

28. FEB. 2005

Saksnr.
Arkivnr.

03.3056-13

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Postboks 8008 Dep.
0030 OSLO

25. februar 2005

Høring – regnskapsregler for boligbyggelag og borettslag

Vi viser til departementets høringsbrev av 30. november 2004 der det anmodes om eventuelle merknader til innstilling fra en arbeidsgruppe datert 1. oktober 2004. I innstillingen er det foreslått endringer i regnskapsreglene for boligbyggelag og borettslag.

Arbeidsgruppens foreslår at de særskilte regnskapsreglene som er gitt i forskrift av 24. januar 1989 nr. 59 oppheves. Gruppen legger fram et forslag til forskrift for borettslag, som i tillegg til å presisere regnskapsplikt etter regnskapsloven, setter spesielle krav som utfyller regnskapslovens regler. For boligbyggelag er konsekvensen av forslaget kun at de særskilte spesifikasjonskravene for resultatregnskap og balanse bortfaller, mens det for borettslag innebærer en vesentlig endring både med hensyn til regnskapsprinsipper og oppsettet av resultatregnskap og balanse.

Boligbyggelag

Norsk Øko-forum (NØF) har ingen bemerkninger til at de særskilte spesifikasjonskravene for boligbyggelag ikke videreføres.

Borettslag

Etter vår oppfatning er det helt klart at regnskapets informasjonsverdi bedres når regnskapslovens grunnleggende prinsipper, vurderingsregler og oppstillingsplaner benyttes. Slik dagens regler er utformet gjelder det dels et kontantstrømprinsipp og dels et regnskapsprinsipp med periodisering av visse inntekter og utgifter. Dette vanskeliggjør analyse og sammenligning med andre regnskapspliktige. Det er derfor vår oppfatning at alle brukerne, herunder kontrollmyndighetene, er best tjent med at de alminnelige reglene i regnskapsloven benyttes.

Skattemyndighetenes kontroll med oppgaver fra borettslag blir generelt best ivaretatt med at grunnlaget bygger på et regnskap etter regnskapslovens bestemmelser. I den forbindelse nevnes spesielt de borettslag som lignes som egne skattesubjekter. Slike borettslag må levere næringsoppgave 2, der tallene i resultatregnskap og balanse skal være i henhold til regnskapslovens regler.

I tillegg vil vi nevne de særlige skattereglene om beregning av gevinst og tap ved realisasjon av andel i boligselskap, nedfelt i Skattedirektoratets forskrift av 22. november 1999 nr. 1160 kap. 9 (§ 9-5). Etter forskriften § 9-5-1 skal det ved beregning av andelens inngangs- og utgangsverdi tas hensyn til boligselskapets regnskapsmessige verdi av eiendeler og gjeld i eiertiden. Særlig viktig er det at det tas hensyn til boligselskapets regnskapsmessige fremmedkapital som ofte utgjør betydelige beløp for den enkelte andelseier i mange borettslag. Det er også viktig at eiendeler som ikke inngår i boligselskapets ligningsverdi, som for eksempel utestående fordringer, verdipapirer, bankinnskudd, kontantbeholdninger, redskaper og ubenyttet tomtareal, men ikke grunnareal som brukes til lekeplasser eller typiske friarealer for boligselskapet, fremgår direkte av regnskapet (er spesifisert) til borettslaget. Det må være en forutsetning at regnskapet til borettslaget er så spesifisert at den enkelte andelseier og ligningsmyndighetene kan bruke opplysningene direkte til å beregne riktig inngangs- og

utgangsverdi ved en eventuell skattepliktig gevinst eller et fradragsberettiget tap ved realisasjon av andeler i borettslag.

De aller fleste av de foreslåtte særbestemmelsene synes å være krav til tilleggsopplysninger, som ikke påvirker materielt innhold og presentasjon i forhold til regnskapslovens ordinære regler. Disse tilleggsopplysningene vil øke informasjonsverdien av regnskapet til borettslagene, og vi støtter derfor arbeidsgruppens forslag.

Vi har ingen bemerkninger til at borettslag kan benytte reglene for små foretak uavhengig av vilkårene i regnskapsloven § 1-6.

Når det gjelder forslag til § 5, bemerkes at dette er en særregel for borettslag som direkte kan påvirke innholdet og presentasjonen i resultatregnskap og balanse. Slik vi forstår forslaget er hensikten med regelen å få fram en mest mulig korrekt periodekostnad for vedlikehold hvis avskrivningstiden settes så lang at avskrivningsprosenten blir null. Dersom faktisk vedlikehold ikke er gjennomført, skal det foretas en avsetning som balanseføres som forpliktelse. Det følger av NRS (F) Usikre forpliktelser og betingede eiendeler pkt. 7.6 at vedlikehold enten kan periodiseres gjennom avskrivninger eller gjennom vedlikeholdsavsetning. Periodisering gjennom avskrivninger er i samsvar med internasjonale standarder. Små foretak kan imidlertid fravike sammenstillingsprinsippet ved å resultatføres vedlikeholdsutgifter i den periode vedlikeholdet utføres, jf. NRS god regnskapsskikk for små foretak pkt. 6.1.1.4. Når borettslag får en særregel for resultatføring av vedlikehold, bør periodiseringen av vedlikehold kunne resultatføres som årets avskrivningskostnad. Etter vår oppfatning kan dette presiseres, enten i forskriftsteksten (notene) eller i kommentarene til bestemmelsen.

Med hilsen
for Norsk Øko-forum


Jan-Egil Kristiansen
leder faglig utvalg