

Regnskapsregler for boligbyggelag og borettslag

1	Innledning.....	3
1.1	Oppnevning og mandat	3
1.2	Arbeidet i arbeidsgruppen	4
2	Sammendrag	4
3	Boligbyggelag og borettslag i Norge.....	6
3.1	Boligsamvirkets rolle i boligmarkedet. Noen utviklingstrekk.....	6
3.2	Boligbyggelag og borettslag, organisasjon og særtrekk.....	8
3.3	Endrede rammebetingelser for boligsamvirke	9
3.4	Fellestiltak og medlemstjenester	10
3.5	Regnskapsførsel i boligsamvirke	10
4	Regnskapsreglene etter lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap (regnskapsloven)	11
4.1	Innledning - regnskapsplikt.....	11
4.2	Differensiering	11
4.3	Årsregnskapets innhold	12
4.4	Regnskapslovens innhold.....	12
4.4.1	Rammelovgivning.....	12
4.4.2	God regnskapsskikk	12
4.4.3	Regnskapsoppstillinger – ytterligere oppdeling og sammenslåing.....	13
4.4.4	Noteopplysninger.....	13
4.4.5	Årsberetning.....	13
4.5	Forslag til endringer i regnskapsloven	13
4.5.1	Lovutredning – NOU 2003: 23	13
4.5.2	Forslag i Ot.prp. nr. 89 (2003-2004).....	14
4.5.3	Konsekvenser for borettslag og boligbyggelag av forslagene i proposisjonen.....	14
4.5.4	Øvrige forslag i NOU 2003: 23.....	15
5	Sammenligning med andre organisasjonsformer for boliger	15
5.1	Innledning. Formål med kapitlet	15
5.2	Regnskapsregler for eierseksjonssameier.....	16
5.3	Regnskapsregler for boligaksjeselskaper	16
5.4	Regnskapsregler for boligstiftelser.....	17
5.5	Konklusjon og sammenfatning.....	18
6	Regnskapsregler for boligbyggelag	18
6.1	Innledning. Kort om gjeldende rett	18
6.2	Forholdet til regnskapsloven	19
6.3	Boligbyggelagenes virksomhet	19

6.3.1	Oppføring av boliger til andelseierne.....	19
6.3.2	Forretningsførsel – forvaltning av boliger	21
6.3.3	Eiendomsmegling	22
6.3.4	Forvaltning av sparemidler fra andelseierne.....	22
6.3.5	Utleie av boliger.....	22
6.3.6	Annen virksomhet.....	23
6.4	Vurdering av gjeldende forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.....	23
6.4.1	§ 1. Årsoppgjør	23
6.4.2	§ 2. Resultatregnskap og balanse	23
6.4.3	§ 3. Årsberetning.....	24
6.5	Konklusjon	24
7	Regnskapsregler for borettslag.....	25
7.1	Innledning. Kort om gjeldende rett	25
7.2	Forholdet til regnskapsloven	25
7.3	Gjeldende årsoppgjørsforskrift.....	25
7.3.1	Hovedforskjeller sammenlignet med regnskapslovens alminnelige regler	25
7.3.2	Forarbeid til gjeldende forskrift. Hensynet bak de særlige bestemmelsene.....	26
7.3.3	Behandling av gjeldende årsoppgjørsforskrift i forarbeider til regnskapsloven og ny lov om borettslag	27
7.3.4	NBBLs utredning: "Framtidas årsregnskap i borettslag".....	28
7.4	Vurdering av gjeldende årsoppgjørsforskrift.....	29
7.4.1	Innledning	29
7.4.2	§ 4 Driftsoversikt	29
7.4.3	§ 5 Oversikt over eiendeler og gjeld	33
7.4.4	Anleggsmidler: Avskrivninger, nedskrivninger og vedlikehold.....	37
7.4.5	Egenkapital	40
7.4.6	Disponible midler og endring i disponible midler	41
7.4.7	§ 6 Noter	42
7.4.8	§ 7 Årsberetningen	46
7.4.9	§ 8 Halvårsrapport.....	46
7.5	Delregnskap og sameieregnskaper	46
7.6	Forenklinger/unntak fra regnskapslovens alminnelige bestemmelser for borettslag?.....	47
7.7	Konklusjon og anbefaling	47
8	Overgangsregler.....	50
8.1	Overgangsregler for borettslag	50
8.2	Inngående balanse for overgangsåret	50
8.2.1	Eiendeler, særlig om anleggsmidler.....	50
8.2.2	Egenkapital	51

8.3	Sammenligningstall.....	52
8.4	Tilleggsopplysninger i noter.....	52
9	Ikrafttredelse.....	53
10	Merknader til forskrift om årsregnskap for borettslag	53
	Merknader til § 1 Formål og § 2 Virkeområde.....	53
	Merknad til § 3 Små foretak	53
	Merknad til § 4 Årsregnskapets innhold. Opplysninger om disponible midler.....	54
	Merknad til § 5 Avskrivning av bygninger og vedlikeholdsavsetning	54
	Merknad til § 6 Noter	54
	Merknad til § 7 Årsberetning.....	55
	Merknad til § 8 Overgangsregler.....	55
	Merknad til § 9 Ikrafttredelse	56
11	Forslag til forskrift	56
	§ 1 Formål.....	56
	§ 2 Virkeområde	56
	§ 3 Små foretak.....	56
	§ 4 Årsregnskapets innhold. Opplysninger om disponible midler.....	56
	§ 5 Avskrivning av bygninger og vedlikeholdsavsetning.....	57
	§ 6 Noter	57
	§ 7 Årsberetning	58
	§ 8 Overgangsregler.....	58
	§ 9 Ikrafttredelse	58

1 Innledning

1.1 Oppnevning og mandat

I brev av 5. april 2004 fra Kommunal- og regionaldepartementet ble det oppnevnt en arbeidsgruppe som skal fremme forslag til nye regnskapsregler for boligbyggelag og borettslag. Arbeidsgruppen er sammensatt slik:

- Statsautorisert revisor Elisabet Sulen, Noraudit ANS, Bergen – leder
- Advokat Inger-Johanne Lund, Advokatfirmaet Haavind Vislie AS, Oslo
- Spesialrådgiver Jan Skjerve, NBBL, Blystadlia.

Med hjemmel i regnskapsloven av 1977 har Finansdepartementet 04.01.89 fastsatt en forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Bestemmelsen i forskriften avviker betydelig fra tilsvarende regnskapsregler for aksjeselskaper og andre sammenslutninger.

Våren 2003 har Stortinget vedtatt ny lov 6. juni 2003 nr. 38 om boligbyggelag (bustadbyggjelagslova) og lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagslova). Lovvedtakene berører ikke direkte spørsmålet om årsoppgjør eller regnskap for boligbyggelag og borettslag, men i Regjeringens proposisjon og i Kommunalkomiteéns innstilling er det gitt en del synspunkter på hvordan disse

reglene bør utvikles. Hovedsynspunktet er at regnskap for borettslag og boligbyggelag i størst mulig grad bør føres etter samme prinsipper som gjelder for aksjeselskaper og andre sammenslutninger.

I henhold til brev av 05.04.04 er arbeidsgruppens mandat at den "skal vurdere og fremme forslag til endringer av dagens regler om regnskapsførsel for boligbyggelag og borettslag. I tråd med motivuttalelsene i Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) punktene 7.9 og 8.11, og Kommunalkomiteéns Innst. O. nr. 82 (2002-2003), forutsettes det at regnskapsreglene i størst mulig grad harmoniseres med tilsvarende bestemmelser for aksjeselskaper og eierseksjonssameier".

1.2 Arbeidet i arbeidsgruppen

Arbeidsgruppen har hatt seks møter og to telefonmøter, der eksisterende regler er gjennomgått og vurderinger foretatt. Det er utarbeidet forslag til nye regler.

Arbeidsgruppen har mottatt synspunkter og drøftet problemstillinger med regnskaps-/økonomiansvarlige i flere boligbyggelag, NBBLs økonomi- og regnskapsutvalg, revisorer og andre med interesse for regnskapsregler for borettslag.

2 Sammendrag

1. Rapporten inneholder arbeidsgruppens vurdering av behovet for særlige regler om regnskap for boligbyggelag og borettslag med utgangspunkt i mandat fra Kommunal og regionaldepartementet om å i størst mulig grad harmonisere regnskapsregler med tilsvarende bestemmelser for aksjeselskaper og eierseksjonssameier. Utvalget har vurdert virksomheten i boligbyggelag og borettslag i Norge og gitt forslag til særlige regnskapsregler for borettslag, det foreslås en egen forskrift.
2. I rapporten kapittel 3 gir arbeidsgruppen en oversikt over virksomheten i boligbyggelag og borettslag i Norge. Boligsamvirkets rolle i boligmarkedet gjennomgås. De boliger boligbyggelagene har under forvaltning representerer i gjennomsnitt 15% av den totale boligmassen i Norge. Byggeaktiviteten i boligsamvirket er stor. Den utgjorde i 2003 12,5% av total igangsetting av boliger i Norge. Bakgrunnen for vurdering av særlige regnskapsregler i boligsamvirket er at lovverket generelt har vært gjenstand for bred gjennomgang. Det er vedtatt endringer i nye lover om boligbyggelag og borettslag i 2003, lov 6. juni 2003 nr. 38 og 39.
3. I kapittel 4 er det gitt en oversikt over regnskapsreglene etter regnskapsloven. I tråd med motivuttalelsene i Ot.prp. nr. 30 (2002-2003), bustadbyggjelagslova og burettslagslova, er det forutsatt at regnskapsreglene i stor grad skal harmoniseres med tilsvarende bestemmelser for aksjeselskap og eierseksjonssameier. Regnskapsreglene etter regnskapsloven vil gjelde for alle regnskapspliktige. Regnskapsplikten for boligbyggelag og borettslag følger av § 1-2 i regnskapsloven.

Det er redegjort for regnskapslovens regler om differensiering av regnskapsplikt for små foretak og adgangen til å pålegge store foretak enkelte tilleggskrav. Små foretak defineres i regnskapsloven § 1-6 som regnskapspliktige som i de to forutgående regnskapsår oppfylte minst to av tre vilkår, mindre enn MNOK 40 i salgsinntekt, mindre enn MNOK 20 i balansesum og færre enn 50 ansatte. Unntakene for små foretak er forholdsvis vidtgående, eksempelvis kan små foretak unnlate å utarbeide konsernregnskap og kontantstrømoppstilling. Det er videre gitt flere forenklinger i vurderingsregler, sammenlikningstall kan unnlates omarbeidet og krav til noteopplysninger er vesentlig enklere enn det som følger av hovedreglene.

Etter det arbeidsgruppen har fått opplyst oppfyller samtlige borettslag vilkårene for å regnes som små foretak. Arbeidsgruppen foreslår at borettslag skal kunne følge reglene for små foretak uavhengig av borettslagets størrelse.

4. Det er gitt en oversikt over forslag til endringer i regnskapsloven i kapittel 4, samt de konsekvenser for boligbyggelag og borettslag som forslagene kan innebære.

5. I kapittel 5 har arbeidsgruppen gjennomgått andre organisasjonsformer for boliger. Formålet med dette kapittel er å vurdere hvilke regler som gjelder for andre boligformer og om det er grunnlag for harmonisering. Forskjellige organisasjonsformer tilsier ikke uten videre at regnskapsreglene skal være forskjellige. Arbeidsgruppen legger vekt på at det i forarbeidene til borettsloven av 2003 er pekt på fordelene ved en harmonisering av regelverket. Arbeidsgruppen er enig i at det er et viktig hensyn at regelverket harmoniseres. Arbeidsgruppen vil imidlertid peke på at borettslag på noen områder vil atskille seg fra boligsameie. Et borettslag er en egen juridisk person der andelseiernes innskudd og felles låneopptak er en vesentlig del av finansiering av boligen. Det har av den grunn vært fremhevet at regnskapsførselen må være mer likviditetsorientert og at oversikten over "disponible midler" er et viktig beslutningsgrunnlag for utligning av kostnader (husleie) i et borettslag.

Arbeidsgruppen viser til at regnskapslovens regler gjelder i utgangspunktet både i eierseksjonssameier, boligaksjeselskaper og boligstiftelser. For mindre sameier gjelder unntak fra kravene slik at regnskapsførselen kun skal gi nødvendig informasjon og grunnlag for kontroll. I små sameier gis kun en oversikt over utgifter og inntekter og en oppstilling over eiendeler og gjeld ved årsskiftet.

Det er reist kritikk mot selve avgrensningen, men prinsippet om at mindre boligsameier skal skjermes mot kostnadene og ansvaret ved regnskapsplikt, har vært akseptert. Arbeidsgruppen mener det er viktig at de grunnleggende regnskapsprinsipper også gjelder for borettslag, uavhengig av størrelse. Dette er langt på vei harmonisering av regelverket. De særregler som foreslås gis på bakgrunn av brukernes informasjonsbehov og borettslagets særpreg. Det er imidlertid viktig at det regnskapstekniske utgangspunkt vil være det samme. Arbeidsgruppen foreslår at de enkelte særregler i all hovedsak skal gis som særlige krav til noter. Arbeidsgruppen tror ikke at slike særregler gjør det vanskeligere å sette seg inn i regnskapsreglene for de forskjellige boligtyper, og antar at reglene lar seg lett praktisere av regnskapsførere som arbeider med forskjellige boligformer.

6. I kapittel 6 gjennomgås gjeldende regnskapsregler for boligbyggelag. Det tas utgangspunkt i gjeldende rett og den eksisterende forskrift 24. januar 1989 nr. 59. I pkt 6.3 gis en redegjørelse for boligbyggelagenes virksomhet. I ny lov om borettslag er foreslått en ny utbyggingsmodell for borettslagsboliger. Etter arbeidsgruppens syn vil den endrede utbyggingsmodellen ikke ha vesentlig virkning på boligbyggelagets risikoeksponering. Inngåelse av avtale både med forbruker og entreprenør vil kunne gjennomføres i regi av boligbyggelagets datterselskap. Det kan være datterselskap som er stiftet for det enkelte prosjekt, eller det kan være et selskap for alle lagets byggeprosjekter. Laget vil på denne måte som andre utbyggere kunne begrense risikoen for byggevirksomheten.

Prosjekter under oppføring har stor betydning for vurdering av boligbyggelagets virksomhet. Det vil derfor følge av regnskapslovens alminnelige bestemmelser at opplysninger om slike prosjekter skal gis. Arbeidsgruppen anser at hensynet bak de særregler som i dag gjelder, ikke taler for at særreglene opprettholdes. Etter arbeidsgruppens syn stiller regnskapslovens alminnelige bestemmelser tilstrekkelig omfattende krav til opplysningsplikten. Heller ikke endring av utbyggingsmodell kan anses å ha vesentlig betydning for boligbyggelagets alminnelige risikoeksponering som skulle tilsi særregler ved avgivelse av årsregnskap.

Også for boligbyggelagenes øvrige virksomhet vil nødvendige opplysningskrav følge av regnskapslovens rammebestemmelser.

7. I kapittel 7 gjennomgås gjeldende regnskapsregler for borettslag med utgangspunkt i eksisterende forskrift av 1989. Det vises til hensyn bak de særlige bestemmelsene som er angitt i gjeldende forskrift. En driftsoversikt tilnærmet etter kontantprinsippet ble vurdert å kunne oppfylle de informasjonsbehov borettslagene hadde på en bedre måte enn regnskapsloven. I pkt 7.3.3 er det gitt en gjennomgang av hvordan gjeldende årsoppgjøringsforskrift er behandlet i forarbeidene til regnskapsloven av 1997 og ny lov om borettslag av 2003.

I pkt 7.4 er gjeldende årsoppgjørskrift gjennomgått i detalj og arbeidsgruppens vurdering og forslag fremgår under hver bestemmelse. I dette kapittel er også behandlet forskjellige regnskapstekniske spørsmål.

I pkt 7.7 er det tatt inn en konklusjon og anbefaling med spørsmål om det skal gis særlige regnskapsregler for borettslag. De særlige bestemmelser vil etter arbeidsgruppens forslag gjelde:

- Borettslag vil alltid kunne følge reglene for små foretak, uavhengig av borettslagets faktiske størrelse.
 - Videreføring av begrepet disponible midler, hvor disponible midler og endring i disponible midler vises i en egen regnskapsoppstilling, som kommer i tillegg til resultatregnskap og balanse, eller eventuelt som tilleggsopplysning i note.
 - En eksplisitt hjemmel for å sette avskrivningssatsen på bygninger til null, gitt at tiltak i form av regnskapsføring av vedlikehold og/eller vedlikeholdsavsetning for å oppveie verdiforringelse blir gjennomført.
 - Tilleggsopplysninger i noter mv er angitt i pkt 7.7.
 - Opplysninger i årsberetningen, i tilknytning til omtale av forutsetningen om fortsatt drift, dersom disponible midler er negative og hvilke tiltak som iverksettes i denne forbindelse.
8. I kapittel 8 gis overgangsregler for borettslag. Det er behov for overgangsregler for fastsettelse av inngående balanse for overgangsåret i borettslaget. Arbeidsgruppens forslag til overgangsregler er at eiendeler som er ført opp i oversikt over eiendeler og gjeld ved siste års anvendelse i gjeldende årsoppgjørskrift, kan videreføres i åpningsbalansen ved overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Når det gjelder hvilken verdi som skal legges til grunn, mener arbeidsgruppen at den mest objektive og enkleste løsning er at verdiene i åpningsbalansen settes i samsvar med de utgående verdier i oversikt over eiendeler og gjeld for det siste års gjeldende årsoppgjørskrift. Særlige spørsmål knyttet til verdi er reist hva gjelder bygninger og gjennomførte rehabiliteringer. Dette spørsmålet drøftes i pkt 8.2.1. Prinsippet om historisk kost kan som nevnt i pkt 7.4.5 medføre at borettslag viser negativ egenkapital fordi bokført verdi av bygninger er lav sammenlignet med bokført verdi av lagets forpliktelser. Problemstillingen vil bli særlig tydelig i forbindelse med overgangsåret og utarbeidelse av åpningsbalanse. Arbeidsgruppen har vurdert betydningen av at borettslaget kan komme til å vise en negativ egenkapital. Arbeidsgruppens anbefaling er at det gis tilleggsopplysninger knyttet til bygningens verdi. Arbeidsgruppen foreslår forenklinger i overgangsreglene, ved at det bare kreves sammenligningstall for balansen.
9. I kapittel 9 behandles ikrafttredelse. Overgang til ny lovgivning for boligbyggelag og borettslag vil innebære merarbeid og behov for ekstra innsats og ressurser. Et forslag til nye regnskapsregler vil ikke bli kjent før sent i 2004. Tiden fram til implementering, dersom ikrafttredelse skal være 1. januar 2005, vil dermed være meget kort. Arbeidsgruppen vil på dette grunnlag fremme forslag om at borettslagene kan ta nye regnskapsregler i bruk fra og med 1. januar 2005, men at obligatorisk overgang til nye regnskapsregler for borettslag først gjelder fra 1. januar 2006.
10. I kapittel 10 gis merknader til de enkelte bestemmelser i ny forskrift om årsregnskap for borettslag.
11. I kapittel 11 er forslag til forskrift tatt inn.

3 Boligbyggelag og borettslag i Norge

3.1 Boligsamvirkets rolle i boligmarkedet. Noen utviklingstrekk.

Det første sosiale boligselskap i Norge så dagens lys i 1851. Det var Kristiania Arbeiderboliger av 1851. Det neste initiativet vi kjenner til var fra 1873 hvor Nylandsarbeidernes byggeförening ble stiftet. Etter dette fulgte mange liknende initiativ, men de fikk ingen stor betydning. De første initiativ var kjennetegnet av at det var enkeltstående initiativ hvor en tok sikte på å fullføre ett prosjekt. Når

størstedelen av medlemmene var skaffet bolig ble det ikke bygget mer. Det lå ikke noe incitament i systemet til å ta nye initiativ for å få bygget nye boliger. Når OBOS ble stiftet i 1929 representerte dette noe helt nytt ved at de ferdige boligene ble overført til datterlag. OBOS selv var åpent for nye medlemmer som hadde behov for ny bolig. Disse medlemmene ga da incitament for OBOS til å opprettholde et kontinuerlig fokus på å utvikle nye boliger. Denne todelingen av organisasjonen, boligbyggelag med datterlag ble den organisasjonsmodellen som ble modell for videreutvikling av boligsamvirket i Norge. Internasjonalt skiller den seg ut fra kooperative boligmodeller i de fleste andre land. Det er bare Sverige som har en tilsvarende modell.

