

2022-02-14

Underlag för direktupphandling

Inledning

Bokföringsnämnden (BFN) har för avsikt att genomföra en direktupphandling av konsulttjänst. Konsultuppdraget innebär att det ska tas fram en rapport med förslag som leder till förbättrat och tydligare informationsinnehåll i bostadsrättsföreningars årsredovisningar utifrån bl.a. de utökade kraven som följer av lagrådsremissen Tryggare bostadsrätt. Rapporten kommer att användas som underlag för BFN:s fortsatta arbete med att ta fram kompletterande normgivning i form av allmänna råd eller andra vägledande uttalanden som rör bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Konsultuppdragets omfattning preciseras nedan.

Bakgrund

Bristerna i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden har under en längre tid uppmärksammats och varit föremål för diskussion. Detta ledde till att en utredning tillsattes för att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utredningen lämnade i april 2017 betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). Inom Justitiedepartementet upprättades i oktober 2021 kompletterande förslag till betänkandet i promemorian Tryggare bostadsrätt (Ju2021/03758). Även riksdagen har uppmärksammat bristerna i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och i tillkännagivanden uppmanat regeringen att återkomma med förslag till åtgärder. Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden har också varit föremål för Riksrevisionens granskning (granskningsrapporten Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter, RiR 2020:3).

I Sverige finns närmare 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar och ungefär en miljon bostadsrättslägenheter. Under 2020 såldes det 115 700 bostadsrätter till ett sammanlagt värde av 291 miljarder kronor på den s.k. begagnatmarknaden. Medelpriset för en bostadsrätt 2020 var 2,5 miljoner kronor. Att köpa en bostadsrätt som privatperson innebär därmed i många fall en stor investering. Hur föreningens ekonomi ser ut är därför av stor betydelse för investeringen. Om föreningen har en svag ekonomi innebär det en större risk för köparen än om den har en stark ekonomi. Föreningens ekonomi tycks ha ett begränsat genomslag vid prissättningen av bostadsrättslägenheter. Många köpare baserar sina ekonomiska kalkyler på

avgiftens storlek vid tidpunkten för köpet och kapitalkostnaderna för det egna lånet, men räknar inte in hur föreningens ekonomi på sikt kan påverka den egna ekonomin.

Att det inte finns en starkare korrelation mellan priserna på bostadsrätter och föreningarnas ekonomi förefaller i viss utsträckning bero på bristande kunskap hos köparna om bostadsrättsföreningars ekonomi.

Förbättrad ekonomisk information gynnar de som överväger att köpa en bostadsrätt så att de kan fatta bättre underbyggda beslut samt gynnar också befintliga medlemmar i en förening, liksom andra intressenter, t.ex. kreditgivare.

Det viktigaste verktyget för att veta hur ekonomin i en bostadsrättsförening ser ut är årsredovisningen. Genom den ska föreningens medlemmar, presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter kunna skaffa sig en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

För att främja likformigheten i rapporteringen och öka transparensen och jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar föreslås i lagrådsremissen Tryggare bostadsrätt ändringar i årsredovisningslagen (1995:1554), ÅRL, som innebär att bostadsrättsföreningar ska lämna ytterligare information än idag. I sak innebär förslagen att samtliga bostadsrättsföreningar ska bifoga en kassaflödesanalys till årsredovisningen samt att det i förvaltningsberättelsen ska lämnas ett antal specificerade nyckeltal och om föreningen visar negativt resultat en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Ändringarna i ÅRL ska enligt lagrådsremissen träda ikraft den 1 januari 2023 och de nya reglerna tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.

En bostadsrättsförening ska i egenskap av att den är en ekonomisk förening varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning.

Årsredovisningen i en bostadsrättsförening ska upprättas enligt ett K-regelverk. Är bostadsrättsföreningen ett mindre företag enligt gränsvärdena i årsredovisningslagen kan föreningen välja att upprätta årsredovisningen enligt K2 – Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10). Väljer föreningen att inte tillämpa K2 ÅR, eller är föreningen ett större företag, ska årsredovisningen upprättas enligt K3 – Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1).

Beslutar riksdagen införa de bestämmelser i ÅRL som föreslås i lagrådsremissen kommer BFN att inarbeta lagbestämmelserna i lagtexttrutor i K2 respektive K3. I det arbetet kommer det även övervägas vilka eventuella kompletterande allmänna råd eller andra vägledande uttalanden som kan behövas. Den rapport som BFN nu har för avsikt att direktupphandla kommer bl.a. att utgöra underlag i det arbetet.

