiveras.

7.2. Bokslut under byggnadstiden

Bolagets räkenskapsperiod fastställs i bolagets bolagsordning. Om byggnadsfasen räcker så länge att räkenskapsperioden enligt bolagsordningen går ut under byggnadsfasen, ska ett bokslut upprättas över räkenskapsperioden. I praktiken innebär detta ofta att balansräkningen härleds ur huvudbokföringen vid bokslutstidpunkten. De bestämmelser som bokförings- och bolagsrätten ställer på bokslut och verksamhetsberättelse ska följas också i detta bokslut, m.a.o. i bokslutet ska med beaktande av väsentlighetsprincipen också ingå resultaträkning och noter till bokslutet samt verksamhetsberättelse ifall bolagslagstiftningen förutsätter en sådan.

7.3. Överlåtelsebalansräkning och bokföring efter att boendetiden har inletts

När byggnadsfasen har avslutats slutförs bokföringen under byggnadstiden och från huvudbokföringen härleds en s.k. överlåtelsebalansräkning. Eftersom räkenskapsperioden sällan går ut vid samma tidpunkt, upprättas överlåtelsebalansräkningen i allmänhet som ett separat mellanbokslut. Upprättandet av ett mellanbokslut för överlåtelse tidpunkten förutsätts också i 2 kap. 23 § i lagen om bostadsköp (843/1994).

I överlåtelsebalansräkningen specificeras de tillgångar som hör till bolagets bestående aktiva i poster enligt balansräkningsschemat i BokfF eller SMF. Samma gäller redovisningen av bolagets eget kapital och främmande kapital. Posterna bekräftas med balansspecifikationer som förutsätts i BokfL 3:13 § och som är förenliga med BokfF 5:1 §. För byggnadstiden upprättas ofta också styrelsens verksamhetsberättelse.

Den situation där ett bostadsaktiebolag överläts efter byggnadsfasen regleras också i lagen om bostadsköp. I en ekonomiplan enligt lagen om bostadsköp ska bl.a. fastställas den kostnadskalkyl över byggnadskostnaderna som utgör grund för genomförande av byggnadsprojektet samt bolagets finansiering uppdelad på eget kapital och skulder. Överlåtelsebalansräkningen bör i princip motsvara gällande ekonomiplan.

Bokföringen under boendetiden inleds vid den tidpunkt då byggnaden tas i bruk för boende. Detta sker i allmänhet före överlåtelsemötet. När boendetiden börjar övergår kostnadsansvaret från byggherren till bostadsaktiebolaget. För att kostnadsansvaret ska kunna fördelas korrekt ska då i bokföringen inledas en uppföljning av löpande intäkter och kostnader. Om byggandet fortfarande pågår, hör de utgifter som uppkommer av detta dock till överlåtelsebalansräkningen. För korrekt skötsel av bokföringen ansvarar bolagets administration vid olika tillfällen, dvs. före överlåtelsen styrelsen under byggnadstiden och disponenten.

För överlåtelseräkenskapsperioden ska bostadsaktiebolaget upprätta ett normalt bokslut, som i enlighet med bolagsordningen täcker hela räkenskapsperioden, dvs. både den del av räkenskapsperioden som utgör byggnadstid och den del som utgör boendetid.

7.4. Ansvaret för att förvara bokföringsmaterial

Den bokföringsskyldige är ansvarig för förvaringen av bokföringsmaterialet enligt BokfL 2:10 §. I fråga om fastighetsinvesteringar föreskrivs det om skyldigheten att förvara material även i MomsL 209 m §.

Förvaringsskyldigheten gäller det material som uppkommit efter den tidpunkt då bolaget bildades. Detta innebär bl.a. att grynderentreprenören är skyldig att överlåta allt material som gäller bolaget till bostadsaktiebolaget. De verifikationer och annat bokföringsmaterial som gäller bolaget och som uppkommit under byggnadstiden ska överlåtas i bolagets besittning senast i samband med överlåtelsen.

BILAGOR

Bilaga 1 Fastighetens resultaträkning

Bilaga 2 Tillämpat rörelseschema

Bilaga 3 Balansräkning

Bilaga 4 Vederlagsfinansieringskalkyl

Bilaga 5 Projektfinansieringskalkyl

Bilaga 6 Budgetjämförelse

Bilaga 7 Låneandelskalkyl

Bilaga 8 Förslag till disposition för verksamhetsberättelsen