OBOS fikk bygget en del boliger før den annen verdenskrig, men det var først etter krigen at utviklingen skjært fart for alvor. Da ble rammebetingelsene for denne type boligbygging vesentlig forbedret. Det ble i etterkrigstiden et betydelig større offentlig engasjement i forhold til boligbygging. Husbanken ble opprettet i 1946 og kommunene fikk et klart ansvar for å planlegge for og skaffe tilveie tomter for ny boligbygging. Basert på OBOS modellen ble det etter krigen opprettet en rekke boligbyggelag rundt omkring i hele landet. Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) ble stiftet i 1946.

Allerede i 1954 var 77 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Ved utløpet av 2003 var 94 boligbyggelag medlemmer i NBBL.

Pr. 31.12.2003 gjelder følgende hovedtall for virksomheten i NBBLs 94 tilsluttede boligbyggelag.

- 685 280 medlemmer
- 320 074 forvaltede boliger til sammen hvorav;
 - 237 740 er forvaltede boliger i 4 463 tilknyttede borettslag og
 - 82 334 er forvaltede boliger i 1 949 frittstående borettslag, boligsameier, stiftelser m.v.
 - 94 boligbyggelag fører altså regnskap for til sammen 6 412 boligselskaper.

Forvaltede boliger fordelt etter eierform

Eieform	Selskaper	Boliger
Tilknyttede borettslag	4 463	237 740
Frittstående borettslag	685	25 638
Boligsameie	899	40 233
Boligstiftelser	166	6 968
Annet	199	9 495
Totalt	6 412	320 074

De boliger boligbyggelagene har under forvaltning representerer i gjennomsnitt 15 % av den totale boligmassen i Norge. Boligsamvirket har for det meste sin aktivitet i byene. Andelen i byene er derfor gjennomgående høyere enn dette.

Størrelsen på boligbyggelagene varierer betydelig. OBOS er det desidert største boligbyggelaget med til sammen 100 530 boliger under forvaltning. Det nest største boligbyggelaget er BOB i Bergen med til sammen 18 521 boliger under forvaltning.

Tabellen nedenfor viser sammensetningen av boligbyggelag etter størrelse.

Forvaltede boliger fordelt etter boligbyggelagets størrelse:

Boliger under forvaltning	Antall boligbyggelag	Antall boliger	Prosentvis andel av antall boliger	Gj.snittlig antall boliger pr boligbyggelag
Over 5 000	12	206 066	64,1%	17 089
1 000 – 5 000	38	98 338	30,7%	2 589

Under 1 000	44	16 673	5,2%	362
Totalt	94	320 074	100%	3 334

Byggeaktivitet i boligsamvirket:

Antall igangsatte boliger i 2003 var 2 757. Dette utgjorde ca 12,5 % av total igangsetting av boliger i Norge. Dette viser at nye boliger levert av boligsamvirket er attraktive og at virksomheten er i stadig utvikling.

Antall boliger som forvaltes av boligbyggelag har i de senere år i tillegg økt som følge at flere bestående boligselskaper (frittstående borettslag, sameier, boligstiftelser m.v.) har inngått forretningsførerkontrakt med boligbyggelag.

3.2 Boligbyggelag og borettslag, organisasjon og særtrekk

Det som i dag omtales som boligsamvirket er boligbyggelagene og borettslagene. Norske Boligbyggelags Landsforbund er paraplyorganisasjonen i boligsamvirket. Disse selskapene ble lovregulerte i 1960 med egne lover, lov om boligbyggelag og lov om borettslag (lov 4. februar 1960 nr. 1 og 2). Betegnelsene og hovedtrekkene i organisasjonsformen hadde vært i bruk lenge når lovene ble iverksatt. Dette lovverket har vært igjennom mindre revisjoner etter 1960. Nylig har det vært en bred gjennomgang av lovverket og det er nå vedtatt store endringer i nye lover om boligbyggelag og borettslag i 2003 (lov 6. juni 2003 nr. 38 og 39). De skal iverksettes i 2005.

Et boligbyggelag er et samvirkeforetak som har to hovedformål. Det er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og det er å forvalte boliger for andelseierne i boligbyggelaget.

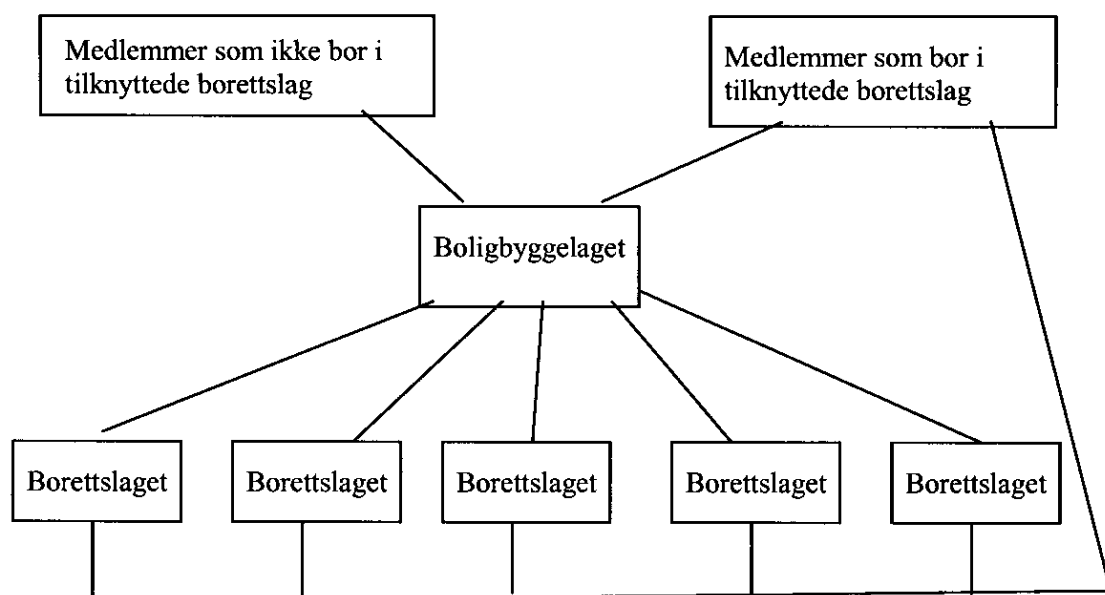
Et borettslag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). Borettslag kan også drive virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

Forholdet mellom borettslag og boligbyggelag blir regulert på flere måter. Borettslag som har blitt kontorstiftet av boligbyggelag har fått betegnelsen tilknyttet borettslag. De viktigste særreglene om tilknyttede borettslag har inntil nå vært:

- Boligbyggelaget kan være eneste andelseier i borettslaget i byggetiden.
- Andelseier i borettslag må også være andelseier i boligbyggelaget.
- Vedtektsendring i borettslaget kan gjøres avhengig av godkjenning av boligbyggelaget.
- Vedtektene i borettslaget kan gi andelseier i boligbyggelaget forkjøpsrett ved overføring av andeler i borettslaget.
- Det kan avtales at boligbyggelaget er uoppsigelig forretningsfører for borettslaget.
- Boligbyggelaget og borettslaget har samme revisor.
- Borettslaget kan bare oppløses etter at boligbyggelaget har uttalt seg og med godkjenning av fylkesmannen.

Tilknytningsforholdet mellom boligbyggelag og borettslag er også videreført i de nye borettslovene. Tilknytningen er imidlertid mindre bindende enn før og borettslagene vil få muligheter til å velge andre løsninger hvis de skulle ønske det. Blant annet er bestemmelsen om uoppsigelig forretningsførsel endret slik at borettslagene etter en viss tid står fritt til å velge sin forretningsfører selv.

Boligsamvirkemodellen



I figuren ovenfor har vi beskrevet boligsamvirkemodellen med tilknytningsforholdene mellom medlemmer boligbyggelag og borettslag. Boligbyggelaget har to typer medlemmer, de som bor i de tilknyttede borettslag og de som ikke bor i tilknyttede borettslag. Begge typer medlemmer har innflytelse på boligbyggelagets virksomhet ved sin mulighet til å delta på generalforsamlingen.

Boligbyggelagets viktigste funksjoner er som serviceorgan for borettslagene i driftsperioden og som den enhet som initierer nye prosjekter for hussøkende medlemmer. De tjenester som skal ytes av boligbyggelaget er fastlagt i et tosidig kontraktsforhold mellom boligbyggelaget og borettslaget.

Boligbyggelagene har i alle år hatt en sentral rolle knyttet til annen hånds omsetning av borettslagsboliger. Dette har sammenheng med at boligbyggelaget forvalter forkjøpsrettsordningen på vegne av medlemmene og alle omsetninger skal bekjentgjøres til medlemmene av boligbyggelaget. Samtidig har boligbyggelagene også forvaltet et panteregister på vegne av borettslagene. Transport, oppgjør av pantegjeld, notering av pant i tilknytning til omsetning av brukte boliger har vært en oppgave for boligbyggelagene. Dette har gjort at det også har vært naturlig å tilby mekleroppgaver til selgere av leilighetene. Oppgaven som eiendomsmekler har i de senere år fått en større og større plass i boligbyggelagenes samlede virksomhet. Med en redusert og svært konjunkturavhengig byggevirksomhet, spiller meklervirksomheten i boligbyggelagene i dag også en viktig økonomisk rolle.

3.3 Endrede rammebetingelser for boligsamvirket

I de første tiårene bygget boligbyggelagene for å dekke medlemmenes primære boligbehov. Det var et stort udekket boligbehov og alle boligene som ble bygget ble raskt fordelt til ventende boligsøkere på boligbyggelagenes medlemslister. Dette var situasjonen til i begynnelsen av 1980 årene. På det tidspunktet erfarte en for første gang i Oslo at nybygde boliger ikke umiddelbart ble overtatt av boligsøkende medlemmer.

Den store endringen kom imidlertid i slutten av 1980 årene. Da ble dette en landsomfattende erfaring. Mange boligbyggelag fikk ledige usolgte boliger i nye prosjekter og pådro seg betydelige økonomiske

tap på byggevirksomheten. Årsaken til dette omslaget i boligmarkedet var sammensatt og hadde i stor grad økonomiske forklaringsfaktorer. Det var blant annet stor arbeidsledighet. Det hadde også imidlertid sammenheng med at det primære boligbehovet til medlemmer i boligbyggelag var bedre dekket enn noen gang tidligere. Etter denne tid har boligbyggelagene i større grad måttet vurdere økonomisk risiko i tilknytning til igangsetting av nye prosjekter enn tidligere.

Boligsamvirket har fått sine egne sikringsordninger for å sikre boligbyggelagene mot tap som skyldes ledige boliger. NBBL har for eksempel opprettet et eget forsikringsselskap hvor boligbyggelagene kan tegne forsikring for tap som kan oppstå når boliger i nybyggingsprosjekter ikke blir solgt som forutsatt. NBBL har også opprettet en sikringsordning for dekning av husleietap som måtte oppstå i bestående borettslag.

Boligsamvirket spiller i dag en annen rolle i boligmarkedet enn tidligere. Virksomheten i boligbyggelagene preges av dette. Virksomheten har i sterkere og sterkere grad blitt konkurranseutsatt. Meklervirksomheten konkurrerer i dag om oppdrag om omsetning av boliger i borettslagene med andre eiendomsmeglere. Byggevirksomheten møter også stor konkurranse fra andre utbyggere. Mens boligbyggelagene tidligere hadde enkel tilgang til tomter via kommunene, må de i dag sikre seg tomter til sin utbygging helt på egen hånd. På forvaltningssiden har boligbyggelagene i stor grad vært skjermet for konkurranse fra andre ved ordningen med uoppsigelige forretningsførerkontrakter. Dette vil nå endre seg når ny lovgivning blir iverksatt.

Mye av de fordelene boligsamvirket kan tilby sine medlemmer må nå springe ut av egen virksomhet og ikke følge av fordelaktige rammebetingelser.

3.4 Fellestiltak og medlemstjenester

Boligsamvirket er en medlemsorganisasjon hvor formålet er å gi medlemmene nytte og fordeler av sitt medlemskap. Det å skaffe medlemmene bolig er det viktigste formålet, men det har i tillegg i de senere år også blitt utviklet andre viktige medlemsfordeler. Eksempler på slike fordeler er gunstige rentebetingelser for medlemmer i privatbanker ved kjøp av bolig, rabatter på telefonkostnader, billig hus og hjemforsikring. Alle disse medlemsfordelene er fremforhandlet med utgangspunkt i organisasjonens betydelige størrelse og den samlede etterspørsel av varer og tjenester dette genererer i markedet. Fordelene springer ut av boligsamvirkets egen virksomhet og markedskraft og er ikke en følge av fordelaktige rammebetingelser.

3.5 Regnskapsførsel i boligsamvirket

Boligsamvirket er en medlemsorganisasjon med demokratisk styringsstruktur. For at organisasjonen skal fungere etter sin hensikt er det av avgjørende betydning at medlemmene mottar riktig og forståelig økonomisk informasjon om virksomheten. Det er store økonomiske verdier som blir forvaltet av de valgte organer i boligsamvirket og det er viktig at medlemmene kan forstå og stole på at den framlagte informasjon om de økonomiske forhold er riktige. Både boligbyggelag og borettslag er blant annet av denne grunn pålagt regnskapsplikt i henhold til lov om årsregnskap. Å føre regnskaper for borettslagene og sette opp årsregnskaper er i regelen noe som blir ivaretatt av boligbyggelagene. Å føre regnskap gjennom året og sette opp forslag til årsmelding og årsregnskap inngår ordinært i forretningsførerkontrakten mellom boligbyggelaget og borettslaget. De endelige årsregnskapene og årsmeldingene blir imidlertid vedtatt av styringsorganene i borettslaget, styret og generalforsamlingen.

For å sitte i styret i et borettslag forutsettes det ikke at en har spesiell kompetanse i økonomiske spørsmål. Denne kompetansen må borettslagene hente i boligbyggelagene. Styringsorganene i borettslagene sitter allikevel med det formelle ansvar for borettslagenes økonomi, og det er da svært viktig at økonomisk informasjon blir kommunisert fra boligbyggelaget på en god og forståelig måte. Standardiserte oppsett for årsregnskap og årsmelding kan bidra til å sikre dette.

4 Regnskapsreglene etter lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap (regnskapsloven)

4.1 Innledning - regnskapsplikt

Lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap mv. (regnskapsloven) regulerer plikt til å avgi årsregnskap og årsberetning, heretter benevnt regnskapsplikt¹. Regnskapsplikten er knyttet til foretaks-/selskapsform. For enkelte foretaks-/selskaps- og/eller virksomhetsformer kan regnskapsplikten være hjemlet gjennom særlige bestemmelser. Regnskapsplikten for boligbyggelag og borettslag følger imidlertid av hovedregelen, dvs. gjennom regnskapslovens bestemmelser. Det er derfor ikke gått nærmere inn på de særlige bestemmelser som kan hjemle regnskapsplikt utover det som følger av regnskapsloven.

Det er foreslått endringer i regnskapsloven, jf pkt 4.5. De foreslåtte endringene berører ikke regnskapsplikten for boligbyggelag og borettslag.

4.2 Differensiering

Regnskapsloven differensierer regnskapsplikten ved å tillate unntak og forenklinger for små foretak og ved å pålegge store foretak enkelte tilleggskrav. For regnskapspliktige som verken faller inn under definisjonen av små eller store foretak, alminnelige regnskapspliktige, gjelder at regnskapslovens hovedregler skal følges fullt ut, uten unntak, forenklinger eller tilleggskrav.

Små foretak defineres i § 1-6, som regnskapspliktige som i de to forutgående regnskapsår oppfyller minst to av tre vilkår; mindre enn MNOK 40 i salgsinntekt, mindre enn MNOK 20 i balansesum og færre enn 50 ansatte. Dersom selskapet er et morselskap skal vurderingen skje samlet for hele konsernet, dvs. inklusiv datterselskap. Unntakene for små foretak er forholdsvis vidtgående, eksempelvis kan små foretak unnlate å utarbeide konsernregnskap og kontantstrømoppstilling. Det er videre gitt flere forenklinger i vurderingsreglene, sammenligningstall kan unnlates omarbeidet og krav til noteopplysninger er vesentlig enklere enn det som følger av hovedreglene.

Store foretak er definert i § 1-5, som børsnoterte selskap, allmennaksjeselskap og regnskapspliktige som har en særlig samfunnsøkonomisk eller markedsmessig betydning. Til det sistnevnte vilkåret er nærmere forskriftsbestemmelser forutsatt, men slike bestemmelser er ikke gitt. Virkeområdet for særlig samfunnsøkonomisk eller markedsmessig betydning er derfor ikke avklart i praksis, og det kan neppe foreligge grunnlag for å kreve at regnskapspliktige skal anses å være omfattet av reglene for store foretak på dette grunnlag. Regnskapslovens tilleggskrav for store foretak er få, mens god regnskapsskikk, gjennom krav i regnskapsstandarder, stiller omfattende krav til noteopplysninger og andre spesifikasjoner for store foretak.

Gjennom NOU 2003: 23, fulgt opp i Ot.prp. nr. 89 (2003-2004), foreslås endringer i regnskapsloven, jf pkt 4.5. Når det gjelder differensiering foreslås en betydelig oppjustering av terskelverdiene for små foretak og endring av reglene for inntreden og opphør av bruk av forenklingsreglene for små foretak. Finansdepartementet foreslår i proposisjonen å oppregulere beløpsgrensene for små foretak, slik at foretak som på balansedagen oppfyller to av følgende tre vilkår anses som små foretak:

¹ Bokføringsplikt, eller plikt til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger, er formelt sett regulert av regnskapslovens kapittel 2. Det er imidlertid åpnet for at bokføringsreglene etter den tidligere regnskapsloven av 1977 kan benyttes, hvilket i praksis skjer i svært stor utstrekning. Forslag til ny bokføringslov er lagt frem i NOU 2002: 20 og Ot.prp. nr. 46 (2003-2004). Lovforslaget ventes snarlig å bli vedtatt og satt i kraft. Etter arbeidsgruppens vurdering har ikke bokføringsreglene betydning i forhold til vår vurdering av regnskapsregler for borettslag og boligbyggelag og bokføringsreglene blir derfor ikke nærmere behandlet.

1. Salgsinntekt: 60 millioner kroner (opp fra 40 millioner),
2. Balansesum: 30 millioner kroner (opp fra 20 millioner),
3. Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret: 50 årsverk. (Det er ikke foreslått noen endring av terskelverdien, men en klargjøring av at antall ansatte skal forstås som årsverk).

Departementet foreslår videre å presisere at regnskapspliktige som ikke oppfyller vilkårene, men som oppfylte disse på foregående balansedag, likevel regnes som små foretak, og at regnskapspliktige som oppfyller vilkårene, men som ikke oppfylte disse på foregående balansedag likevel ikke regnes som små foretak. Departementet legger opp til at endringene skal få virkning for regnskapsår avsluttet 31. desember 2004 eller senere.

Etter det arbeidsgruppen har fått opplyst oppfyller samtlige borettslag vilkårene for å regnes som små foretak. Borettslagene kan dermed benytte seg av unntaks- og forenklingsreglene for små foretak etter regnskapsloven. Flere boligbyggelag oppfyller også vilkårene for små foretak, men det er også mange boligbyggelag som er alminnelige regnskapspliktige og som således må følge regnskapslovens hovedregler. Den foreslåtte oppjusteringen av terskelverdiene vil medføre at enda flere borettslag og boligbyggelag vil komme inn under kategorien små foretak.

