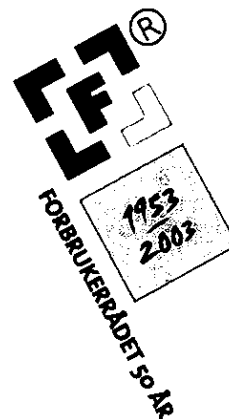


Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
0030 OSLO

FINANSDEPARTEMENTET
23.FEB.2005
Saksnr. 031305b-11
Arkivnr.



Saksbehandler:	Vår dato:	Vår referanse:	Deres dato:	Deres referanse:
	18.02.05	610		

HØRING REGNSKAPSREGLER FOR BOLIGBYGGELAG OG BORETTSLAG

Vi viser til høringsbrev av 30.11.04 med frist til 1. mars 2005.

Forbrukerrådets hovedinteresse er at boretthaverne sikres relevant og lettfattelig økonomisk informasjon om borettslagets regnskapsmessige stilling. Vår erfaring er at mange boretthavere i utgangspunktet har liten kunnskap om betydningen av det å bo i borettslag og de økonomiske forpliktelsen de har. Både boligsøkende og beboere skal ved hjelp av lagets regnskap kunne forutse sine fremtidige bokostnader og økonomiske risiko.

Nåværende opplegg gir boretthaverne et relativt enkelt bilde ved at sluttproduktet i årsregnskapet vises som endring i lagets disponible midler. Man opplyses om hva laget "har på bok" og kan trekke slutninger av dette. I styrets årsberetning redegjøres det så nærmere for den økonomiske situasjonen og gjerne med varsel om fremtid endring i "husleia". På lagets årsmøte (generalforsamlingen) informerer representant for forretningsfører som regel nærmere om enkeltheter i regnskapet. Oppmøte på generalforsamlinger er imidlertid gjennomgående dårlig, og stiller tilsvarende krav til god og forståelig skriftlig regnskapsinformasjon. Det er også grunn til å minne om at mange boretthavere ikke har spesialkunnskaper om regnskapsførsel og erfaringer på området. En rekke begreper i regnskapsloven vil være uklare for mange av lagets medlemmer. Vi ser det som en fordel at det kan refereres til definisjonene i regnskapsloven. Definisjoner på enkelte viktige begreper (for eksempel anleggsmidler, omløpsmidler, negativ egenkapital mv) bør gjengis eller forklares i noter i regnskapsoppstillingen eller i lagenes årsberetninger.

Forbrukerrådet har ingen prinsipielle motforestillinger til det nye regnskapssystemet slik det er foreslått av utvalget. Overgang fra dagens likviditetsorienterte regnskapsoppstilling til et regnskap etter ordinær regler for små foretak skaper først og fremst problemer i en overgangsperiode. Vi forutsetter at andelseiere og lagenes styrer gis tilstrekkelig informasjon og opplæring om den nye regnskapsordningen. Etter kontakt med en del boligbyggelag forstår vi det ellers slik at overgang til nytt regnskapssystem ikke medfører økte kostnader for lagene i form av økt forretningsførerhonorar. Det er likevel grunn til å være på vakt mot en utvikling der monopolsituasjonen som regnskapsførere utnyttes til å øke prisen på tjenesten.

UTGIVER AV:



Forbrukerrådet
Nordland

Postadresse:
Moloveien 10
8002 Bodo

Besøksadresse:
Moloveien 12
Bodo

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

bodo@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Telefaks:
75 54 79 09

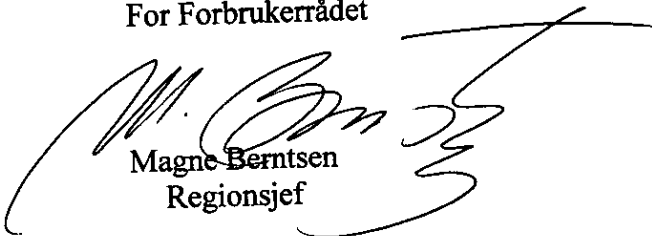
Det er en fordel at begrepet "disponible midler" videreføres og fremkommer i en egen regnskapsoppstilling. Dette både fordi etablerte borettslavere er vant til å vurdere posten som lagets årsresultat og fordi tallene enkelt viser behovet for husleieøkning. Forslag til husleieøkning til tross for økninger i lagets disponible midler, gir beboerne foranledning til å stille spørsmålet om hvorvidt leieøkning er nødvendig slik lagets økonomi har utviklet seg.

Forbrukerrådet ser også behovet for tilleggsopplysninger i regnskapet knyttet til bygningenes verdi. Særlig er dette viktig i eldre borettslag som har hatt store rehabilitetskostnader og som kan gi negativ egenkapital. Både forretningsfører og styrene må beflitte seg på å forklare den regnskapstekniske bakgrunnen for slik verdisetting. Dette er viktig for å dempe den uro som kan skapes blant borettslaverne når regnskapet viser slike negative tall.

Endelig ser Forbrukerrådet klare fordeler når det gjelder regler om en fast prosentsats til avsetning, og særlig der det går lang tid mellom faktiske vedlikeholdsarbeider av noen størrelse. Vi ser også at dette er en nødvendig forutsetning for å kunne sette avskrivning av anleggsmidlene til null. Regler om fast avsetning til vedlikehold kan motvirke tendensen til å utsette nødvendige utbedringsarbeider, noe som ofte skjer der det er uenighet beboerne imellom om å belaste husleia ytterligere. Særlig vil beboere med et kortsiktig boperspektiv være mindre interessert enn andre i arbeider for å forebygge store fremtidige skader.

Med hilsen

For Forbrukerrådet


Magne Berntsen
Regionsjef