

Information om de nya reglerna från 2023

Från och med 1 januari 2023 införs nya krav i årsredovisningslagen (ÅRL). Med de nya kraven vill regeringen stärka tryggheten och det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt.

De nya kraven i ÅRL gäller vad årsredovisningen och förvaltningsberättelsen för en bostadsrättsförening ska innehålla, vilket innebär krav på kassaflödesanalys i årsredovisningen samt krav på vissa nyckeltal och upplysningar vid negativt resultat i förvaltningsberättelsen.

Krav på kassaflödesanalys i årsredovisningen

Från 1 januari 2023 ska en kassaflödesanalys ingå i din bostadsrättsförenings årsredovisning. I kassaflödesanalysen ska föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret redovisas.

Krav på nyckeltal och upplysning om negativt resultat i förvaltningsberättelsen

I förvaltningsberättelsen ska din bostadsrättsförening lämna upplysningar om nyckeltal som kan underlätta förståelsen av er verksamhet, ekonomiska ställning och resultat.

Nyckeltal som ska finnas med är:

- årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
- skuldsättning per kvadratmeter
- sparande per kvadratmeter
- räntekänslighet
- energikostnad per kvadratmeter

Om resultatet för bostadsrättsföreningen innebär en förlust, ska en upplysning om vad det innebär för finansieringen av framtida underhåll av byggnaden finnas med i förvaltningsberättelsen.

Nyckeltalen ska underlätta för medlemmar, presumtiva medlemmar och andra intressenter att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi och kunna jämföra med andra föreningar.

Flera ändringar i bostadsrättslagen den 1 januari 2023

Den 1 januari 2023 träder flera ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) i kraft. Ändringar som berör ekonomiska planer och intygsgivare börjar gälla den 1 januari 2024.

Lagändringarna innebär bland annat följande:

- En förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
- Ett upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.
- Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.
- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.

Pågående normgivning hos Bokföringsnämnden (BFN)

I december 2023 kommer BFN fastställa redovisningsprinciper för förändringarna i ÅRL. BFN för också diskussioner om att samtliga BRF:er bör redovisa enligt K3-regelverket med komponentredovisning av byggnaden som huvudregel, troligtvis kommer detta gälla från och med 1 januari 2025.

I regeringens proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt kan du läsa mer om vad ändringarna innebär.

[Tryggare bostadsrätt, prop. 2021/22:171 \(på Sveriges riksdags webbplats\)](#)

Riksdagen antog alla förslagen i propositionen utom förslaget att andra föravtal än förhandsavtal skulle vara ogiltiga.

Boverket (2022). *Flera ändringar i bostadsrättslagen den 1 januari 2023*. <https://www.boverket.se/sv/ekonomiska-planer/aktuellt/andringar/> Hämtad 2023-12-13.