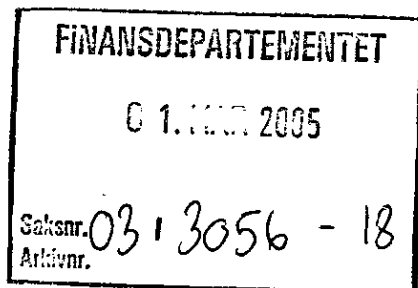


Finansdepartementet
Postboks 8008 - Dep.
0030 OSLO



Dato: 28.02.2005
Vår ref.: 2004/00616
FJA/RF
Deres ref.: 03/3056 FM

Høringsuttalelse – regnskapsregler for boligbyggelag og borettslag

1. Innledning

Det vises til departementets brev 30.11.04 der Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) inviteres til å gi merknader til forslag til ny forskrift om årsoppgjør for borettslag. Forskriften skal erstatte forskrift 24. januar 1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Som kredittytere er det viktig for bankene at regnskapene til boligbyggelag og borettslag er av god kvalitet og gir et dekkende bilde av boligbyggelagenes og borettslagenes økonomi. FNH er derfor positive til at de nye lovene om boligbyggelag og borettslag – som er vedtatt men ennå ikke trådt i kraft – følges opp med en vurdering av regnskapsreglene som gjelder for denne type virksomheter.

2. Kommentarer knyttet til boligbyggelag

Boligbyggelag skal følge regnskapslovens alminnelige bestemmelser, men har i tillegg krav om at enkelte opplysninger oppgis særskilt. I høringen foreslås det at tilleggskravene fjernes idet det følger av regnskapslovens rammebetingelser at denne informasjonen uansett skal oppgis. Den foreslåtte endringen vil etter vårt skjønn ikke få noen betydning for kvaliteten på regnskapene. FNH kan derfor gi sin støtte til at tilleggskravene som boligbyggelag har i dagens lovgivning fjernes.

3. Kommentarer knyttet til borettslag

Borettslag kan etter dagens regler føre regnskap som i betydelig grad avviker fra regnskapslovens alminnelige bestemmelser. I høringen foreslås at borettslag skal føre regnskap etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser, men med de unntak og forenklinger som gjelder for små foretak. FNH gir sin tilslutning til forslaget. Vi ser det som en fordel at borettslagenes regnskapsførsel bygger på et alminnelig system som er innarbeidet i øvrige virksomheter. Dette bør også kunne bidra til å forenkle beslutningsgrunnlaget for bankene i en kredittvurderingsprosess.

3.1 Egenkapital i borettslag

I høringsnotatet er det vist til at enkelte borettslag ville kunne stå oppført med en betydelig negativ egenkapital når inngående balanse skal settes opp etter nye regnskapsregler. Dette fordi regnskapsloven legger til grunn historisk kost ved føring av anleggsmidler. For mange "eldre" borettslag vil dermed bokført verdi av bygningene kunne være lav. Hvis det senere er foretatt lånefinansierte rehabiliteringer eller vedlikeholdsprosjekter vil bokført gjeld kunne overstige bokført verdi av eiendelene, slik at egenkapitalen kan bli betydelig negativ.

Sett fra kredittytters ståsted anses dette ikke som vesentlig med hensyn til vurderingen av borettslags økonomi og sikkerhetsstillelse i en kredittvurdering. Fra bankenes side er det således ikke avgjørende at det innføres særskilte ordninger for borettslag ved oppstillingen av balansen i overgangsåret som bryter med regnskapslovens prinsipper om føring av anleggsmidler til kostpris.

3.2 Avskrivning av bygningsmassen i borettslag

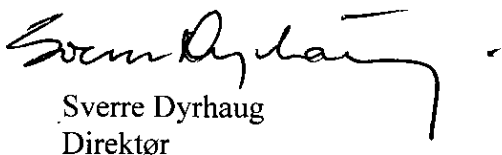
I høringsnotatet foreslås det en egen hjemmel for borettslag til å kunne vurdere om det i avskrivningsplanen for bygninger skal settes null i årlig avskrivningssats. Ved valg av null i avskrivningssats skal vedlikehold etter forslaget regnskapsføres og/eller vedlikeholdsavsetninger settes til side slik at verdiforringelse på bygningsmassen oppveies.

FNH vil vise til at forslaget er et klart avvik i forhold til regnskapslovens alminnelige bestemmelser. I forslaget ligger det ingen fastsatte grenser eller verdier knyttet til vedlikeholdsavsetningens størrelse. Dette er vurderinger som må foretas for det enkelte borettslag. Etter vårt skjønn gir dette stor grad av frihet for borettslagene, men samtidig vil det gi usikkerhet om avsetningene oppveier verdiforringelsen, og slikt sett kravet til at avskrivningssatsen kan settes til null. Vi finner imidlertid å kunne akseptere forslaget.

3.3 Tilleggskrav for borettslag

FNH har ingen merknader til at borettslag, i tillegg til å føre årsregnskap og balanse etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser, også skal sette opp en driftsoversikt etter mønster fra dagens regnskapsregler for borettslag. Begrunnelsen for å videreføre dette prinsippet er å dekke beboernes informasjonsbehov, samt at en slik oversikt er nyttig for borettslagenes styrer i den økonomiske forvaltning av borettslaget bl.a. i forbindelse med fastsetting av husleie.

Med vennlig hilsen
FINANSNÆRINGENS HOVEDORGANISASJON
Finans og juridisk avdeling



Sverre Dyrhaug
Direktør



Rune Fjørtoft
Rune Fjørtoft
Konsulent