For enkelte av de aller største boligbyggelagene kan det være aktuelt å vurdere om det foreligger "særlig samfunnsmessig eller markedsmessig betydning" som nevnt i regnskapslovens § 1-5, slik at boligbyggelaget derfor kan anses å høre til kategorien store foretak i regnskapslovens betydning. Det er som nevnt ovenfor ikke gitt nærmere forskriftsbestemmelser, hvorfor det neppe er grunnlag for å kreve at et boligbyggelag skal måtte forholde seg til tilleggskravene for store foretak på dette grunnlag. I NOU 2003: 23 foreslås at vilkåret "særlig samfunnsmessig eller markedsmessig betydning" skal fjernes fra regnskapsloven. Dette forslaget er foreløpig ikke fulgt opp i proposisjon, men kan ventes behandlet i en ny proposisjon, som Finansdepartementet etter planen skal fremme før utgangen av 2004.

4.3 Årsregnskapets innhold

Regnskapsloven § 3-2 regulerer årsregnskapets innhold, som er resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Små foretak kan unnlate å utarbeide kontantstrømoppstilling. For morselskap omfatter årsregnskapet både selskaps- og konsernregnskap. Dette innebærer at bestemmelsene om årsregnskapets innhold, opplysningsplikt i noter mv gjelder både selskaps- og konsernregnskapet.

4.4 Regnskapslovens innhold

4.4.1 Rammelovgivning

Regnskapslovens regulerer som nevnt regnskapsplikten, videre blant annet årsregnskapets og årsberetningens innhold, grunnleggende prinsipper, vurderingsregler, regnskapsoppstillinger, tilleggsopplysninger i noter og offentlighet. Regnskapsloven er utformet som en rammelov, hvor det legges opp til at detaljerte bestemmelser og anbefalinger gis gjennom god regnskapsskikk. Regnskapslovens karakter av rammelovgivning vises tydelig gjennom flere bestemmelser, i det etterfølgende gjennomgås noe av de mest sentrale eksemplene på dette.

4.4.2 God regnskapsskikk

§ 4-6 om god regnskapsskikk; "... utarbeidelse av årsregnskap skal foretas i samsvar med god regnskapsskikk." Denne bestemmelsen innebærer at de forhold som ikke er direkte regulert må løses ut fra en fortolkning av god regnskapsskikk, herunder de grunnleggende regnskapsprinsipper.

4.4.3 Regnskapsoppstillinger – ytterligere oppdeling og sammenslåing

Bestemmelse om ytterligere oppdeling og sammenslåing av regnskapsposter i § 6-3, som følger etter regnskapslovens forholdsvis detaljerte bestemmelser om regnskapsoppstillinger for hhv resultatregnskapet i § 6-1 og balansen i § 6-2. Etter bestemmelsen i § 6-3 skal det, når den regnskapspliktiges forhold tilsier det, foretas en ytterligere oppdeling av poster og/eller tilføyelser av poster som ikke inngår i oppstillingsplanene. Videre pålegges sammenslåing av poster, med visse begrensninger, dersom dette fører til et mer oversiktlig regnskap.

4.4.4 Noteopplysninger

Regnskapslovens bestemmelser om tilleggsopplysninger i noter er samlet i kapittel 7. I den innledende paragrafen om opplysningsplikt, § 7-1, angis det i annet ledd at det, i tillegg til de detaljerte opplysningene som kreves i øvrige paragrafer, skal gis opplysninger som er nødvendige for å bedømme den regnskapspliktiges eller konsernets stilling og resultat og som ikke fremgår av årsregnskapet for øvrig. Bestemmelsen hjemler videre at opplysninger kan utelates når de ikke er av betydning for å bedømme stilling og resultat. Enkelte av noteopplysningene er likevel alltid obligatoriske og skal således uansett gis.

4.4.5 Årsberetning

Flere av bestemmelsene i § 3-3 om årsberetning er utformet som rammebestemmelser. Som eksempel hitsettes sjettede ledd om utfyllende redegjørelse mv samt nytt åttende ledd (som gjelder fra og med årsberetninger for regnskapsåret 2004, for regnskapspliktige som ikke er små foretak):

§ 3-3 sjettede ledd: *"I årsberetningen skal det gis en utfyllende redegjørelse for årsregnskapet dersom en slik redegjørelse er av betydning for å bedømme stilling og resultat. Hvis det hefter vesentlig usikkerhet ved årsregnskapet, skal det også redegjøres for dette. Det samme gjelder ekstraordinære forhold som har påvirket årsregnskapet. Dersom det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for stilling og resultat, skal det opplyses om dette. "*

§ 3-3 åttende ledd: *"Det skal gis opplysninger om finansiell risiko som er av betydning for å bedømme foretakets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat. Opplysningene skal omfatte mål og strategier som er fastsatt for styring av finansiell risiko, herunder strategien for sikring av hver hovedtype av planlagte transaksjoner der sikringsvurdering er benyttet. Det skal gjøres rede for foretakets eksponering mot markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko. "*

4.5 Forslag til endringer i regnskapsloven

4.5.1 Lovutredning – NOU 2003: 23

Et lovutvalg som har evaluert regnskapsloven fremla 15. august 2003 sin utredning: NOU 2003: 23. Utgangspunktet for utredningsarbeidet var at da ny regnskapslov ble vedtatt i 1998, vedtok Stortinget samtidig at loven skulle evalueres etter tre regnskapsår. Innen dette utredningsarbeidet startet ble behovet for en ny vurdering av regnskapsloven forsterket gjennom internasjonal utvikling på regnskapsområdet, særlig EU/EØS vedtak om å kreve at børsnoterte foretak innenfor EU/EØS må utarbeide konsernregnskapene etter de samme – internasjonale regnskapsprinsipper (IAS/IFRS). Vedtaket er gitt gjennom forordning (EF) nr. 1602/2002 om anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (IFRS-forordningen). Norske børsnoterte selskaper vil etter denne forordningen fra og med 2005 måtte avlegge konsernregnskap etter IAS/IFRS. Disse standardene er vesentlig mer omfattende enn det som kreves etter regnskapsloven og norske regnskapsstandarder

I utredningen fremmes forslag til hvordan IFRS-forordningen skal gjennomføres. Videre foreslås flere andre endringer av regnskapsloven; tilpasning av regnskapsloven til de internasjonale regnskapsstandardene (IAS/IFRS) og ytterligere forenklinger for små foretak.

4.5.2 Forslag i Ot.prp. nr. 89 (2003-2004)

Finansdepartementet har i Ot.prp. nr. 89 (2003-2004) fulgt opp deler av forslagene i NOU 2003: 23, med hovedvekt på lovregler som skal gjennomføre IFRS-forordningen, med krav til IAS/IFRS i de børsnoterte foretakenes konsernregnskap og innføring av en kontrollordning for børsnoterte foretaks finansielle rapportering. Departementet foreslår videre at adgangen etter forordningen til å tillate bruk av IAS/IFRS også for andre foretaks konsernregnskap og for selskapsregnskaper benyttes. Øvrige forslag i proposisjonen gjelder:

- Overordnet krav om at årsregnskapet skal gi et rettviseende bilde av den regnskapspliktiges eller konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Hvis anvendelse av en bestemmelse i regnskapsloven i særlige unntakstilfeller skulle være uforenlig med kravet til å gi et rettviseende bilde, foreslås det at regnskapslovens regel skal fravikes for å kunne gi et slikt rettviseende bilde.
- Innskjerpning av at opsjonsavtaler og annen aksjebasert betaling skal regnskapsføres til virkelig verdi i samsvar med transaksjonsprinsippet, med unntak for små foretak.
- Heving av terskelverdiene som definerer små foretak til det EØS-reglene om dette tillater, jf pkt 4.2 over.
- Styrking av kravene til finansiell informasjon i årsberetningen. For små foretak foreslås et overordnet krav om å gi en rettviseende oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og av dens stilling. For øvrige foretak foreslås i tillegg krav om å beskrive sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer og analysere utviklingen av virksomheten og resultatet inkludert opplysninger om miljø og personalsaker. Det foreslås i tillegg at andre enn små foretak skal redegjøre for om tidligere angitte forventninger er i samsvar med resultatet. Departementet foreslår i hovedsak å videreføre gjeldende krav til ikke-finansiell informasjon i årsberetningen om arbeidsmiljøet, det ytre miljø og likestilling mellom kjønnene. Av hensyn til personvernet for de ansatte foreslår departementet at foretak med færre enn 5 ansatte unntas fra kravet om å opplyse særskilt om sykefravær.

4.5.3 Konsekvenser for borettslag og boligbyggelag av forslagene i proposisjonen

Etter arbeidsgruppens vurdering vil den foreslåtte adgangen til å følge IAS/IFRS ikke ha noen praktisk betydning for borettslag. Heller ikke for boligbyggelag er det sannsynlig at denne valgadgangen vil bli benyttet.

Den foreslåtte lovfestingen av et overordnet krav om at årsregnskapet skal gi et rettviseende bilde er etter departementets vurdering en presisering. Det er forskjellige oppfatninger om innholdet og konsekvensen av dette forslaget i regnskapsmiljøene, men arbeidsgruppen har for boligbyggelag og borettslag har lagt til grunn Finansdepartementets oppfatning om at dette ikke skal innebære noen reell forandring sammenlignet med gjeldende krav til god regnskapsskikk. Fravik fra regnskapslovens regel for å gi et rettviseende bilde skal kun kunne være aktuelt i helt spesielle unntakssituasjoner. Arbeidsgruppen ser ut fra disse forutsetningene ikke at disse forslagene skal kunne ha vesentlig praktisk betydning for borettslag og boligbyggelag.

Arbeidsgruppen legger til grunn at opsjonsavtaler og annen aksjebasert betaling ikke er aktuell i borettslag og heller ikke, eller i alle fall i svært begrenset omfang, for boligbyggelag. Innskjerpning av krav til regnskapsføring av slike avtaler til virkelig verdi vil etter dette ha liten betydning.

Heving av terskelverdiene for små foretak vil som nevnt i pkt 4.2 innebære at mange flere regnskapspliktige vil kunne regnes inn i gruppen av små foretak. Med gjeldende terskelverdier er, etter det arbeidsgruppen har fått opplyst, alle borettslag små foretak. Mange boligbyggelag oppfyller også vilkårene for små foretak. Den foreslåtte endringen vil medføre at enda flere boligbyggelag vil kunne regnes som små foretak i regnskapslovens forstand.

De utvidede kravene til årsberetning vil gjelde for borettslag og boligbyggelag, og med differensiering i forhold til om reglene for små foretak kan benyttes eller ikke.

4.5.4 Øvrige forslag i NOU 2003: 23

Finansdepartementet legger opp til å behandle de øvrige forslagene i NOU 2003: 23 i en lovproposisjon som etter planen skal fremmes i løpet av 2004. Etter arbeidsgruppens vurdering vil følgende kunne få betydning for regnskapspliktige som er borettslag eller boligbyggelag:

- Offentlighet, hvor utvalgets forslag er at alle (årsregnskaps-)pliktige skal sende inn årsregnskap mv til regnskapsregisteret. Etter gjeldende regler er det unntak fra innsendingsplikten for små foretak, forutsatt at den regnskapspliktige ikke er aksjeselskap, underlagt tilsyn eller gjennom andre særlige bestemmelser likevel er pålagt innsendingsplikt. For dem som etter gjeldende regler er unntatt innsendingsplikt er regnskapene mv likevel offentlige på den måten at enhver kan henvende seg til den regnskapspliktige og be om å få materialet utlevert. Lovutvalget har derfor antatt at endringen ikke vil få stor praktisk betydning. For borettslag vil forslaget imidlertid innebære en ny innsendingsplikt.
- Ytterligere forenklinger for små foretak. I NOU 2003: 23 har utvalget, så langt det er mulig innenfor EØS-reglene, forsøkt å forenkle regnskapsavleggelsen for små foretak. En rekke krav til noteopplysninger foreslås opphevet, regnskapsføringen av enkelte transaksjoner, for eksempel fisjoner, vil bli forenklet, og det foreslås forenklede overgangsregler for små foretak som vokser og må gå over til reglene for alminnelige regnskapspliktige.
- Særlige regnskapsregler for ideelle organisasjoner; regnskapspliktige som ikke har økonomisk formål, med vidtgående forenklinger og unntak.
- Fjerning av den del av definisjonen av store foretak som er knyttet til særlig samfunnsøkonomisk eller markedsmessig betydning. Dette vil innebære en klargjøring av at de aller største boligbyggelagene ikke er pålagt å følge tilleggskravene for store foretak.
- I større grad kreve eller tillate regnskapsmessig verdivurdering til virkelig verdi (markedsverdi) i samsvar med IAS/IFRS. Bruk av virkelig verdi vil bli pliktig for en del finansielle instrumenter, og tillatt for blant annet investeringseiendommer. Bruk av virkelig verdi tillates bare når virkelig verdi kan måles pålitelig.
- Funksjonsinndelt resultatregnskap, som et alternativ til gjeldende krav til artsinndelt resultatregnskap. Dersom muligheten til funksjonsinndeling benyttes går forslaget ut på at en del kostnadsarter skal spesifiseres gjennom noter.
- Utvidede krav til opplysninger om lederlønn.

Proposisjonen som skal følge opp disse forslagene foreligger ikke på det tidspunkt arbeidsgruppen skal avgi sitt forslag. Arbeidsgruppens vurdering er at en del av forslagene, for eksempel forslaget om innsendingsplikt til regnskapsregisteret for alle fullt ut regnskapspliktige, har betydning for borettslag og boligbyggelag. Etter arbeidsgruppens syn er de endringer i regnskapsloven som kan komme som følge av forslagene i NOU 2003: 23 ikke av en slik karakter at arbeidsgruppen finner det nødvendig å vurdere konkrete unntak eller særregler for borettslag eller boligbyggelag.

5 Sammenligning med andre organisasjonsformer for boliger

5.1 Innledning. Formål med kapitlet

Boligmarkedet er uensartet. Det er flere former for organisering av og rettslig tilknytning til boligen. Det er naturlig å skille mellom tre hovedformer for organisering, nemlig leie, indirekte eierskap og

direkte eierskap. Leie er kjennetegnet ved at beboeren har en midlertidig bruksrett, uten noe eierforhold til boligen. De indirekte eide boliger er borettslagsleiligheter og andeler i boligaksjeselskap. Her er det en sammenslutning som er den formelle eier og beboeren har en varig bruksrett (et leieforhold), men han er indirekte eier gjennom sammenslutningen. Eierseksjoner og eneboliger er direkte eid, her er det beboeren selv som er den direkte eier av boligen, enten alene eller sammen med andre.

Forskjellig organisasjonsform tilsier ikke uten videre at regnskapsregler skal være forskjellige. Tvert om er det understreket flere steder i forarbeidene til borettsloven av 2003 at de grunnleggende regnskapsprinsipper må legges til grunn og at harmonisering av regelverket er et viktig hensyn.

Av regnskapslovens forarbeider fremgår at foretaksform ikke skal være det bærende kriterium for regnskapsplikten.

Det kan reises spørsmål om særregler nødvendigvis innebærer at regnskapet blir mer forståelig for brukerne. Det er et praktisk problem med særregler at det er uklart hvor langt god regnskapsskikk gjelder. Det er naturlig å vurdere hvilke regler som gjelder for andre organisasjonsformer for boliger. Slik arbeidsgruppen ser det bør regelverket harmoniseres i størst mulig grad. I dette kapittel blir det gitt en redegjørelse for de regnskapsregler som gjelder for andre boligformer. Samtidig finner arbeidsgruppen grunn til å peke på at borettslaget på noen områder vil atskille seg fra et boligsameie eller et boligaksjeselskap. Et borettslag er en egen juridisk person, der andelseiernes innskudd og felles låneopptak er en vesentlig del av finansiering av boligen. Det har av den grunn vært fremhevet at regnskapsførselen må være mer likviditetsorientert og at oversikten over "disponible midler" er et viktig beslutningsgrunnlag for utligning av kostnader (husleie).

Dette behov behøver ikke å være det samme i de forskjellige boligformer.

5.2 Regnskapsregler for eierseksjonssameier

Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner har begrensede regler om regnskap og revisjon. I lovens § 44, Regnskap, heter det at styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Hva som er "ordentlig og tilstrekkelig" regnskapsførsel, varierer med størrelsen og karakteren av sameiet. Noen sameier skal føre regnskap etter regnskapslovens bestemmelser og ha godkjent (registrert eller statsautorisert) revisor. Dette er: Sameier med 21 eller flere seksjoner og sameier med 9 eller flere seksjoner der mindre enn 3/4 av seksjonene er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det bli ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven. I andre sameier må regnskapsførselen innrettes slik at den gir nødvendig informasjon og grunnlag for kontroll fra sameierne og fra offentlige myndigheter. I sameier med noen få boligseksjoner kan regnskapet således være enkelt, med oversikt over utgifter og inntekter og en oppstilling over eiendeler og gjeld ved årsskiftet.

Det har vært reist spørsmål om denne avgrensningen er unødig komplisert, jf Hagen, Lilleholt og Wyller "Kommentarutgave til eierseksjonsloven" 2001. Det vises til at regelen må være at mindre boligsameier skal skjermes mot kostnadene og ansvaret med regnskapsplikt etter regnskapsloven.

Regnskapsloven tillater noen forenklinger for "små foretak", jf regnskapsloven § 1-6. Seksjonssameier vil i praksis være små foretak fordi de både har salgsinntekter på mindre enn kr 40 mill. årlig og færre enn 50 ansatte.

Finansdepartementet kan i forskrift gi bestemmelser om utfylling eller fravikelse av bestemmelsene i kapittel 3-7 i regnskapsloven (regnskapsloven § 9-1 tredje ledd). Det er ikke gitt slike bestemmelser for seksjonssameier.

5.3 Regnskapsregler for boligaksjeselskaper

Ifølge boligundersøkelsen av 1995 fantes det i 1995 om lag 28.000 aksjeboliger i Norge. Noen av de opprinnelige selskapene er senere omgjort til eierseksjonssameier. Etter et forbud i 1983 er det neppe etablert nye boligaksjeselskaper. Det er derfor grunn til å tro at antallet har gått noe ned.

I gjeldende lover er det ikke nærmere fastsatt hva et boligaksjeselskap skal være. Det er likevel vanlig å si at et boligaksjeselskap er et aksjeselskap som har til formål å eie boliger og leie disse boligene ut til aksjonærene. Konstruksjonen er svært lik borettslaget, men i stedet for å eie en andel i et borettslag, eier beboerne en aksje i et boligaksjeselskap. I begge tilfelle er det en kobling mellom andelen/aksjen og retten til å leie bolig i en bygning som eies av sammenslutningen. Boligaksjeselskap er i dag dels regulert av aksjeloven og dels av borettslagsloven. Aksjeloven har ingen spesialregler for boligaksjeselskap. Lovene er altså ikke tilpasset denne eierformen.

Alle leierettslige spørsmål er regulert av borettslagsloven kapittel 6, som gjelder leie av bolig av andelseier eller aksjeeier. I dette kapittel finnes det noen spesialregler for borettslag og boligaksjeselskap. I forbindelse med vedtakelse av borettslovene 1. juli 1960 ble det forbud mot å opprette nye boligaksjeselskap. Ved en lovendring i 1983 ble det igjen begrenset adgang til å stifte boligaksjeselskap, men kun for nybygg.

Det er ingen særregler for regnskapsføring i boligaksjeselskap. Etter regnskapsloven § 1-1 vil boligaksjeselskaper som andre aksjeselskaper være regnskapspliktige etter loven.