Konsultuppdraget

Uppdraget ska utgå från förslagen på lagändringarna i ÅRL som framgår i lagrådsremissen Tryggare bostadsrätt. Eventuella förändringar i lagrådsremissens förslag under arbetet med propositionen och behandlingen i riksdagen ska beaktas i utredningsarbetet.

Uppdraget innebär att ta fram en rapport som analyserar behovet av och innehåller förslag på kompletteringar till lagkraven om nyckeltal, kassaflödesanalys och upplysningen när en bostadsrättsförening redovisar förlust. Vad gäller nyckeltal ingår det också i uppdraget att lämna förslag på ytterligare nyckeltal som kan vara relevanta utöver de minimikrav som lagförslaget anger.

Förslagen ska kunna utgöra underlag för att BFN ska kunna utarbeta enkla och anpassade regelverk för upprättare och användare av redovisningen. I detta fall kan det t.ex. innebära att lämna förslag anpassade för mindre bostadsrättsföreningar. Detta kan särskilt gälla utformningen och uppställningen av kassaflödesanalyser i mindre bostadsrättsföreningar. För bostadsrättsföreningar som tillämpar K2 finns idag i det regelverket regler för frivilligt upprättad kassaflödesanalys. Reglerna om kassaflödesanalys i K3 tillämpas både av de som måste upprätta kassaflödesanalys, dvs. större företag, och vid frivilligt upprättad kassaflödesanalys.

I uppdraget ingår också att analysera och lämna förslag vad gäller hur avskrivningar bör göras och vilket avskrivningsunderlag som är relevant mot bakgrund av att bostadsrättshavaren ansvarar för visst underhåll i föreningens byggnad. Förslag i denna del ska rymmas inom ramen för ÅRL:s bestämmelser.

Arbetet med att ta fram rapporten ska vid behov stämmas av med BFN under uppdraget.

Rapporten kan komma att offentliggöras t.ex. genom att rapporten bifogas ett eventuellt kommande remissförslag.

Krav på leverantören och bedömningsgrunder

Vid tilldelning av konsultuppdraget kommer en bedömning att göras utifrån en kombination av ska-krav, bedömningsgrunder och pris.

Ska-krav – Kompetens och erfarenhet

Den som ska genomföra konsultuppdraget ska ha fördjupad teoretisk kompetens och praktisk erfarenhet av redovisning och värdering av fastigheter och specifikt bostadsrättsföreningar utifrån verksamhetens särart.

Bedömningsgrunder

Följande bedömningsgrunder kommer att tillämpas vid tilldelningen av uppdraget:

- Erfarenhet av och deltagande i normgivningsarbete
- Erfarenhet av att skriva rättsutredningar, andra rapporter respektive vetenskapliga artiklar
- Forskningsmeriter
- Yrkeserfarenhet som auktoriserad revisor respektive redovisningsspecialist

I processen ingår att BFN kan behöva träffa leverantören i syfte att kvalitetssäkra offerten.

Offertens innehåll

Offerten ska vara skriftlig, författad på svenska och vara utformad utifrån det som efterfrågas. Leverantören ska i sin offert ange följande:

1. Leverantör
2. Organisationsnummer
3. Adress
4. Telefonnummer
5. Mejladress
6. Kontaktperson
7. Vem eller vilka hos leverantörens som kommer att utföra uppdraget
8. Prisuppgifter
9. När leverans av färdigställd rapport kan lämnas

Pris

Leverantören ska ange ett fast pris för att utföra uppdraget. Fakturering av uppdraget görs när uppdraget är slutfört.

Leverans av uppdraget

Leverans av rapporten ska ske senast 2022-08-31.

Kontroll av leverantörens tidigare uppdrag, referensuppdrag

Leverantören ska lämna referenser som visar att den som kommer att utföra uppdraget har relevant erfarenhet.

Sista dag för inlämning av offert

Offerten skickas till stefan.parlhem@bfn.se senast 2022-03-15.

Meddelande om antagen offert

Samtliga som lämnat en offert kommer att få skriftligt besked om de blivit utsedda att få leverera detta uppdrag eller inte.

Frågor och svar

Frågor rörande denna offertförfrågan ska skickas till stefan.parlhem@bfn.se senast 2022-03-11 och kommer att besvaras snarast möjligt till alla leverantörer.

Stefan Pärnhem
kanslichef