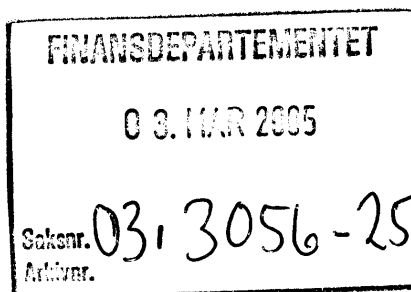


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 OSLO



Deres ref

Deres brev
30.11.04

Vår ref
EJH

Dato
01.03.2005

HØRING – REGNSKAPSREGLER BORETTSLAG

Det vises til brev av 30.11.04, der OBOS er oppnevnt som høringsinstans.

I dette svarbrevet fokuseres det på regnskapsføring for borettslag, da OBOS som finanskonsern ikke har benyttet regnskapsoppsettet for boligbyggelag på flere år.

Fra vårt ståsted har dagens forskrifter fungert greit, men vi tror likevel at det er fornuftig at regnskapsreglene for borettslag gjøres mer like regnskapsreglene som gjelder for andre typer selskaper. Mange andelseiere kan en del regnskap og skjønner ikke hvorfor regnskapet er satt opp som det er. Forskriften som borettslagene bruker er lite kjent blant de som kan litt regnskap. Det er også unaturlig at for eksempel forholdsvis like selskaper som eierseksjonssameier, boligaksjeselskaper og borettslag skal ha ulike regnskapsregler som i dag. Vi støtter derfor opp om det nye forslaget.

I det videre arbeid tror vi det er viktig å få poengtert at den nye forskriften ikke er innføring av nye særregler borettslag, men at det dreier som om innføring av regnskapslovens alminnelige bestemmelser med noen få presiseringer som skal ivareta i første rekke brukerens behov.

Innstillingen virker å være grundig gjennomtenkt og har tatt med seg alle vesentlige problemstillinger så langt vi kan se. Vi har kun følgende kommentarer:

§ 4 Årsregnskapets innhold

Her står det at regnskapsårets og etterfølgendes års budsjettall kan oppgis. Ut fra betraktningen om at man skal ha mest mulig like regnskapsregler som for andre selskaper så er det fornuftig. Sett ut fra økonomistyringen i hvert enkelt borettslag så er budsjettet svært viktig. Vi ville kan hende hatt det som skal krav, men uansett lurt å nevne at dette kan stå i oppstillingen slik at dette er avklart med "revisorstanden".

§ 5 Avskrivning av bygninger og vedlikeholdsavsetning

Vi synes det var vel mange forbehold som skulle til for å sette avskrivningssatsen til 0 %. Vi har dog forståelse for at man ikke som generell regel kan sette avskrivning til 0 %. Slik forskriften nå er lagt opp vil vi antagelig velge å foreta avskrivning på 1-2 %. Dersom man velger 0 % avskrivningssats og heller foretar en avsetning, så skal det settes av som en langsiktig gjeld, gitt visse forutsetninger. Vår erfaring er at dette fort vil føre til misforståelser blant brukerne som ikke helt skjønner hva denne avsetningen innebærer. Vi har positive erfaringer med en annen løsning som en del sameier benytter seg av i dag. I disse

sameiene velger man stort sett årlig å sette av del av årsresultatet i et eget vedlikeholdsfond under egenkapitalen, samtidig oppretter de egen bankkonto med innestående midler som tilsvarer nøyaktig vedlikeholdsfondet. Denne bankkontoen skal kun brukes til vedlikehold. Slik vi forstår det, trenger ikke de nye reglene å være til hinder for at vi har mulighet til å gjøre tilsvarende for borettslag i framtiden.

§ 6 Noter

I punkt 4 er ordet "øremerkede bankinnskudd" benyttet. Det er i praksis den type bankkonto som er omtalt i forrige avsnitt. Begrepet "øremerkede bankinnskudd" bør man vurdere å ikke bruke, da dette er et begrep som kun brukes når det snakkes om borettslagsregnskap og dagens forskrifter. Hvis begrepet skal benyttes bør det defineres nærmere.

Uavhengig av begrepsbruk bør noten etter vårt syn også opplyse hvilket organ i laget som eventuelt kan oppheve øremerkingen.

§ 9 Ikrafttredelse

Det er i innstillingen oppgitt forslag til når forskriften bør gjelde fra. Tidspunktet bør avstemmes med når de nye borettslovene tenkes å tre i kraft.

Vennlig hilsen
OBOS Regnskapsavdelingen



Egil J. Havre
regnskapssjef