5.4 Regnskapsregler for boligstiftelser

Det karakteristiske for stiftelser er at de har sitt rettslige grunnlag i en formuesverdi som er stilt til disposisjon for å fremme et bestemt formål. Stiftelsene er egne rettssubjekter, egne juridiske personer, dvs. at de på samme måte som fysiske personer er subjekter for rettigheter og plikter. Stiftelsene karakteriseres videre ved at de er selveiende. Det er vedtatt ny lov 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser. Loven er imidlertid ikke trådt i kraft, slik at det fremdeles er lov 23. mai 1980 nr. 11 om stiftelser som gjelder. Loven av 2001 har ikke særlige regler om regnskapsplikt. Justisdepartementet gikk inn for at reglene om regnskapsplikt for stiftelser helt og holdent skulle inkorporeres i lov 17. juli 1998 nr. 56 (regnskapsloven).

Loven av 1980 gjelder både for private og offentlige stiftelser. Av stiftelsesloven § 10 fremgår at enhver stiftelse har regnskapsplikt etter regnskapsloven. Det heter:

”Enhver stiftelse har regnskapsplikt etter regnskapsloven.

Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning skal sendes fylkesmannen senest en måned etter fastsetting av årsregnskapet. Innsendingsplikten gjelder likevel ikke for stiftelser som etter § 18 ikke skal registreres av fylkesmannen. Stiftelser plikter videre å sende inn årsregnskap mv til regnskapsregisteret og dette kravet gjelder uansett om stiftelsen oppfyller kriteriene for små foretak.

Departementet kan i forskrift gi særlige regler om årsregnskapet, årsberetningen og innsendingsplikten i private, ikke næringsdrivende stiftelser der forvaltningskapitalen ikke overstiger kr 500.000.”

Stiftelser har således regnskapsplikt uavhengig av om stiftelsen driver næringsvirksomhet. Bestemmelsen innebærer på dette punkt en utvidelse av regnskapsplikten i forhold til tidligere regnskapslov. Bestemmelsens tredje ledd gir hjemmel til å gi særlige regnskapsregler for mindre stiftelser. Denne hjemmelen er ikke benyttet.

Annet ledd annet punktum unntar fra innsendingsplikten stiftelser som nevnt i lovens § 18. Henvisningen innebærer at private stiftelser med forvaltningskapital under kr 50.000, ikke skal sende årsoppgjør og revisjonsberetning til fylkesmannen. Unntaket fra innsendingsplikten innebærer ikke at disse stiftelsene er unntatt fra regnskapsplikten etter første ledd.

Av stiftelsesloven § 28 fremgår at årsoppgjøret skal godkjennes av den eller de personer eller organer som er nevnt i annet ledd. Det innebærer at årsoppgjøret skal godkjennes av dem som etter vedtektene velger eller oppnevner styremedlemmene. Dette er en følge av stiftelsens eierform og at det ikke foreligger en generalforsamling.

Det er gitt særregler for næringsdrivende stiftelser i gjeldende stiftelseslov. I henhold til lovens § 24 fremgår at næringsdrivende stiftelser også omfatter stiftelser som har til formål å erverve boliger med sikte på salg eller utleie (boligstiftelser). For slike stiftelser kan Kongen ved forskrift eller i enkelttilfeller gjøre unntak fra bestemmelsene i kapitlet om næringsdrivende stiftelser. Han kan ved

forskrift også gi særlige regler for slike stiftelser og herunder fravike bestemmelsene. Det stilles særlige krav til en næringsdrivende stiftelse til innbetalt grunnkapital.

Det er gitt enkelte særregler i lovens § 28 a. Paragrafen ble tilføyd ved lov 7. april 1995 nr. 14. Paragrafen inneholder særlige regler om regnskapsføring og revisjon i holdingstiftelser. Særreglene har sammenheng med at slike stiftelser har bestemmende innflytelse over næringsvirksomhet utenfor stiftelsen, og at den næringsvirksomhet stiftelsen kontrollerer og stiftelsens egen virksomhet, må betraktes som en økonomisk enhet. Det pålegges informasjonsplikt når det gjelder stiftelsens aksjeinnehav og andeler i underliggende selskaper samt om utbytte m.v. fra slike selskaper. Videre pålegges holdingsstiftelser å utarbeide et konsernoppgjør for stiftelsen og de selskaper den har bestemmende innflytelse over i samsvar med reglene om konsernoppgjør i regnskapsloven.

For stiftelser vil regnskapspliktens innhold etter dette avhenge av om det er tale om en stor eller en liten stiftelse, jf regnskapsloven §§ 1-5 og 1-6 om store eller små foretak. De aller fleste alminnelige stiftelser i Norge vil oppfylle kriteriene til små foretak i regnskapsloven, og det samme vil gjelde det store flertall av næringsdrivende stiftelser. Regnskapskravene for små foretak er imidlertid ikke tilpasset stiftelsene, i alle fall ikke ideelle stiftelser uten eller med et minimum av aktivitet. Det vises til at Geir Woxholt i sin bok "Stiftelser" kritiserer de omfattende regler om regnskapsplikt som regnskapsloven pålegger enhver ideell stiftelse. Det må imidlertid anses som et viktig hensyn at reglene om at regnskapene er offentlige er viktige bidrag til å styrke kontroll med stiftelsene og deres virksomhet.

5.5 Konklusjon og sammenfatning

Arbeidsgruppen viser til at regnskapslovens regler gjelder som et utgangspunkt for andre boligorganisasjonsformer. I ny lov om stiftelser av 2001 er det ingen særregler om regnskapsplikt, idet regnskapsplikten forutsettes å følge av regnskapslovens regler.

For boligsameier er det gitt svært forenklete regler for mindre sameier. Hensynet bak forenklingen er å skjerme de små sameiene for kostnader og ansvar.

Arbeidsgruppen er av den oppfatning at de grunnleggende regnskapsprinsipper også skal gjelde for borettslag, uavhengig av størrelse. Dette er langt på veien harmonisering av regelverket. De særregler som foreslås gis på bakgrunn av brukernes informasjonsbehov og borettslagets særpreg. Det er imidlertid viktig at det regnskapstekniske utgangspunktet vil være det samme. Arbeidsgruppen foreslår at de enkelte særregler i all hovedsak skal gis som særlige krav til noter.

Arbeidsgruppen tror ikke at slike særregler gjør det vanskeligere å sette seg inn i regnskapsreglene for de forskjellige boligtyper og antar at reglene lar seg lett praktisere av regnskapsførere som arbeider med forskjellige boligorganisasjoner.

6 Regnskapsregler for boligbyggelag

6.1 Innledning. Kort om gjeldende rett

Boligbyggelag følger regnskapslovens regler for årsregnskap og årsberetning, jf kapittel 4 om regnskapsloven. Regnskapsloven § 10-1 tredje ledd gir hjemmel for forskrifter for boligbyggelag. I henhold til denne er det vedtatt forskrift 24. januar 1989 nr. 59: Forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. De særlige bestemmelsene er tatt inn i forskriftens del I Årsoppgjør for boligbyggelag, §§ 1- 3. Boligbyggelagenes virksomhet medfører også at andre regnskapsbestemmelser blir aktuelle, for eksempel når boligbyggelag har rollen som eiendomsmegler.

De særlige bestemmelsene om boligbyggelag i forskriftenes del I er alle å oppfatte som tilleggskrav til bestemmelsene i regnskapsloven. De samme bestemmelsene var med i forskrift 12. desember 1980: Forskrift om årsregnskap og årsberetning i boligbyggelag og borettslag. Disse forskrifter ble opphevet når nye forskrifter kom i 1989. Noe av bakgrunnen for 1980-forskriftene finner vi i Ot.prp. nr. 2 (1976-1977), 1. Lov om endring i lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag, 2. Lov om endring i lov

4. februar 1960 nr. 2 om borettslag. Denne proposisjonen var et resultat av en bred gjennomgang borettslovene (NOU 1974: 6). I Ot.prp. nr. 2 (1976-1977) er gjengitt utvalgets vurdering av behov for egne regnskapsforskrifter.

"Utvalget ser det som en fordel at boligbyggelag og borettslag er foreslått lagt inn under den alminnelige regnskapslovgivningen, og antar at bestemmelsene i det foreliggende utkast vil være tjenlige for dem. En bør imidlertid beholde hjemmelen i lov om boligbyggelag § 41 siste ledd og lov om borettslag § 63 siste ledd til å gi forskrifter om regnskapsførselen ut fra hensynet til andelseierne. Det kan for eksempel være aktuelt å vurdere om det bør gis supplerende regler for å sikre separat regnskapsførsel for de enkelte byggeprosjekt og borettslag."

I 1976 gikk boligbyggelaget Ungdommens Egen Heim konkurs. Dette fikk betydning for lovgivningen og utformingen av regnskapsforskriftene av 1980.

"Departementet har imidlertid, bl.a. med bakgrunn i konkursen i Ungdommens Egen Heim boligbyggelag, tatt opp til en særskilt vurdering spørsmålet om kontrollen med boligbyggelagenes og borettslagenes økonomiske forvaltning er tilfredsstillende og fremmer flere forslag med sikte på å styre denne"

En egen arbeidsgruppe nedsatt av Kommunaldepartementet i 1978 fremmet forslag på regnskapsforskrifter. Etter høringsrunde og drøftelser mellom Kommunaldepartementet og Handelsdepartementet ble de fastsatt av Handelsdepartementet sent i 1980.

Reglene som omhandler boligbyggelag i disse forskriftene må antas å ha sin bakgrunn i at en så at hensynet til andelseierne ikke ble klart nok ble dekket i den generelle regnskapslovgivningen. Spesielt gjaldt dette i forhold til boligbyggelagenes arbeid med nye byggeprosjekter. Noen av bestemmelsene må antas også å ha sammenheng med behovet for økonomisk informasjon som kunne muliggjøre andelseiernes egen kontroll av boligbyggelagets økonomiske forvaltning.

I det etterfølgende er det gitt en oversikt over gjeldende regler og endringer, med utgangspunkt i boligbyggelagenes virksomhet. Årsoppgjørskriftens bestemmelser er deretter gjengitt og kort kommentert. På dette grunnlag er det avslutningsvis gjort en vurdering av om det er behov for særlige bestemmelser for boligbyggelag og hvordan slike bestemmelser i tilfelle kan gis.

6.2 Forholdet til regnskapsloven

I kapittel 4, pkt 4.4, er det kort gjort rede for regnskapslovens karakter av rammelovgivning. Bestemmelser knyttet til grunnleggende regnskapsprinsipper, god regnskapsskikk, ytterligere oppdeling eller sammenslåing av regnskapsposter, opplysninger i noter og årsberetning, er omtalt som klare eksempler på dette. Dette innebærer at de opplysninger som følger av den regnskapspliktiges forhold, for eksempel spesielle forhold knyttet til bransje og/eller selskapsform, i mange tilfeller kan sies å følge av regnskapslovens rammebestemmelser. Konkret for boligbyggelagene betyr dette at de særlige bestemmelsene som er gitt gjennom årsoppgjørskriften kan, gitt at det antas å være opplysninger som er av betydning for regnskapsbrukerne og som således bør kreves opplyst, vurderes i lys av regnskapslovens generelle krav. Dersom de aktuelle opplysningene kan sies å følge av regnskapslovens bestemmelser vil det ikke være nødvendig med særlige bestemmelser om de samme forholdene.

Et annet forhold som påvirker vurderingene er at årsoppgjørskriften ble gitt innenfor rammen av regnskapsloven av 1977. Dette innebærer at man kanskje ikke behøver å stille slike særlige krav, fordi regnskapsloven av 1998 gir en løsning. Vi har i pkt 6.4 vurdert årsoppgjørskriften i forhold til regnskapsloven av 1998.

6.3 Boligbyggelagenes virksomhet

6.3.1 Oppføring av boliger til andelseierne

Boligbyggelagets lovbestemte hovedoppgave er å skaffe andelseierne bolig, jf boligbyggelagsloven § 1 første ledd. Dette skjer normalt gjennom nybygging. Det er i dag gitt detaljerte regler om hvordan

boligbyggelaget skal oppføre nye boliger på vegne av andelseierne. Reglene går frem både av boligbyggelagsloven og av borettslagsloven. Reglene har ikke vært til hinder for at et boligbyggelag kan bygge eierseksjoner for egen regning og avhende disse med vanlig selgeransvar. Etter lovendring i 1992 kan også boligbyggelaget bygge rene utleieboliger for sine medlemmer. Det kreves imidlertid at boligene eies av et eget selskap, men det er ingenting i veien for at laget eier alle aksjene i dette selskapet.

Oppføring av boliger til andelseierne er den del av boligbyggelagens virksomhet som medfører størst risikoeksponering. Det bør derfor stilles store krav til informasjon og åpenhet, slik at det gis tilfredsstillende informasjon. I denne sammenheng har opplysninger i det offisielle regnskapet stor betydning.

Boligbyggelaget er gitt vide fullmakter til å "foreta alle disposisjoner som er nødvendige for å gjennomføre byggeplanen", jf boligbyggelagsloven § 16. I henhold til byggekontrakten og lovbestemmelsen er boligbyggelaget borettslagets fullmektig og oppfører boligene i denne egenskap for borettslagets regning og risiko (boligbyggelagsloven § 16 annet ledd). Det kan også avtales av boligbyggelaget skal være uoppsigelig forretningsfører for borettslaget (boligbyggelagsloven § 16 fjerde ledd, jf borettsloven § 46). At boligbyggelaget skal stå for oppføringen, innebærer at laget har en rolle som konsulent eller byggherreombud. For selve oppføringen blir det gjort avtaler mellom borettslaget og en eller flere entreprenører. De som får tildelt bolig gjør avtale med boligbyggelaget om senere overtakelse av andel i borettslaget (borettsloven § 8). Med borettslaget gjør de avtale om innskudd og om senere leie av boligen (borettsloven § 26). Boligbyggelaget har bestemmelsesmyndighet over byggesaken gjennom kontrollen med borettslaget.

I ny lov om borettslag er foreslått en ny utbyggingsmodell for borettslagsboliger. Et hovedformål med endringen er å legge til rette for at andelseierne skal få samme forbrukervern som andre forbrukere ved salg av andre typer eierboliger. Bustadoppføringslova og avhendingsloven skal gjelde ved salg av andeler i borettslag.

I ny lov om borettslag er gitt regler om utbyggingsavtaler i § 2-13.

Etter dagens regler er det altså boligbyggelaget som formelt bygger på vegne av et borettslag der andelene senere skal overtas av andelseierne. En slik ordning skal ivareta flere hensyn: Hvert prosjekt skal gjennomføres for en gruppe andelseiere til selvkost uten fortjeneste for boligbyggelaget utover vanlig fortjeneste på de tjenester som ytes. Risikoen for boligbyggelaget skal avgrenses ved at finansiering av et byggeprosjekt skjer ved byggelån som borettslaget svarer for, dels ved innskudd fra andelseierne. Det er borettslaget som er part i alle avtaler med entreprenører og leverandører. Boligprosjektet styres effektivt av boligbyggelaget som eneste andelseier i borettslaget i byggeperioden. Boligbyggelaget har siste ord i de avgjørelser som tas i byggesaken, selv om boliginteressentene er representert i styret i borettslaget.

Ved forslag til ny utbyggingsmodell i den nye loven skal andelseierne ha det vernet som følger av bustadoppføringslova og avhendingsloven. Krav mot utbygger skal kunne gjøres gjeldende av andelseier selv eller av borettslaget for krav tilknyttet fellesareal. Avtalen om ny bolig skal gjelde overføring av en andel i et borettslag. Forbrukeren skal kunne holde seg til en medkontrahent på utbyggersiden. Det kan være boligbyggelaget, et datterselskap av boligbyggelaget eller en annen utbygger.

Boligbyggelaget kan velge å bygge boligene for egen regning. I så fall er boligbyggelaget part i avtale med konsulenter, entreprenører osv. Boligbyggelaget er part i avtalen med forbrukeren. Forbrukeren kan rette sine krav etter avtalen mot boligbyggelaget, men etter bustadoppføringslova og avhendingsloven kan forbrukeren dessuten gjøre krav gjeldende mot bakre ledd, f.eks. en entreprenør som har ført opp boligene for boligbyggelaget.

Vil boligbyggelaget avgrense risikoen ved byggevirkomheten, kan bygging skje gjennom et datterselskap. I så fall vil datterselskapet være part i avtalen med forbrukeren. Det kan skje at et slikt datterselskap har liten egenkapital, men dette er ikke noe spesielt for disse avtalene. De reglene som skal verne forbrukeren er reglene om garanti etter bustadoppføringslova og vanlige regler om egenkapital i aksjeselskap. Selv om borettslaget blir stiftet tidlig, gjerne i forbindelse med tomtekjøp,

vil part i avtale med forbrukeren være boligbyggelaget eller et datterselskap. I og med at boligbyggelaget eller datterselskapet i alle tilfeller blir ansvarlig etter bustadoppføringslova i forhold til forbrukeren, bør boligbyggelaget eller datterselskapet – ikke borettslaget – være part i avtale med konsulenter og entreprenører. Skulle en ønske å ha borettslaget som part, kanskje av hensyn til ansvarsbegrensningen, kan borettslaget gjøre krav gjeldende mot konsulenter og entreprenører på grunn av mislighold også etter at forbrukeren har tatt over andelene. Men boligbyggelaget er likevel ansvarlig etter bustadoppføringslova i forhold til forbrukerne.

Det er antatt at vederlaget normalt kommer til å bli avtalt som en fastpriskontrakt etter den nye utbyggingsmodellen. Dette er vanlig for andre avtaler om boligoppføring når boligene ikke er ferdige på avtaletiden.

Etter arbeidsgruppens syn vil den endrede utbyggingsmodellen ikke ha vesentlig virkning på boligbyggelagets risikoeksponering. Inngåelse av avtaler både med forbruker og entreprenør vil kunne gjennomføres i regi av boligbyggelagets datterselskap. Dette kan være datterselskap som er stiftet for det enkelte prosjekt, eller det kan være et selskap for alle lagets byggeprosjekter. Laget vil på denne måte som andre utbyggere kunne begrense risikoen ved det enkelte prosjekt. Samtidig innebærer endring av utbyggingsmodellen at forbrukerne får ytterligere rettigheter etter avhendingsloven og bustadoppføringslova.

Reglene om garanti etter bustadoppføringslova kan innebære at det vil bli stilt strengere krav til boligbyggelagets kapitaldekning. Det er lagt til grunn at forbrukeren etter de nye reglene får en klarere og bedre rettsstilling etter gjeldende borettslovgivning dersom boligen lider av mangler. Det må imidlertid antas at avhendingsloven og bustadoppføringslova i stor grad er brukt analogisk der andelseierne har fremmet krav etter gjeldende lovgivning. Det kan blant annet vises til Rt. 1999 side 408.

Gjeldende forskrifter om årsoppgjør stiller særlige krav til opplysninger i boligbyggelagenes årsregnskaper.

Gjennom boligbyggelagenes rolle som utbygger ved oppføring av boliger for andelseierne, vil det kunne oppstå fordringer og gjeld i forhold til borettslag og andelseiere. Opplysninger om slike forhold vil måtte gis som følge av regnskapslovens bestemmelser, jf pkt 4.5 og 6.2. Slike opplysninger kan gis gjennom direkte spesifisering i balansen eller noteopplysninger.

Prosjekter under oppføring har stor betydning for vurdering av boligbyggelagets virksomhet. Det vil derfor følge av regnskapslovens bestemmelser at opplysninger om slike prosjekter må gis. Detaljerte krav til opplysninger stilles gjennom regnskapsstandarder, hvor NRS 1² om varer regulerer egenregi-prosjekter, mens prosjekter som er solgt reguleres av NRS 2 om anleggskontrakter. Forhold som er vesentlige for virksomhetens finansielle risiko skal også etter ny bestemmelse gjeldende fra og med regnskapsåret 2004 om årsberetningens innhold, jf pkt 4.4.5, beskrives nærmere i årsberetningen. Det sistnevnte kravet gjelder likevel ikke for små foretak.

Arbeidsgruppen anser at hensynet bak de særregler som i dag gjelder, ikke taler for at særregler opprettholdes. Etter arbeidsgruppens syn stiller regnskapslovens alminnelige bestemmelser tiltrekkelig omfattende krav til opplysningsplikten. Heller ikke endring av utbyggingsmodell kan anses å ha vesentlig betydning for boligbyggelagenes alminnelige risikoeksponering som skulle tilsi særregler ved avleggelse av årsregnskap.

6.3.2 Forretningsførsel – forvaltning av boliger

Boligbyggelagene kan være forretningsførere for tilknyttede og frittstående borettslag. Denne virksomheten kan også omfatte forvaltning av borettslagenes midler. Etter lov om borettslag av 2003 § 8-13 skal midler som tilhører borettslag forvaltes forsvarlig og holdes atskilt fra midler som tilhører andre. Bestemmelsen begrenser også hvordan slike forvaltede midler kan plasseres.

² NRS står for Norsk RegnskapsStandard, som utgis av Norsk Regnskapsstiftelse.

Mellomværende med borettslag kan dermed ha karakter av forvaltning av klientmidler. Opplysning om mellomværende med borettslag er på dette grunnlag av interesse for regnskapsbrukerne. Regnskapslovens rammebestemmelser, jf pkt 4.4 og 6.2, vil medføre at slike opplysninger vil måtte gis, enten gjennom direkte spesifisering i balansen eller noteopplysninger.

Når det gjelder den økonomiske forvaltningen gjelder særlige regler for regnskapsføring for andre, blant annet med krav om at regnskapsfører skal være autorisert etter nærmere bestemmelser i regnskapsførerloven og tilhørende forskrift. Bestemmelsene er forholdsvis omfattende og detaljerte. For boligbyggelag stilles det ikke krav om at regnskapsfører skal være autorisert når det gjelder regnskapsføring for tilknyttede borettslag. I praksis får dette liten betydning, siden de fleste boligbyggelag av en viss størrelse har regnskapsførsel også for andre enn tilknyttede borettslag. Kravene til regnskapsførsel ivaretas blant annet gjennom standard fra NBBL, Boligsamvirkets kvalitetsstandard del III – fagstandard for økonomisk og administrativ forvaltning. Denne standarden er tatt inn som vedlegg nr. 1. Arbeidsgruppen kan imidlertid ikke se at disse kravene har noen innvirkning på boligbyggelagets årsregnskap som sådant, og har derfor ikke vurdert eller kommentert disse bestemmelsene nærmere.

6.3.3 Eiendomsmegling

Eiendomsmevlervirksomhet reguleres av lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling. En særskilt forskrift om årsregnskap m.m.³ gjelder for eiendomsmevlere, herunder også boligbyggelag, for den del av virksomheten som er eiendomsmegling. Forskriften bestemmer i § 2 at midler som oppbevares av foretaket men som tilhører klientene (klientmidler) ikke skal regnskapsføres i foretakets balanse. Dersom midler inntående på konto for klientmidler overstiger klientansvaret (klientgjelden), er det overskytende foretakets eiendel og skal regnskapsføres i foretakets balanse. Dersom klientmidlene ikke fullt ut dekker klientansvaret, er underdekningen foretakets gjeld til klienten og skal regnskapsføres som kortsiktig gjeld i foretakets balanse. Etter samme forskrift § 3 kreves noteopplysninger om klientmidler og klientgjeld. En eventuell underdekning, dvs. dersom klientmidlene ikke fullt ut dekker klientansvaret, skal forklares. Det kreves også forklaring dersom inntående på konto for klientmidler overstiger klientansvaret. Forskriften er en uttømmende regulering av behandling av eiendomsmevleres klientmidler i årsregnskapet, og det foreligger ikke behov for ytterligere særlige bestemmelser for boligbyggelag i denne forbindelse.

6.3.4 Forvaltning av sparemidler fra andelseierne

Etter hittil gjeldende bestemmelser, forskrift 28. august 1961 nr. 01, bestemmelser om boligbyggelagens adgang til å motta og forvalte sparemidler fra andelseierne, foreligger hjemmel for å drive finansieringsvirksomhet innenfor visse rammer. Rammeverket har imidlertid vært uklart. OBOS, som er det eneste boligbyggelaget som driver slik finansieringsvirksomhet, har bevilling som finansforetak og er underlagt den regulering som gjelder for finansforetak. I Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) og boligbyggelagsloven av 2003 har departementet lagt til grunn at mottak av innskudd og utlån er finansieringsvirksomhet etter finanslovgivningen. En nærmere oppfølging av dette bør etter departementets mening skje i forbindelse med oppfølging av banklovkommisjonens forslag. I boligbyggelagsloven av 2003 er det ikke gitt hjemmel for forskriftsbestemmelser om mottak av innskudd eller utlån. Det vil med dette i denne omgang ikke være behov for særlige regnskapsregler for slik virksomhet hos boligbyggelagene.

6.3.5 Utleie av boliger

Boligbyggelag har hittil kunnet forestå utleie av boliger gjennom datterselskaper. Etter lov om boligbyggelag av 2003 vil slik virksomhet også kunne foregå direkte i boligbyggelagets regi. Arbeidsgruppen ser at det er en viss økonomisk risiko ved utleievirksomhet, som er av varig karakter.

³ Forskrift 14. oktober 1999 nr. 1084 om årsregnskap m.m. for eiendomsmevlingvirksomhet

Vi mener imidlertid at innsyn i denne typen virksomhet er tilstrekkelig ivaretatt gjennom regnskapslovens regler, slik at det ikke er behov for noen spesielle krav til regnskapsføringen.

6.3.6 Annen virksomhet

Boligbyggelag kan også ha annen type virksomhet, for eksempel medlemsfordeler, felles innkjøpsordninger og lignende. Arbeidsgruppen går ikke nærmere inn på dette, fordi slik virksomhet ikke kan sees å ha spesiell betydning for regnskapsavleggelsen.

6.4 Vurdering av gjeldende forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag

Med hjemmel i regnskapsloven § 10-1 tredje ledd er det vedtatt forskrift 1989-01-24 nr. 59: Forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. I det etterfølgende blir forskriftsbestemmelsene som gjelder boligbyggelag kommentert paragraf for paragraf.

6.4.1 § 1. Årsoppgjør

Paragrafen henviser til at regnskap skal avgis i samsvar med regnskapsloven (med referanse til regnskapsloven av 1977 i stedet for til gjeldende regnskapslov av 1998) samt de etterfølgende bestemmelser i forskriften.

Denne bestemmelsen er bare nødvendig i den grad det er nødvendig med særlige forskriftsbestemmelser.

6.4.2 § 2. Resultatregnskap og balanse

I denne bestemmelsen kreves spesifisering av en post i resultatregnskapet og videre syv balanseposter som skal opplyses særskilt om i balansen. De spesifiseringer som kreves er:

6.4.2.1 Spesifikasjonskrav	6.4.2.2 Kommentar/vurdering
	I resultatregnskapet
Under driftsinntekter:	
<ul style="list-style-type: none">Organisasjonsmessige inntekter	I den grad opplysninger om organisasjonsmessige interesser er av vesentlig betydning for regnskapsbrukerne vil krav om opplysning følge av regnskapslovens rammebestemmelser.
	I balansen
Under omløpsmidler:	
<ul style="list-style-type: none">Til gode hos borettslag	Vesentlige tilgodehavende hos borettslag i forbindelse med for eksempel utbygging vil være så vesentlige for regnskapsbrukerne at opplysningskrav følger av regnskapslovens rammebestemmelser.
<ul style="list-style-type: none">Til gode hos andelseiere	Regnskapsmessig behandling av klientmidler i forbindelse med eiendomsmedling er nærmere regulert gjennom egen forskrift, jf pkt 6.3.4. Midler og ansvar skal ikke regnskapsføres, med mindre det foreligger under- eller overdekning. Det stilles videre detaljerte krav til å gi noteopplysninger. I den grad det skulle oppstå andre fordringer på andelseierne kan det ikke sees å foreligge behov for å særlige opplysningskrav. Dersom opplysningene skulle være å anse som vesentlige for regnskapsbrukerne vil opplysningskrav følge av regnskapslovens rammebestemmelser.

<ul style="list-style-type: none"> • Prosjekter 	<p>Opplysninger om prosjekter er av stor interesse for regnskapsbrukerne. Prosjekter i arbeid vil være pliktige å spesifisere etter regnskapslovens oppstillingsplan, jf RL § 6-2, hvor varer er egen post og gjennom kravene til ytterligere oppdeling og opplysningskrav i GRS/norske regnskapsstandarder. Det er ikke nødvendig med særlige regler som krever særskilt angivelse av prosjekter under omløpsmidler.</p>
Under anleggsmidler:	
<ul style="list-style-type: none"> • Andeler med innskudd og leierett 	<p>Dersom det foreligger slike forpliktelser og rettigheter knyttet til andelene kan opplysninger i regnskapet være av interesse for regnskapsbrukerne. Opplysningskrav vil i tilfelle følge av regnskapslovens rammebestemmelser.</p>
Under kortsiktig gjeld:	
<ul style="list-style-type: none"> • Gjeld til borettslag 	<p>Dersom det forvaltes midler på vegne av borettslag vil det være krav om at midlene skal holdes atskilt. Krav til opplysning om slike forvaltede midler vil følge av regnskapslovens rammebestemmelser, jf pkt 6.3.2 ovenfor.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gjeld til andelseiere 	<p>Se ovenfor under til gode hos andelseiere.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sparemidler fra andelseiere 	<p>Jf pkt 6.3.4 ovenfor. Hjemmel for å ta i mot spareinnskudd i boligbyggelag er ikke tatt med i ny boligbyggelagslov. Dermed er problemstillingen ikke aktuell.</p>

6.4.3 § 3. Årsberetning

I denne bestemmelsen kreves at det i årsberetningen skal opplyses særskilt om de tomtearealer og prosjekter som boligbyggelaget har. Dersom den bokførte verdi ikke er i samsvar med de utgifter tomtene eller prosjektene har medført, skal årsberetningen gi opplysninger om dette.

Etter regnskapslovens § 3-3 skal det blant annet gis redegjørelse for årsregnskapet og nærmere beskrivelse av risikoforhold, jf pkt 4.4.5. Etter arbeidsgruppens vurdering vil regnskapslovens rammebestemmelser om årsregnskap og årsberetning gi tilstrekkelig klare opplysningskrav.

6.5 Konklusjon

På grunnlag av ovenstående vurdering av gjeldende bestemmelser, med spesiell vekt på de foreliggende særlige bestemmelsene om boligbyggelag i årsoppgjørskravet, er det etter arbeidsgruppens oppfatning ikke behov for særlige bestemmelser. De nødvendige opplysningskrav følger av regnskapslovens rammebestemmelser. Det vises i denne forbindelse til NOU 1995: 30 Ny regnskapslov side 103: "Utvalget har lagt opp til at regnskapsplikten for boligbyggelag skal beholdes i regnskapsloven. Boligbyggelag er et spesialtilfelle av en økonomisk forening, som etter utvalgets forslag også skal ha regnskapsplikt, jf. nedenfor. De særskilte bestemmelsene om årsoppgjør for boligbyggelag i Finansdepartementets forskrift av 24. januar 1989 inneholder bare særskilte spesifikasjonskrav for resultatregnskap, balanse og årsberetning, som i prinsippet fanges opp av de generelle regler om spesifikasjon som utvalget foreslår."

Arbeidsgruppen har heller ikke brakt i erfaring at det skulle være behov for ytterligere særlige bestemmelser, tilleggskrav eller unntak/forenklinger for boligbyggelag. Når det gjelder forenklinger og unntak kan boligbyggelag, på lik linje med alle andre regnskapspliktige, benytte de forholdsvise omfattende forenklingene som gjelder for små foretak – forutsatt at boligbyggelaget oppfyller kriteriene for små foretak etter regnskapslovens § 1-6.

7 Regnskapsregler for borettslag

7.1 Innledning. Kort om gjeldende rett

Borettslag følger i utgangspunktet regnskapslovens regler for årsregnskap og årsberetning, jf kapittel 4 om regnskapsloven. Gjeldende årsoppgjørskrift medfører imidlertid at årsregnskap for borettslag på en rekke sentrale punkter avviker vesentlig fra regnskapslovens regler. Regnskapsloven § 10-1 tredje ledd gir hjemmel for forskrifter for borettslag og slik forskrift er gitt: 24. januar 1989 nr. 59: Forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Forskriftens del II omhandler årsoppgjør for borettslag, de enkelte forskriftsbestemmelsene er nærmere kommentert og drøftet i pkt 7.4.

7.2 Forholdet til regnskapsloven

I kapittel 4, pkt 4.4, er det kort gjort rede for regnskapslovens karakter av rammelovgivning. Opplysninger som følger av den regnskapspliktiges forhold, for eksempel spesielle forhold knyttet til bransje og/eller selskapsform, kan i mange tilfeller sies å følge av regnskapslovens rammebestemmelser. Dette innebærer at de særlige bestemmelsene som er gitt gjennom årsoppgjørskriften for borettslag, forutsatt at dette er opplysninger som er av betydning for regnskapsbrukerne og som således bør kreves opplyst, kan vurderes i lys av regnskapslovens generelle krav. Dersom de aktuelle opplysningene kan sies å følge av regnskapslovens bestemmelser vil det ikke være nødvendig med særlige bestemmelser om de samme forholdene.

Et annet forhold som påvirker vurderingene er at årsoppgjørskriften ble gitt innenfor rammen av regnskapsloven av 1977. Dette innebærer at man kanskje ikke behøver å stille slike særlige krav, fordi regnskapsloven av 1998 gir en løsning. Vi har i pkt 7.4 vurdert årsoppgjørskriften i forhold til regnskapsloven av 1998.

7.3 Gjeldende årsoppgjørskrift

7.3.1 Hovedforskjeller sammenlignet med regnskapslovens alminnelige regler

Forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag avviker på sentrale punkter fra regnskapslovens alminnelige regler, i grove trekk gjelder dette:

- Borettslag utarbeider en driftsoversikt i stedet for resultatregnskap, jf forskriften § 4.
 - Inndelingen i regnskapsposter i driftsoversikten er helt annerledes enn regnskapslovens oppstillingsplan for resultatregnskapet, jf regnskapsloven § 6-1.
 - Som sammenligningstall krever forskriften at tall for sist fastsatte driftsoversikt og for neste års budsjett skal vises. Regnskapslovens krav til sammenligning tilsvarende tall for foregående regnskapsår, om nødvendig omarbeidet for å bli sammenlignbare.
 - Oppstillingsplanen i forskriften § 4 kan ikke fravikes, men det kan gis ytterligere spesifisering i underposter. Etter regnskapsloven er det mulig med både ytterligere oppdeling og sammenslåing av poster, med visse unntak, dersom den regnskapspliktiges forhold tilsier det.
 - I nevnte driftsoversikt kostnadsføres investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler. Regnskapslovens hovedregel er at utgifter som representerer investeringer og påkostninger skal balanseføres og skilles fra vedlikehold mv som er å anse som en kostnad.
 - Som en følge av at investeringer og påkostninger kostnadsføres blir salgssummen ved salg av anleggsmidler inntektsført i sin helhet. Kostnadsføring av anskaffelse og

- påkostning av anleggsmidler medfører at det ikke foreligger noe grunnlag til å foreta en ordinær gevinst-/tapsberegning etter regnskapslovens alminnelige regler.
 - Det foretas ikke ordinære avskrivninger på boliger eller andre driftsmidler.
 - Under finansielle inn- og utbetalinger i driftsoversikten føres nye lån, avdrag på lån, inn- og utbetalinger på likvidkonti mv på en måte som ligner på resultatføring. Etter regnskapslovens alminnelige regler er slike endringer rene balanseposter, som ikke har noen innvirkning på resultatregnskapet. I dette henseendet kan årsoppgjørskriftens driftsoversikt sies å være en mellomting mellom et resultatregnskap og en kontantstrømoppstilling.
 - Driftsoversiktens sluttresultat er endring i disponible midler, mens et resultatregnskap etter regnskapsloven ender opp med årets resultat – regnskapsmessig overskudd eller underskudd.
- Borettslag utarbeider en oversikt over eiendeler og gjeld i stedet for en balanse, jf forskriften § 5. Inndelingen i regnskapsposter er helt annerledes og i en annen rekkefølge sammenlignet med regnskapslovens oppstillingsplan for balansen, jf regnskapsloven § 6-2. I forskriftens bestemmelse om oversikt over eiendeler og gjeld fremgår eksplisitt at anleggsmidler ikke kan avskrives, nedskrives eller oppskrives, men fjernes fra oversikten når de ikke lenger anses å ha betydning.
- Disponible midler, definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, er et sentralt begrep i gjeldende årsoppgjørskrift. Disponible midler vises i oversikt over eiendeler og gjeld og endring i disponible midler er driftsoversiktens sluttresultat. Disponible midler påvirkes blant annet av overføringer mellom henholdsvis kortsiktig og langsiktig gjeld og omløps- og anleggsmidler, slike overføringer må derfor vises i driftsoversikten for å få frem endringen i disponible midler.
- Tilleggsopplysninger i noter reguleres for borettslag i forskriften § 6, som på flere punkter avviker fra kravene til noteopplysninger i regnskapslovens kapittel 7.
- I forskriften § 7 stilles det krav om at borettslag som har boliger og/eller andre anlegg under oppføring opplyser om forholdet mellom kostnadsoverslag og den bokførte sum for de opparbeidede anleggsaktiva i årsberetningen. Dette kravet kommer i tillegg til regnskapslovens alminnelige regler om årsberetningens innhold.
- Forskriften stiller i § 8 spesifikke krav til halvårsrapport for borettslag som har bygg under oppføring. Regnskapsloven har ingen bestemmelser om delårsregnskap.

7.3.2 Forarbeid til gjeldende forskrift. Hensynet bak de særlige bestemmelsene

Regnskapsbestemmelsene om borettslag i gjeldende årsoppgjørskrift bygger på et forslag utarbeidet av Norges Statsautoriserte Revisors Forening i forståelse med Norske Boligbyggelags Landsforbund. I dette forslaget er det som bakgrunn angitt at det frem til da gjeldende regnskapsregelverket for borettslag skapte en rekke praktiske problemer. Dette fordi de avlagte regnskapene etter dette regelverket ikke ble ansett å tilfredsstillende de informasjonsbehov borettslaverne har. Utgangspunktet for forslaget var at borettslaverne ble vurdert som de eneste virkelige regnskapsinteressentene. Borettslaverne sine interesser ble først og fremst vurdert å knytte seg til:

- Informasjon om hva den betalte husleien er brukt til i regnskapsåret, hvor oversikten lett skal kunne sammenlignes med fjorårets budsjett. Videre en indikasjon på hva neste års husleie bør bli, hvorfor budsjettall for kommende år også bør gis i tilknytning til regnskapet.
- Å kunne lese hvilke "disponible midler" borettslaget rår over. Dessuten at regnskapet presenteres slik at det kan danne verdifullt grunnlag for fastsettelse av omsetningsverdien på leilighetene.

En driftsoversikt, tilnærmet etter kontantprinsippet, ble vurdert å kunne oppfylle de ovenstående informasjonsbehovene langt bedre enn et resultatregnskap etter regnskapsloven. De særtrekk ved driftsoversikten som ble fremhevet i denne forbindelse var blant annet at avskrivninger ikke foretas, at alle investeringer utgiftsføres ved betaling, at låneopptak inntektsføres og at nedbetaling av lån utgiftsføres.

Forskriften av 1989 ble fastsatt nærmest identisk med det nevnte forslaget. På et punkt foretok departementet en innholdsmessig forandring, med en innskjerping av notekravene til langsiktig gjeld. De ytterligere utvidede kravene til noteopplysninger om langsiktig gjeld må forstås på bakgrunn av at låneopptak inntektsføres i driftsoversikten, slik at låneopptak øker de disponible midlene. Departementet ga ytterligere detaljkrav til tilleggsopplysninger i noter, for å hindre at borettslagene tar opp nye lån for å "pynte på regnskapstallene".

7.3.3 Behandling av gjeldende årsoppgjøringsforskrift i forarbeider til regnskapsloven og ny lov om borettslag

Det har vært uttrykt forskjellige synspunkter på gjeldende årsoppgjøringsforskrift. Fra NOU 1995: 30 Ny regnskapslov (side 104) hitsettes:

"Utvalget har ikke tatt innholdet i årsoppgjøringsforskriften for borettslag opp til full vurdering. Det er likevel grunn til å spørre om det innhold som disse forskriftene har fått i alle henseende er heldig. Utvalget er enig med påpekningen fra Grini og Lilleholt, som er sitert ovenfor, om at regnskapet ikke nødvendigvis er blitt mer forståelig for borettslaverne ved den løsning som er valgt. Etter utvalgets syn er dessuten et regnskap som er periodisert etter regnskapsprinsippet også mer relevant for borettslaverne enn det likviditetsregnskap som forskriften anviser. For øvrig er det et praktisk problem med slike «frittstående» regler at det er uklart hvor langt god regnskapsskikk gjelder.

På den annen side er det behov for enkelte særregler. For eksempel vil ordinære avskrivninger på boligmassen kunne framstå som en noe indirekte måte å tilbakeholde midler for vedlikehold. Avskrivninger kan derfor med fordel erstattes med en avsetning.

Etter utvalgets syn bør regnskapslovens ordinære regler for årsregnskapet gjelde for borettslagene i den utstrekning det ikke er fastsatt særregler..."

I samme utredning gir imidlertid mindretallet uttrykk for motsatt syn (side 230):

"Mindretallet vil bemerke at det er lite som tyder på at borettslaverne og/eller borettslagene er misfornøyd med et mer likviditetsorientert regnskap. Mindretallet kan av denne grunn ikke se noen grunn til at Regnskapslovutvalget på teoretisk grunnlag skal uttale seg negativt om en ordning som bl.a. Norges Boligbyggelags Landsforbund har bidratt til å få fram. Vi tar derfor avstand fra flertallets uttalelse, der en ikke synes å være klar over at borettslagets årsregnskap også har en vesentlig funksjon som grunnlag for utligning av kostnader (dvs. fastsettelse av husleie), og hvor denne utligning er og må være likviditetsorientert. Den eksisterende forskrift er godt egnet som beslutningsgrunnlag i en slik prosess. En annen sak er at den eksisterende forskrift sikkert kan gjennomgås på nytt med sikte på forbedringer, dersom det er noe behov for det."

I forarbeidene til ny lov om borettslag NOU 2000: 17 (side 75-77) har lovutvalget vist til forarbeidene til regnskapsloven og sitert fra NOU 1995: 30. Det er pekt på momenter som taler for å beholde de særlige bestemmelsene i gjeldende årsoppgjøringsforskrift, men utvalgets konklusjon er at argumentene mot særlige bestemmelser og for harmonisering av regnskapsreglene veier tyngre. Utvalget viser imidlertid i denne forbindelse spesielt til det regnskapslovutvalget ga uttrykk for når det gjelder tilpasninger for avskrivning på boligene:

"Forskriftene er godt innarbeidde i bustadsamvirket og har ikke ført til nemnende vanskar. På den andre sida er det ein fordel at rekneskapsreglar er standardiserte så langt det praktisk er råd. I borettslag er det mange andelseigarar som har røynsle med rekneskap frå ulike samanhenger, utan dermed å vere eigentleg rekneskapskunnige. For desse kan det vere ei ulempe at årsoppgjeret for borettslaget følgjer heilt andre reglar enn dei vanlege. Dei som ikkje er vande med rekneskap, må leggje ned noko innsats for å setje seg inn i tala anten oppsettet følgjer særreglane eller dei vanlege reglane. Utvalet reknar med at det ikkje trengst mange tilleggsopplysningar til eit årsoppgjer etter

vanlege regler for å ivareta dei omsyna som ligg attom særreglane. Utvalet viser òg til det Regnskapslovutvalget nemner om tilpassingar for avskrivning på bustadene.

Utvalet har vorte ståande ved at årsoppgjer for bustadbyggjelag og burettslag i all hovudsak bør setjast opp etter vanlege reglar.”

Videre i forarbeidene til ny lov om burettslag, Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 184-187 (med henvisning til NOU 2000: 17) er regnskapsregler for burettslag blant annet omtalt slik:

”Utvalet foreslår å avvike dei spesielle rekneskapsreglane som gjeld i dag. Utvalet meiner at årsoppgjer for burettslag i all hovudsak heller bør setjast opp etter vanlege reglar. Her kan ein byggje på same modell som i den nye aksjelovgivinga; rekneskapsreglane går fram av rekneskapslova. Utvalet har derfor ikkje foreslått eigne rekneskapsreglar for burettslag.

...
PrisewaterhouseCoopers meiner at det ville vere svært uheldig dersom burettslaga i hovudsak skal følge vanlege rekneskapsprinsipp. Gjeldande rekneskapsforskrift for burettslag bør derfor i det alt vesentlege bli vidareført. Krava til noteopplysningar bør likevel vurderast på nytt i lys av erfaringane etter at forskrifta kom. Også spesifikasjonar og grupperingar i driftsoversynet og oversynet over eigedelar og gjeld bør vurderast i lys av erfaringar frå 1989 og fram til i dag. I alle høve bør ikkje burettslag kome inn under generelle rekneskapsreglar før ein har gjort grundigare utgreiingar om spørsmålet. Korkje i NOU 1995: 30 eller NOU 2000: 17 kan ein sjå at ein har gjort nærare greie for føremålet med rekneskapsplikta i burettslag som ei ikkje-økonomisk verksemd. Ein meiner at det ikkje bør gjerast endringar i rekneskapsplikta utan å vurdere føremålet med rekneskapsplikta i burettslaga. Ei eventuell vidare utgreiing av rekneskapsplikta - med utgangspunkt i dei behova brukarane (andelseigarane) har - meiner ein vil vere naturleg å gjennomføre i samband med den generelle evalueringa av rekneskapslova i 2002.

...
Departementet vil likevel gjere greie for sitt syn på spørsmålet om ein bør halde fast ved dei reglane som gjeld for føring av rekneskap i burettslag også i framtida. Departementet har etter ei samla vurdering kome fram til at det ikkje finst avgjerande grunnar som tilseier at det er behov for å avvike frå dei generelle reglane om føring av rekneskap. PrisewaterhouseCoopers har særleg lagt vekt på at det i eit burettslag vil vere behov for eigne likviditetsanalyser.

Departementet vurderer det slik at dei som har behov for slike oversyn, framleis kan utarbeide dei ved sida av den vanlege rekneskapsplikta. Departementet har elles særleg lagt vekt på at dei no gjeldande reglane avvik så mykje frå dei generelle reglane og prinsippa for rekneskapsføring at det i praksis kan verke misvisande og forvirrande for den som er van med den alminnelege ordninga. Særleg kan ein merke seg at ein i staden for å ende opp med overskot eller underskot, endar opp med tal som seier noko om endringane i likviditet frå føregående år.

Departementet har også lagt vekt på at ei endring vil innebere ei harmonisering med om lag like reglar i eigarseksjonslova. Sjølv om ein endrar hovudprinsippet om å lage eit driftsresultat i staden for eit driftsoversyn, kan Finansdepartementet likevel utarbeide nødvendige tilpassingar for burettslag. Departementet vil på denne bakgrunnen fremje forslag om at Finansdepartementet foreslår slike endringar.”

7.3.4 NBBLs utredning: ”Framtidas årsregnskap i burettslag”

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har gjennom et eget oppnevnt utvalg utredet hvordan en tilpasning til regnskapslovens alminnelige regler kan gjennomføres for burettslag. Utvalget avga sin innstilling ”Framtidas årsregnskap i burettslag” i juli 2000. Fra utvalgets mandat hitsettes:

”1. Utvalget skal foreta en gjennomgang av forskriften av 1989 og gi en beskrivelse av hvilke presentasjonsmessige fordeler 89-forskriften har, sett i forhold til ordinære regnskapsregler. 2. Utvalget skal dernest utarbeide et forslag til regnskapspresentasjon for burettslag som tar utgangspunkt i at 89-forskriften blir opphevet. Hovedsiktemålet er at regnskapspresentasjonen skal sikres en form og framstilling som er like god for folk flest som det presentasjonen av regnskap etter 89-forskriften har vært. ...”

Etter dette utvalgets oppfatning er den største fordelen med gjeldende årsoppgjørskrift at det gis en direkte sammenheng mellom resultatbegrep og husleiefastsettelse. *"Begrepet "endring i disponible midler" representerer et resultatbegrep som har direkte relevans for vurdering av husleienivået sett i forhold til borettslagets evne til å klare å betjene de løpende forpliktelsene."* NBBLs utvalg foreslår derfor å videreføre begrepet "disponible midler" fra det eksisterende regnskapsoppsett for borettslag. Med utgangspunkt i årsresultatet fra resultatregnskapet foreslås det en beregning av disponible midler og det foreslås at denne beregningen settes opp i en egen "informasjonsboks" som plasseres først i regnskapet.

NBBLs utvalg har videre foreslått fire kolonner i resultatregnskapet, hvor det i tillegg til årets og fjorårets regnskapstall også tas med regnskapsårets og påfølgende års budsjetter.

Et sentralt punkt i utredningen er behandlingen av avskrivninger, hvor utvalget går inn for at en avskrivningssats lik null representerer en fornuftig avskrivningsplan for bygninger i borettslag. Dette forslaget begrunnes med at bygninger i utgangspunktet ansees å ha en ubegrenset levetid. Andre anleggsmidler foreslås avskrevet, med en fordeling over forventet økonomisk levetid for anleggsmidlene.

NBBLs utvalg anbefaler årlige avsetninger til fremtidig vedlikehold, hvor det avsettes til øremerkede bankkonto. Utvalget foreslår ikke en obligatorisk ordning, men gir en sterk anbefaling om at borettslagene har et opplegg for årlige avsetninger til systematisk vedlikehold.

Utvalget foreslår at resultatregnskap og balanse spesifiseres utover regnskapslovens minimumskrav for enkelte poster. Det er også foreslått noen ytterligere noteopplysninger, i tillegg til de krav som stilles i regnskapsloven. Endelig har utvalget anbefalt å ta med en del grafiske fremstillinger i årsregnskapene for borettslag.

7.4 Vurdering av gjeldende årsoppgjørskrift

7.4.1 Innledning

Arbeidsgruppen registrerer at det er gitt uttrykk for vidt forskjellige synspunkter på gjeldende forskrift. Oppsummert knytter argumentene til fordel for forskriftsbestemmelsene til at dette gir et regnskapsoppsett som er lett forståelig for dem som ikke har regnskapsbakgrunn, og at sammenhengen mellom husleiefastsettelse og resultatbegrep vises. Ulempene relaterer seg i hovedsak til at det er uheldig med forskjellige sett med regnskapsregler, hvor sammenlignbarhet med andre regnskapspliktige med lignende virksomhet svekkes eller til og med gjøres umulig. Det er særlig lagt vekt på behov for harmonisering med de regler som gjelder for eierseksjonssameier og boligaksjeselskap, som begge følger regnskapslovens alminnelige regler.

I mandatet for arbeidsgruppen fremgår det at arbeidsgruppen skal vurdere og fremme forslag til endringer av dagens regler. Det forutsettes at regnskapsreglene i størst mulig grad harmoniseres med tilsvarende bestemmelser for aksjeselskaper og eierseksjonssameier. Arbeidsgruppen har med dette utgangspunkt gjennomgått gjeldende årsoppgjørskrift, med henblikk på om det er behov for egne særbestemmelser i tillegg til, eller eventuelt som erstatning for, regnskapslovens alminnelige bestemmelser. I denne gjennomgangen er det lagt til grunn at det skal være tungtveiende grunner for å fravike regnskapslovens alminnelige regler. Tilføyelser i form av ytterligere opplysningskrav og lignende kan gjøres dersom dette vurderes som hensiktsmessig.

7.4.2 § 4 Driftsoversikt

Under dette punktet gjennomgås og vurderes årsoppgjørskriftens særlige bestemmelser om driftsoversikt opp mot regnskapslovens alminnelige bestemmelser om resultatregnskap. I arbeidsgruppens vurdering er det lagt vekt på de hensyn som ble lagt til grunn for gjeldende årsoppgjørskrift og utviklingen etter at forskriften ble fastsatt, herunder endringer i regnskapslovens alminnelige bestemmelser. I de tilfeller arbeidsgruppen foreslår særskilte forskriftsbestemmelser er dette markert med uthevet tekst.

7.4.2.1 Driftsoversikt sammenlignet med resultatregnskap

Gjeldende årsoppgjør-forskrift, § 4 Driftsoversikt	Regnskapslovens alminnelige bestemmelser	Arbeidsgruppens vurdering og forslag
Driftsoversikt, med særlige bestemmelser knyttet til blant annet inndeling og vurderingsregler/periodisering.	Resultatregnskap, hvor oppstillingsplanen er regulert i § 6-1. Vurderingsregler mv fremgår av regnskapsloven.	Borettslag bør avgi resultatregnskap etter regnskapslovens alminnelige regler. Det kan foretas ytterligere inndeling av poster og/eller gis tilleggsopplysning i note, jf vurdering nedenfor av de enkelte regnskapsposter. Noter er vurdert i pkt 7.4.7 § 6 Noter.
De tilsvarende tall for sist fastsatte driftsoversikt og for neste års budsjett skal for hver post vises som tillegg til driftsoversikten.	Regnskapsloven § 6-6: "For hver post i resultatregnskapet, balansen og kontantstrømpstillingen skal det vises tilsvarende tall fra foregående årsregnskap. Tallene skal om nødvendig omarbeides for å bli sammenlignbare, med mindre annet følger av god regnskapskikk. Små foretak kan unnlate å omarbeide sammenligningstallene."	Regnskapslovens alminnelige bestemmelser er tilfredsstillende for borettslag. Det vil være anledning til å vise budsjettall i tillegg til de påkrevde sammenligningstallene. Opplysninger om budsjettall er fast innarbeidet praksis, som arbeidsgruppen forutsetter vil bli videreført. Arbeidsgruppen har vurdert om det gjennom forskrift skal stilles krav til budsjettopplysninger må gis, men har kommet til at dette ikke er nødvendig. I tilknytning til opplysninger om budsjettall vil det være behov for å klargjøre at budsjettet ikke er gjenstand for behandling på årsmøtet.
Oppstillingsplanen kan ikke fravikes, men ytterligere spesifisering kan gis i underposter i den utstrekning dette anses å gi bedre informasjon.	Regnskapsloven § 6-3: "Når den regnskapspliktiges forhold tilsier det, skal det i resultatregnskap og balanse foretas en ytterligere oppdeling av poster innledet med arabertall og tilføyelser av poster som ikke inngår i oppstillingsplanene. Poster innledet med arabertall, unntatt poster under egenkapital, skal slås sammen hvis sammenslåingen fører til et mer oversiktlig årsregnskap."	Regnskapslovens alminnelige bestemmelser er fullt ut tilfredsstillende for borettslag. Det er derfor ikke behov for særskilte bestemmelser for borettslag. I det etterfølgende gjennomgås de enkelte postene i driftsoversikten, med kommentar knyttet til hvor disse postene blir å finne i et regnskap etter regnskapslovens alminnelige regler.

7.4.2.2 Gjennomgang av oppstillingsplanen for driftsoversikten

<i>Regnskapsposter i spesifisering av driftsoversikt i forskriften § 4:</i>	<i>Arbeidsgruppens vurdering og forslag (nærmere om krav til tilleggsopplysninger i noter se pkt 7.4.7.)</i>
1. <i>Inntekter</i>	
1.1 Leieinntekter mv. av lagets boliger og andre fellesanlegg, spesifisert hver for seg.	Leieinntekter fremgår av resultatregnskapet etter regnskapslovens alminnelige regler som

	driftsinntekt. Spesifikasjon av inntektene kan gis som tilleggsopplysning i note. Etter den nye lovgivning om borettslag vil imidlertid husleiebegrepet bortfalle. Felleskostnadene vil bli fordelt på borettslaverne ved månedlig betaling, men dette vil være en dekning av felleskostnader og ikke en husleie. Den regnskapsmessige behandlingen av slik dekning av felleskostnader er nærmere behandlet nedenfor.
1.2 Renteinntekter	Renteinntekter vil fremgå av resultatregnskapet som finansinntekt.
1.3 Salg av anleggsmidler	Salgssum for anleggsmidler føres etter regnskapslovens alminnelige regler mot balanseført verdi av solgt anleggsmiddel, hvor forskjellen resultatføres som driftsinntekt (gevinst) eller driftskostnad (tap). Spesifikasjon kan gis som tilleggsopplysning i note.
1.4 Andre inntekter	Andre inntekter vil fremgå av resultatregnskapet. Spesifikasjon kan gis som tilleggsopplysning i note.
2. <i>Utgifter</i>	
2.1 Driftsutgifter til formål som nevnt i lov om borettslag § 2 første ledd. Etter endring av borettslagsloven gjelder henvisningen § 1 tredje ledd første punktum: "Et borettslag kan også ha andre formål enn hva som følger av første ledd når de har sammenheng med andelseiernes bointeresser." Bestemmelsen er videreført i ny lovgivning.	I gjeldende og ny borettslagslovgivning kreves behandling fra årsmøtet dersom kostnader til "sekundærformål" overstiger 5% av de årlige kostnadene, jf gjeldende lov § 46 og ny lov § 8-9. Med utgangspunkt i de skjerpede saksbehandlingsreglene for vesentlige poster og fordi det kan antas å være praktiske problemer knyttet til å få en klar fordeling av kostnadene til hhv primær- og sekundærformål, foreslår arbeidsgruppen ikke spesielle opplysningskrav knyttet til denne posten. Posten vil kunne opplyses på egen regnskapslinje og/eller note dersom dette ønskes av regnskapsprodusentene.
2.2 Kontingent til boligbyggelag	Posten vil inngå i resultatregnskapets andre driftskostnader. Spesifikasjon kan gis som tilleggsopplysning i note.
2.3 Revisjonshonorar	-". Regnskapsloven krever obligatorisk spesifikasjon av revisjonshonorar i note, jf § 7-31 og, for små foretak, § 7-44.
2.4 Styrehonorar	-". Regnskapsloven krever obligatorisk spesifikasjon av styrehonorar i note, jf § 7-31 og, for små foretak, § 7-44.
2.5 Honorar til forretningsfører	Posten vil inngå i resultatregnskapets andre driftskostnader. Spesifikasjon kan gis som tilleggsopplysning i note. Arbeidsgruppen mener at opplysning om honorar til forretningsfører bør opplyses om, enten som egen linje i resultatregnskapet eller i note. For å sikre at slike opplysninger blir gitt, enten gjennom egen linje i resultatregnskapet eller som tilleggsopplysning i

	note, foreslås forskriftsbestemmelse.
2.6 Vaktmesterlønn	-". Regnskapsloven krever obligatorisk spesifisering av lønn i note § 7-31 og, for små foretak, § 7-44. Dette spesifikasjonskravet går imidlertid ikke så langt at det kreves spesifisering av lønn til forskjellige personer eller stillinger (utover lønn mv til daglig leder), det er intet til hinder for at så detaljerte opplysninger gis.
2.7 Andre lønninger, folketrygdavgift og pensjonskostnader	-". Regnskapsloven krever obligatorisk spesifisering av lønn i note § 7-31 og, for små foretak, § 7-44.
2.8 Vedlikehold	Posten vil inngå i resultatregnskapets andre driftskostnader. Spesifisering kan gis som tilleggsopplysning i note.
2.9 Påkostninger	Påkostninger føres etter regnskapslovens alminnelige regler som økning av anleggsmidlenes verdi i balansen. Regnskapsloven krever nedskrivning dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.
2.10 Renteutgifter	Renteutgifter vil fremgå som finanskostnad etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser.
2.11 Andre driftsutgifter	Andre driftskostnader spesifiseres etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser.
2.12 Skatter	Skatter spesifiseres etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Borettslag er i utgangspunktet ikke skattesubjekt og bestemmelsen får da ingen betydning. En del borettslag er skattepliktige, for eksempel på grunn av utleiedel av en viss størrelse. For skattepliktige borettslag blir skattekostnaden å spesifisere etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser og det er ikke behov for noen særlige bestemmelser.
3. <i>Resultat før finansielle inn- og utbetalinger</i>	Resultatbegrepene vil følge av regnskapslovens alminnelige bestemmelser.
4. <i>Finansielle inn- og utbetalinger</i>	
4.1 Tilleggsinnskudd/tilbakebetaling av borettsinnskudd	Posten vil føres mot balansen etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser, jf eget forslag om endring i disponible midler.
4.2 Innskudd/uttak på øremerkede bankkonti	-".
4.3 Opptak/avdrag på lån	-".
4.4 Utlån/tilbakebetaling langsiktige fordringer	-".
4.5 Investering/salg av aksjer og andeler	-". Gevinst eller tap i forbindelse med realisasjon av aksjer mv blir å resultatføre som hhv finansinntekt eller finanskostnad etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser.
5. <i>Endring i disponible midler</i>	Arbeidsgruppen foreslår videreføring av begrepet

endring i disponible midler i en egen oversikt. Forslaget er nærmere omtalt i pkt 7.4.6.

7.4.2.3 Regnskapsmessig behandling av dekning av felleskostnader

Etter gjeldende regelverk og praksis betaler borettsøverne husleie til borettslaget. Med ny lovgivning vil ordningen med husleie opphøre, men felleskostnadene vil bli fordelt på borettsøverne og vil bli betalt til borettslaget på en omtrent tilsvarende måte som dagens husleiebetaling. Nivået på denne dekningen av felleskostnader vil bli fastsatt på tilsvarende måte som dagens fastsettelse av husleie.

I sameieregnskaper er inndekning av felleskostnader en innarbeidet praksis og en post som skal fremgå av regnskapet. I de fleste sameieregnskaper vises inndekning av felleskostnader som en inntekt/innbetaling.

Det kan hevdes at en innbetaling til dekning av felleskostnader har karakter av en kapitalinnbetaling, og at slik innbetaling derfor ikke skal føres i resultatregnskapet – men som en innbetaling av kapital som føres direkte mot egenkapitalen. På den annen side kan en slik argumentasjonsrekke videreføres til at heller ikke kostnadene da bør tas med, siden dette da vil bli å betrakte som en kapitalutbetaling – en utbetaling på vegne av eierne, som igjen skal dekke dette inn ved innbetaling. Med en slik løsning vil resultatregnskapet ikke vise verken inntekter eller kostnader. Regnskapet vil med en slik utforming ikke kunne sies å gi meningsfylt informasjon til regnskapsbrukerne.

En ren kostnadsrefusjon, for eksempel mottatt driftstilskudd til dekning av en eller flere typer kostnader, regnskapsføres som en reduksjon av de nevnte kostnader. Dette fremgår blant annet av NRS 4 om offentlige tilskudd, hvor det under punkt 2.3 fremgår at: "Tilskudd med tilknytning til bestemte driftskostnader bør behandles som kostnadsrefusjoner. Dette kan for eksempel gjelde støtteberettigede fraktkostnader, forsknings- og utviklingskostnader, lønnskostnader, flyttekostnader m.m." Dersom dette prinsippet skal legges til grunn for regnskapsføring av borettslagets dekning av felleskostnader vil dette bety at resultatregnskapet gir nokså lite informasjon. Kostnadene vil da vises netto etter fradrag for dekning gjennom borettsøvernes betaling. Dersom budsjett og faktisk utfall stemmer eksakt vil dette innebære at alle poster i resultatregnskapet viser null. I praksis vil neppe budsjett og faktisk utfall stemme eksakt og man vil da stå overfor den regnskapsmessige utfordring å "velge" hvem eller hvilke resultatposter som skal anses å være opphav til avviket og som således skal vise enten "over- eller underdekning". Etter arbeidsgruppens oppfatning vil en slik løsning neppe innebære god og relevant regnskapsmessig informasjon. Enn videre er det lagt vekt på at borettslaget er en egen juridisk person, og at det ut fra dette vil være mulig å anse borettsøvernes innbetalinger som en inntekt for borettslaget. Endelig er det lagt vekt på at det er fast innarbeidet praksis for å inntektsføre husleie i borettslagsregnskapene og at det også ut fra dette aspekt må anses som mest praktikabelt å videreføre denne praksis, selv om betegnelsen nå vil endres slik at det formelle husleiebegrepet forsvinner.

7.4.3 § 5 Oversikt over eiendeler og gjeld

Under dette punktet gjennomgås og vurderes årsoppgjørskriftens særlige bestemmelser om oversikt over eiendeler og gjeld opp mot regnskapslovens alminnelige bestemmelser om balanse. I arbeidsgruppens vurdering er det lagt vekt på de hensyn som ble lagt til grunn for gjeldende årsoppgjørskrift og utviklingen etter at forskriften ble fastsatt, herunder endringer i regnskapslovens alminnelige bestemmelser. I de tilfeller arbeidsgruppen foreslår særskilte forskriftsbestemmelser er dette markert med uthevet tekst.

7.4.3.1 Oversikt over eiendeler og gjeld sammenlignet med balanse

Gjeldende årsoppgjørskrift, § 5 Oversikt over eiendeler og gjeld	Regnskapslovens alminnelige bestemmelser	Arbeidsgruppens vurdering og forslag
--	--	--------------------------------------

<p>Istedenfor balanse skal borettslag utarbeide en oversikt over eiendeler og gjeld for hvert kalenderår. Det er gitt særlige regler om både inndeling og "balanseføring"/ vurderingsregler.</p>	<p>Balanse, hvor oppstillingsplanen fremgår av regnskapsloven § 6-2. Vurderingsregler mv fremgår av regnskapsloven.</p>	<p>Borettslag bør avgi balanse etter regnskapslovens alminnelige regler. Det kan foretas ytterligere inndeling av poster og/eller gis tilleggsopplysning i note, jf vurdering nedenfor av de enkelte regnskapsposter. Noter er vurdert i pkt 7.4.7 § 6 Noter.</p>
<p>For hver post skal vises til det tilsvarende tall fra sist fastsatte oversikt over eiendeler og gjeld.</p>	<p>Regnskapsloven § 6-3, jf omtale under pkt 7.4.2 ovenfor.</p>	<p>Det er ikke behov for særlige bestemmelser knyttet til sammenligningstall i balansen for borettslag.</p>
<p>Oppstillingsplanen kan ikke fravikes, men ytterligere spesifisering kan gis i underposter i den utstrekning dette anses å gi bedre informasjon.</p>	<p>Regnskapsloven § 6-6: "For hver post i resultatregnskapet, balansen og kontantstrømoppstillingen skal det vises tilsvarende tall fra foregående årsregnskap. Tallene skal om nødvendig omarbeides for å bli sammenlignbare, med mindre annet følger av god regnskapsskikk. Små foretak kan unnlate å omarbeide sammenligningstallene."</p>	<p>Regnskapslovens alminnelige bestemmelser er fullt ut tilfredsstillende for borettslag. Det er derfor ikke behov for særskilte bestemmelser for borettslag. I det etterfølgende gjennomgås de enkelte postene i oversikten over eiendeler og gjeld, med kommentar knyttet til hvor disse postene blir å finne i et regnskap etter regnskapslovens alminnelige regler.</p>
<p>Pantstillelser og garantiansvar ved årets utgang er ikke en del av oversikten over eiendeler og gjeld men skal likevel oppgis særskilt som et tillegg til oversikten</p>	<p>Regnskapsloven krever ikke pantstillelser mv oppgitt "innenfor linjen", men at det gis tilleggsopplysninger i noter.</p>	<p>Etter arbeidsgruppens syn vil regnskapslovens alminnelige bestemmelser, med tilleggsopplysninger i noter, være tilfredsstillende for borettslag.</p>
<p>Definisjonen av omløpsmidler i regnskapsloven § 14 nest siste ledd gjelder ikke for borettslag. Henvisningen er til regnskapsloven av 1977, som er erstattet av regnskapsloven av 1998. Definisjonen – skillet mellom omløps- og anleggsmidler i gjeldende § 5-1 er allikevel omtrent det samme.</p>	<p>Regnskapsloven § 5-1 første og annet ledd: "Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Andre eiendeler er omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, kan ikke klassifiseres som anleggsmidler."</p>	<p>Regnskapslovens alminnelige bestemmelser om balanse foreslås gjennomført for borettslag. Etter arbeidsgruppens syn kan regnskapslovens alminnelige bestemmelser for skille mellom omløps- og anleggsmidler legges til grunn. Det foreslås en videreføring av begrepet disponible midler, jf pkt 7.4.6.</p>
<p>Anleggsmidler kan ikke avskrives, nedskrives eller oppskrives. De kan fjernes fra oversikten når de ikke lenger anses å ha betydning.</p>	<p>Avskrivninger og nedskrivninger, se nedenfor. Oppskrivning er ikke tillatt etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser og er heller ikke foreslått i NOU 2003: 23. Fjerning av anleggsmidler uten</p>	<p>Arbeidsgruppen foreslår at regnskapslovens alminnelige bestemmelser legges til grunn også for borettslag, men slik at null i avskrivningssats kan benyttes for bygninger. Avskrivninger og forholdet til vedlikehold er nærmere omtalt i eget punkt nedenfor.</p>

	nedskrivning eller lignende er ikke mulig..	
--	---	--

7.4.3.2 Gjennomgang av oppstillingsplanen for oversikt over eiendeler og gjeld

<i>Regnskapsposter i spesifikasjon av oversikt over eiendeler og gjeld i forskriften § 5:</i>	<i>Arbeidsgruppens vurdering og forslag (nærmere om krav til tilleggsopplysninger i noter, se pkt 7.4.7.)</i>
1. Omløpsmidler	Rekkefølgen endres, slik at den samsvarer med regnskapsloven § 6-2, dvs. slik at eiendeler vises på den ene siden av balansen og hvor omløpsmidler følger etter anleggsmidler i balansen.
1.1 Kontanter, bankinnskudd og innestående på postgiro	§ 6-2, post B IV.
1.2 Husleierestanser	Fordringen vil være å anse som kundefordring, post B II nr. 1. Den kan spesifiseres på egen linje og/eller opplyses om i note.
1.3 Til gode av boligbyggelag/forretningsfører	Fordringen vil inngå i andre fordringer, post B II. Den kan spesifiseres på egen linje eller opplyses om i note.
1.4 Forskudd til leverandører	”-
1.5 Andre fordringer	”-
1.6 Forskuttering e.l. for andelseiere	”-
1.7 Andre omløpsmidler	Andre omløpsmidler spesifiseres etter sin art, jf § 6-2 B.
1.8 Sum omløpsmidler	Sum omløpsmidler vil fremgå av balansen.
2. Kortsiktig gjeld	Rekkefølgen endres, slik at den samsvarer med regnskapsloven § 6-2, dvs. slik at egenkapital og gjeld vises på den andre siden av balansen og hvor egenkapital vises før hhv langsiktig og kortsiktig gjeld.
2.1 Forskuddsbetalt husleie	Gjeldsposten vil være å anse som forskudd fra kunder og inngår i post D III. Den kan spesifiseres på egen linje og/eller i note.
2.2 Andre forskutteringer mv. fra andelseiere	Gjeldsposten vil inngå i post D III. Den kan spesifiseres på egen linje og/eller i note
2.3 Gjeld til boligbyggelag/forretningsfører	- ” -
2.4 Leverandørgjeld	Egen post, D III nr. 4.
2.5 Kassekredittgjeld	Gjeld til kredittinstitusjoner, post D III nr. 3.
2.6 Skyldig skattetrekk, folketrygdavgift, feriepenger o.l.	Skyldig skattetrekk og folketrygd inngår i post D III nr. 6, mens feriepenger inngår i post D III nr. 8.
2.7 Påløpne skatter	Betalbar skatt er post D III nr. 5.
2.8 Påløpne renter	Inngår i post D III nr. 8.
2.9 Påløpne avdrag på langsiktig gjeld	Første års avdrag på langsiktig gjeld kan i samsvar med regnskapsloven klassifiseres som kortsiktig gjeld. Dersom påløpne avdrag på langsiktig gjeld er

	ment å skulle gjelde forfalte, men ikke betalte avdrag, skal disse klassifiseres som kortsiktig gjeld. Dette må i tilfelle anses som et så spesielt forhold at det skal opplyses om i note. Krav om opplysninger i note vil i tilfelle følge av regnskapsloven § 7-1, jf pkt 7.4.7.
2.10 Annen kortsiktig gjeld	Post D III 8.
2.11 <i>Sum kortsiktig gjeld</i>	Sum kortsiktig gjeld vil fremgå av balansen.
3. <i>Disponible midler</i> Driftsoversiktens post 5, endringer i disponible midler, skal stemme med differansen mellom de disponible midler i årets og fjorårets oversikt.	Arbeidsgruppen foreslår videreføring av begrepet disponible midler i en egen oversikt. Forslaget er nærmere omtalt i pkt 7.4.6.
4. <i>Anleggsmidlenes anskaffelseskostnad og senere påkostninger</i>	Arbeidsgruppen forslag innebærer balanseføring av anleggsmidler etter regnskapslovens alminnelige regler. Rekkefølgen endres, slik at balansen samsvarer med regnskapsloven § 6-2, dvs. slik at anleggsmidler kommer først på eiendelssiden.
4.1 Øremerkede bankinnskudd	Øremerkede bankinnskudd vil normalt bli å klassifisere som finansielle anleggsmidler, post A III. Jf omtale av skille mellom omløps- og anleggsmidler nedenfor. Etter arbeidsgruppens syn bør regnskapene gi opplysninger om evt. øremerkede bankinnskudd, enten på egen linje i balansen eller gjennom noteopplysning. For å sikre at slike opplysninger blir gitt foreslås forskriftsbestemmelse.
4.2 Langsiktige fordringer	Posten klassifiseres som finansielle anleggsmidler, post A III.
4.3 Aksjer og andeler	- " -
4.4 Boligbygg/bygg under oppføring	Posten vil være varige driftsmidler, post A II. Posten kan spesifiseres på egen linje, det skal også gis tilleggsopplysning i note.
4.5 Tomteareal for boliger	- " -
4.6 Fellesanlegg/andel i fellesanlegg, spesifisert hver for seg	- " -
4.7 Garasjer	- " -
4.8 Andre anleggsmidler	- " -
5. <i>Langsiktig gjeld</i>	Rekkefølgen endres, slik at den samsvarer med regnskapsloven § 6-2, dvs. slik at egenkapital og gjeld vises på den andre siden av balansen og hvor egenkapital vises før hhv langsiktig og kortsiktig gjeld.
5.1 Pantelån i Husbanken, medregnet renterestanse på utjammingslån	Dette vil være en del av langsiktig gjeld, post D II. Posten kan spesifiseres på egen linje og/eller gjennom noteopplysning.
5.2 Gjeld på fellesanlegg/andel i fellesanlegg,	- " -

spesifisert hver for seg	
5.3 Annen langsiktig gjeld, spesifisert hver for seg	- ” -
6. Borettsinnskudd	Egenkapital, herunder skille mellom egenkapital og gjeld, er behandlet i pkt 7.4.5. Arbeidsgruppens vurdering er at borettsinnskuddet er langsiktig gjeld, og i samsvar med dette blir innskuddet å vise som langsiktig gjeld i balansen i post D II. Det vil være naturlig at denne posten spesifiseres på egen linje.
7. Andelskapital med angivelse av andelenes antall og pålydende	Andelskapital vil bli å anse som innskutt egenkapital, jf pkt 7.4.5, som vises før gjeldspostene i post C I.
8. Pantstillelser o.l.	Etter arbeidsgruppens syn vil regnskapslovens alminnelige bestemmelser, med tilleggsopplysninger i noter, være tilfredsstillende for borettslag.
9. Garantiansvar o.l.	- ” -. Dersom garantiansvar og lignende blir reelle forpliktelser skal dette vises som en del av borettslagets gjeld i balansen.

7.4.4 Anleggsmidler: Avskrivninger, nedskrivninger og vedlikehold

7.4.4.1 Avskrivninger

Etter gjeldende årsoppgjørskrift skal det ikke gjennomføres avskrivninger. Etter regnskapslovens alminnelige regler, jf § 5-3 annet ledd, skal anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivninger kan ikke unnlates med den begrunnelse at anleggsmidlet allerede er tilstrekkelig avskrevet og at markedsverdien er høyere enn balanseført verdi. Dette var en mulighet etter den gamle regnskapsloven, men ble fjernet ved regnskapsloven av 1998.

I NBBL utredning (jf pkt 7.3.4) drøftes avskrivninger blant annet på følgende måte:

”Det viktigste anleggsmiddel i borettslag er bygninger. Anskaffelseskost for bygninger er utgangspunktet for balanseføring av bygninger. For bygninger mener utvalget at det kan være en anbefalt standard avskrivningssats for boligsamvirket. Utvalget mener at denne i utgangspunktet kan settes til null. Bygninger kan i utgangspunktet ansees å ha ubegrenset levetid. Det må imidlertid foretas en vurdering av det enkelte borettslag om dette representerer en fornuftig avskrivningssats. Ved et verdifall av bygningene vil en slik avskrivningssats åpenbart ikke representere en fornuftig avskrivningsplan. Det generelle bildet vil imidlertid være at bygninger i borettslag over tid har en betydelig verdiøkning utover anskaffelseskostnadene, og da vil en avskrivningssats lik null representere en fornuftig avskrivningsplan i henhold til regnskapsloven. Uansett hvilken avskrivningsplan en benytter vil en vanskelig få frem et reelt bilde av bygningenes verdi i balansen. Når det har gått en tid blir informasjonsverdien dårlig uansett.”

Det vises videre i NBBL utredningen til sammenhengen med nedskrivninger, hvor regnskapsloven krever nedskrivninger i tilfeller med verdifall.

Arbeidsgruppen kan i all hovedsak slutte seg til de vurderinger som er gjort av NBBL utvalget. Etter arbeidsgruppens syn kan det for bygninger legges opp en avskrivningsplan med så lang levetid (ubegrenset) at avskrivningssatsen for bygninger blir null. Dette forutsetter at nødvendig vedlikehold foretas, jf nedenfor. Videre må det ved verdifall tas hensyn til kravet om nedskrivning, jf nedenfor.

Denne muligheten for borettslag hva angår bygninger, å fastsette en avskrivningsplan med så lang levetid at avskrivningssatsen kan settes til null %, er etter arbeidsgruppens oppfatning å anse som en

tilpasning innenfor regnskapslovens rammeverk. Arbeidsgruppen oppfatter dermed ikke dette som et vesentlig avvik fra regnskapsloven og det rammeverk loven hviler på. Dette synet begrunnes fremst med de forutsetninger som må oppfylles for å gjennomføre slik avskrivningsplan, jf nedenfor under nedskrivninger og spesielt punktet om vedlikehold.

Etter arbeidsgruppens syn bør gjennomføring av en slik fortolkning av regnskapslovens regler og rammeverk være mulig også for andre regnskapspliktige med tilsvarende virksomhet, som eierseksjonssameier og boligaksjeselskap. Det er imidlertid utenfor arbeidsgruppens mandat å komme konkret inn på forslag som gjelder andre regnskapspliktige.

7.4.4.2 Nedskrivninger

Etter gjeldende årsoppgjørskrift skal det ikke gjennomføres nedskrivninger. Anleggsmidler kan fjernes fra oversikten over eiendeler og gjeld når anleggsmidlene ikke lenger anses å ha betydning. Etter regnskapslovens alminnelige regler, § 5-3 tredje ledd, skal anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Fjerning av anleggsmidler uten nedskrivning er ikke mulig og nedskrivning skal etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser alltid fremgå som en kostnad i resultatregnskapet.

Etter arbeidsgruppens oppfatning må nedskrivning og eventuell reversering av nedskrivning vurderes for borettslag på samme måte som for andre regnskapspliktige. Disse vurderingene må omfatte alle anleggsmidler, herunder også bygninger. En mulighet til å sette avskrivningssats til null, jf ovenfor, forutsetter at nedskrivning vurderes etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser.

7.4.4.3 Vedlikehold og vedlikeholdsavsetning

Etter gjeldende årsoppgjørskrift kostnadsføres vedlikehold, rehabilitering og påkostning i drifts-oversikten. For rehabilitering er det således ikke nødvendig å foreta noe skille mellom vedlikehold og påkostning for regnskapsmessige formål. Den regnskapsmessige behandling blir lik uansett klassifisering som vedlikehold, rehabilitering eller påkostning.

Etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser skal vedlikehold kostnadsføres, mens påkostning skal balanseføres. Posten rehabilitering, som kan bestå av både vedlikehold og påkostning, må splittes opp, slik at vedlikeholdsdelen kan kostnadsføres, mens påkostningsdelen tillegges bygningenes verdi.

Etter arbeidsgruppens syn bør regnskapslovens alminnelige bestemmelser gjelde. Dette innebærer blant annet at det må etableres et system for å skille mellom påkostninger og vedlikehold i forbindelse med rehabiliteringsarbeider.

Det er en forutsetning for å kunne sette avskrivningssats for bygninger til null at vedlikehold som oppveier verdiforringelse blir regnskapsført. Det faller utenfor denne arbeidsgruppens mandat å skulle gi anvisninger med hensyn til faktisk gjennomføring av vedlikehold. Derimot er det innenfor regnskapsreglene, og således denne arbeidsgruppens mandat, å gi anvisninger med hensyn til regnskapsmessig behandling av henholdsvis avskrivninger og vedlikehold og sammenhengen mellom disse begrepene. Arbeidsgruppen foreslår at det innføres et krav om regnskapsmessig planmessig behandling av vedlikehold og gjennomføring av avsetninger. Dette innebærer at borettslagene, som en forutsetning for å kunne benytte avskrivningssats lik null %, må legge en plan for vedlikeholdet og fordele dette regnskapsmessig. Dersom vedlikehold faktisk gjennomføres (og samtidig regnskaps-/kostnadsføres) fortløpende, på en slik måte at verdiforringelse oppveies, vil dette være tilstrekkelig til å oppfylle vilkårene for å kunne sette avskrivningssatsen til null. Dersom vedlikehold gjennomføres med lengre mellomrom er det arbeidsgruppens forslag at vedlikeholdet likevel må regnskaps-/kostnadsføres fortløpende, dersom avskrivningssatsen skal kunne settes til null. Arbeidsgruppen anbefaler i denne sammenheng at det legges opp til en rullerende femårsplan, slik at planlagt vedlikehold for nærmeste femårsperiode blir fordelt regnskapsmessig med 1/5 pr år. Rent praktisk vil dette innebære at det hvert år foretas regnskapsmessig avsetning for vedlikehold, mens gjennomført vedlikehold føres mot avsetningen regnskapsmessig.

Med arbeidsgruppens anbefaling til regnskapsmessig gjennomføring av vedlikeholdsavsetning blir det også nødvendig å vurdere klassifisering av vedlikeholdsavsetningen i balansen. En mulig løsning innenfor regnskapslovens alminnelige regler vil være å klassifisere vedlikeholdsavsetningen som en reduksjon av bygningenes regnskapsførte verdi. Etter arbeidsgruppens oppfatning vil en slik løsning neppe gi fullgod informasjon til regnskapsbrukerne, det kan til og med tenkes tilfeller hvor historisk kost er så lav at en nettoppresentasjon vil medføre null eller til og med negativ verdi for bygningene. Etter gjeldende regnskapslov vil en vedlikeholdsavsetning antagelig kunne klassifiseres som gjeld. Ventede endringer av regnskapsloven, med en tilpasning til de internasjonale regnskapsstandardene, vil imidlertid kunne medføre forandringer. Definisjon av balanseposter har en sentral plass i rammeverket for de internasjonale regnskapsstandardene og vedlikeholdsavsetninger vil ikke oppfylle dette rammeverkets definisjon av gjeld. Ut fra det som ventes å bli regnskapslovens alminnelige regler vil en vedlikeholdsavsetning, som ikke føres til fradrag på den aktuelle eiendelsposten, i utgangspunktet ikke kunne klassifiseres som gjeld og den vil derfor bli å henføre til egenkapitalen. Etter arbeidsgruppens oppfatning vil klassifisering av vedlikeholdsavsetning som egenkapital neppe gi den tilskattede informasjon til regnskapsleserne. I resultatregnskapet vil vedlikeholdsavsetningen med en slik løsning bli å vise som en disponering og ikke som en kostnad. Den tilskattede virkning vil dermed ikke inntre. Arbeidsgruppen foreslår derfor at det for borettslag, gjennom særlig bestemmelse i forskrift, åpnes for at vedlikeholdsavsetninger føres som langsiktig gjeld i balansen.

Regnskapsmessige vedlikeholdsavsetninger vil også gjøre det nødvendig å ta hensyn til dette regnskapsmessig når vedlikeholdet faktisk gjennomføres. Utgifter til faktisk gjennomført vedlikehold blir etter denne modellen å føre mot avsetningen, som etter arbeidsgruppens forslag fremkommer som langsiktig gjeld, i stedet for kostnadsføring. I denne sammenheng må det foretas en vurdering om det gjennomførte vedlikeholdet i sin helhet ligger innenfor det som er lagt til grunn i de regnskapsmessige avsetningene for vedlikehold. Dersom faktisk gjennomført vedlikehold er større, for eksempel på grunn av uforutsett skade, må det "overskytende" kostnadsføres. Dette for å sikre at vedlikeholdsavsetningen bare reduseres med den del av faktisk vedlikehold som er i samsvar med det som er forutsatt for regnskapsmessig avsetning. Motposten ved regnskapsføring av faktisk vedlikehold påvirkes ikke. Dette vil uansett bli enten reskontro/kortsiktig gjeld eller eventuelt bank/likvide midler. Arbeidsgruppen foreslår at det gis noteopplysninger knyttet til eventuell vedlikeholdsavsetning og regnskapsmessig behandling av denne.

Arbeidsgruppen vil presisere at forslaget om regnskapsmessig vedlikeholdsavsetning ikke er en regel om faktisk gjennomføring av vedlikehold. Det er heller ikke slik å forstå at det må foretas regnskapsmessig avsetning for vedlikehold. Derimot ligger det i forslaget at en avskrivningssats lik null % forutsetter at det vedlikehold som oppveier verdiforringelse regnskapsføres. Arbeidsgruppen foreslår regnskapsmessig avsetning for vedlikehold, som et krav for å kunne sette avskrivningssatsen for bygninger til null %, for å sikre at vedlikehold blir vurdert og regnskapsført. I forslaget ligger ikke fastsatte grenser eller verdier knyttet til vedlikeholdsavsetningens størrelse. Dette er en vurdering som må foretas for det enkelte borettslag, med hensyn til alle de faktorer som knytter seg til lagets faktiske situasjon.

Som nevnt ovenfor under punktet om avskrivninger mener arbeidsgruppen at en mulighet til å sette avskrivningssatsen til null gitt visse forutsetninger bør kunne fortolkes inn innenfor regnskapslovens rammeverk, og at en slik mulighet dermed også bør være mulig for andre regnskapspliktige med tilsvarende virksomhet som borettslag, som eierseksjonssameier og boligaksjeselskap. Dette vil i tilfelle være gitt de samme forutsetninger som er skissert for borettslag. Arbeidsgruppen mener derfor at en mulighet til å foreta regnskapsmessige avsetninger til vedlikehold, hvor dette i balansen føres opp som gjeld, bør være mulig også for eierseksjonssameier og boligaksjeselskap. Konkrete forslag for andre regnskapspliktige ligger imidlertid utenfor arbeidsgruppens mandat.

7.4.5 Egenkapital

7.4.5.1 Definisjon og inndeling i innskutt og opptjent egenkapital

Generelt defineres egenkapital som differansen mellom eiendeler og gjeld knyttet til foretakets virksomhet på et gitt tidspunkt. Regnskapsloven skiller mellom innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital består av selskapskapital, overkursfond samt innskutt annen egenkapital, mens opptjent egenkapital består av annen egenkapital og eventuelt fond for vurderingsforskjeller⁴, jf regnskapsloven § 6-2 C. De egenkapitalposter som fremgår av loven, kan ikke slås sammen. Ytterligere oppdeling av egenkapitalpostene skal foretas når forholdene tilsier det.

For borettslag vil andelskapitalen være innskutt egenkapital. Innbetaling med mer enn pålydende vil ikke være aktuelt, hvorfor overkursfond ikke vil kunne oppstå.

Den opptjente egenkapitalen vil bestå av akkumulerte resultater over tid.

7.4.5.2 Historisk kost og konsekvenser for egenkapitalen

Etter regnskapsloven legges prinsippet om historisk kost til grunn. Dette innebærer at alle poster, også anleggsmidler, føres opp med den kroneverdi som gjelder på det tidspunkt anskaffelsen skjer. For eldre borettslag, med bygninger anskaffet for en tid tilbake, vil dette prinsippet medføre at bokført verdi av bygningene – anskaffelseskost – er lav. I mange tilfeller vil det senere hen være foretatt betydelige rehabiliterings-/vedlikeholdsprosjekter. Disse prosjektene er ofte lånefinansiert og bokført gjeld vil i mange tilfeller kunne overstige bokført verdi av eiendelene. Forskjellene kan være betydelige og dette vil gi seg utslag i negativ egenkapital, som således kan være meget stor. Arbeidsgruppen har fått seg forelagt flere eksempler hvor eiendelenes (primært bygningenes) bokførte verdi er vesentlig lavere enn bokført verdi av lagets gjeld. For å illustrere problemstillingen kan et konkret eksempel med eiendeler/bygninger med bokført verdi på ca MNOK 8,5, og samlet gjeld på ca MNOK 30, trekkes frem. I dette eksempelet blir egenkapitalen negativ, med ca MNOK 21,5.

Arbeidsgruppen har mottatt flere innspill om at slik negativ egenkapital ikke er reell, fordi virkelig verdi av bygningene ofte er vesentlig høyere enn bokført verdi, og at det derfor bør søkes å finne løsninger som gjør at borettslag kan unngå å vise negativ egenkapital. Problemstillingen blir særlig tydelig i forbindelse med overgangen til regnskapslovens alminnelige bestemmelser, siden egenkapitalen ikke fremkommer eksplisitt i den oppstilling over eiendeler og gjeld som skal settes opp etter gjeldende årsoppgjøringsforskrift, men vil fremkomme i balansen etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser.

Arbeidsgruppen er enig i at det kan være uheldig å vise en stor negativ egenkapital, som ikke er i samsvar med de reelle nettoverdiene. På den annen side er dette en konsekvens av prinsippet om historisk kost, og problemstillingen vil kunne være aktuell for alle regnskapspliktige med anleggsmidler med lang levetid, herunder eiendomsselskaper og ikke minst virksomheter med bolig-eiendommer i balansen. Særregler på dette området for borettslag vil etter arbeidsgruppens oppfatning være et betydelig avvik fra regnskapslovens alminnelige bestemmelser, og som det er vanskelig å finne grunnlag for. Enn videre vil det være vanskelig å utforme et eventuelt slikt unntak, det er ikke opplagt om dette i tilfelle skulle utformes som en oppskrivningsmulighet, en mulighet for å balanseføre vedlikehold eller eventuelle andre løsninger. Arbeidsgruppen har derfor vurdert det slik at regnskapslovens alminnelige bestemmelser må gjelde også på dette punkt, selv om det resulterer i at balansen viser negativ egenkapital. Arbeidsgruppen viser i denne forbindelse til at begrepet disponible midler videreføres, og regnskapet dermed vil gi informasjon som forklarer og utdyper den reelle økonomiske situasjon for laget.

⁴ Er kun aktuelt dersom egenkapitalmetoden benyttes i selskapsregnskapet dette er neppe en relevant problemstilling for borettslag.

Arbeidsgruppen foreslår at det gis en redegjørelse i note dersom egenkapitalen er negativ, dvs. dersom balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden. En slik redegjørelse kan gjøres kortfattet, ved angivelse av om eiendelenes virkelige verdi antas å være høyere enn balanseført verdi. Det stilles ikke krav om nøyaktig vurdering av virkelig verdi, ved takst eller lignende.

Overgangsregler er behandlet i kapittel 8. I denne forbindelse drøftes også "overgangsproblematikken" knyttet til at borettslag kan komme til å vise betydelig negativ egenkapital i balansen ved overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser.

7.4.5.3 Grensedragning mot gjeld. Borettsinnskudd

Skillet mellom gjeld og egenkapital er i de fleste tilfeller klart, egenkapitalen er forskjellen mellom eiendeler og gjeld, og gir i så måte uttrykk for den nettoverdi som tilhører eierne. Egenkapitalen er etterstilt gjeld. Dette innebærer blant annet at eierne ved en opphørssituasjon først vil kunne få tilbakebetalt egenkapitalen etter at all gjeld er gjort opp.

I forarbeidene til ny borettslagslov er borettsinnskuddene kommentert, fra NOU 2000: 17, pkt 7.4.2.5, side 62 hitsettes:

Etter dagens utbyggingsmodell skal bustadinteressentane normalt betale eit innskot til burettslaget. Innskotet er reelt egenkapital, men formelt er det eit pantesikra lån til burettslaget. Den formelle egenkapitalen i burettslaget er svært låg til å byrje med, gjerne nokre få tusen kroner. Når burettslaget likevel er kredittverdig, må ein sjå det i samanheng med at andelseigarane har plikt til å dekkje felleskostnadene i laget, ei plikt som dei rett nok kan kome fri med seks månaders varsel. Etter kvart som felleslån blir nedbetalte, aukar egenkapitalen i laget. Det særprega med innskotet er at kravet på attendebetaling i ein oppløysingssituasjon ikkje berre konkurrerer med andre krav, men altså også er sikra med pant i eigedommen.

Tilsvarende fremgår det også i Ot.prp. nr. 30 (2002-2003), pkt 8.4, side 104, hvor utvalgets omtale av innskuddene er gjentatt.

Borettsinnskuddene blir altså benevnt reell egenkapital både i utredningen og i proposisjonen. På den annen side er det ingen forslag i retning av å fjerne sikkerhetsstillelsen knyttet til innskuddene, tvært imot blir pantesikringen trukket frem spesielt. I omtalen av egenkapital i utredningen og proposisjonen er det den formelle egenkapitalen, dvs. andelskapitalen, som blir omtalt og vurdert. Den nye borettslagsloven innebærer større krav til andelskapital, for de borettslag som stiftes etter at loven er satt i kraft, sammenlignet med det som hittil har vært gjeldende rett for borettslagene.

I en avveining av de forskjellige hensyn som tas når det gjelder grensedragning mellom egenkapital og gjeld har arbeidsgruppen kommet til at pantesikringen, og det at innskuddene således ikke er etterstilt annen gjeld på linje med egenkapital, kommet til at borettsinnskuddene regnskapsmessig skal behandles som gjeld.

7.4.6 Disponible midler og endring i disponible midler

Arbeidsgruppen har i sin gjennomgang av gjeldende årsoppgjørsforskrift § 4 Driftsoversikt og § 5 Oversikt over eiendeler og gjeld kommet til at begrepet disponible midler og endring i disponible midler bør videreføres, fordi dette gir borettslaverne nyttig informasjon. Disponible midler er i denne sammenheng definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler og endring i disponible midler er meget godt innarbeidet i praksis, hvor flere både blant regnskapsprodusentene og regnskapsbrukerne har gitt uttrykk for at begrepet ønskes videreført i de offisielle regnskapene.

Etter gjeldende årsoppgjørsforskrift defineres disponible midler som forskjellen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Driftsoversikten ender opp med endring i disponible midler, som kan sies å være en mellomting mellom regnskapsresultat og endring av likvider. Den nevnte post, driftsoversiktens post 5, endringer i disponible midler, skal stemme med differansen mellom de disponible midler i årets og fjorårets oversikt.

Etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser er resultatbegrepet årsresultat, som ikke er påvirket av balanse-/likvidmessige forhold. Balansen viser eiendeler, gjeld og egenkapital, hvor egenkapitalen utgjør forskjellen mellom eiendeler og gjeld. For regnskapspliktige som ikke er små foretak kreves det en kontantstrømoppstilling i tillegg til resultatregnskap og balanse. Regnskapsloven har ellers ingen bestemmelser som kan sies å tilsvare forskriftens krav til presentasjon av disponible midler.

Arbeidsgruppen har kommet til at borettslag, på lik linje med andre regnskapspliktige, skal utarbeide resultatregnskap og balanse etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Arbeidsgruppen har videre kommet til at det er gode grunner for å kreve en oppstilling over disponible midler i tillegg til resultatregnskap og balanse. En slik oppstilling kan sies å ha likhetstrekk med kontantstrømoppstilling, som er en pliktig regnskapsoppstilling etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Små foretak er imidlertid unntatt fra kravet om kontantstrømoppstilling. Arbeidsgruppen slutter seg til de vurderinger som er gjort av NBBLs utvalg (jf pkt 7.3.4), og foreslår at borettslag i tillegg til resultatregnskap og balanse også skal gi informasjon om disponible midler.

Arbeidsgruppen har vurdert om det heller burde innføres et mer rent "likvidbegrep", eventuelt i form av kontantstrømoppstilling. På bakgrunn av at begrepet disponible midler er meget god innarbeidet, herunder også sammenhengen med fastsettelse av husleie, eller etter ny lov inndekning av felleskostnader, har arbeidsgruppen imidlertid funnet at det innarbeidede begrepet disponible midler bør videreføres.

Arbeidsgruppens forslag er at disponible midler og endring i disse kan vises som en egen regnskapsoppstilling, i tillegg til resultatregnskap og balanse. Alternativt kan informasjonen gis i form av tilleggsopplysning i note. Det kan for eksempel være slik at borettslagene i den første tiden etter overgangen til ny regnskapslov har større behov for å fremheve informasjon om disponible midler, slik at en egen oppstilling kan være ønskelig. På lengre sikt kan behovet for å fremheve denne informasjonen kanskje bli mindre, en noteopplysning kan dermed vise seg å være en mer egnet form. Arbeidsgruppens forslag går ut på at det enkelte borettslag kan velge om opplysningene gis i en egen oppstilling eller som en del av noteopplysningene.

Arbeidsgruppen foreslår at oppstillingen over disponible midler gis med sammenheng til resultatregnskapet. Dette innebærer at oppstillingen starter med årsresultat slik det fremgår av resultatregnskapet, med etterfølgende korrigering for alle poster som påvirker disponible midler. I det sistnevnte ligger at oppstillingen over disponible midler må vise endring for hver post som påvirker enten omløpsmidler eller kortsiktig gjeld, dette vil også omfatte eventuelle rene omklassifiseringer mellom henholdsvis omløps- og anleggsmidler og kortsiktig og langsiktig gjeld. Etter arbeidsgruppens forslag til regnskapsoppstilling over disponible midler vil både årets endring og disponible midler ved årets inngang og utgang fremgå. Avstemming av at endringen stemmer vil dermed fremgå direkte av regnskapsoppstillingen, hvorfor det ikke er nødvendig med tilleggsopplysninger knyttet til dette. Dersom disponible midler er negative, dvs. at kortsiktig gjeld overstiger omløpsmidlene, så innebærer forslaget at det skal gi særskilt opplysning om dette forhold og hvilke tiltak som er planlagt i denne forbindelse. Opplysninger om negative disponible midler og tiltak hører mest naturlig hjemme i årsberetningen, i sammenheng med redegjørelsen for fortsatt drift, og arbeidsgruppen foreslår derfor dette som en del av årsberetningens innhold for borettslag.

7.4.7 § 6 Noter

Under dette punktet gjennomgås og vurderes årsoppgjøringsforskriftens særlige bestemmelser om noter opp mot regnskapslovens alminnelige bestemmelser om noter. I arbeidsgruppens vurdering er det lagt vekt på de hensyn som ble lagt til grunn for gjeldende årsoppgjøringsforskrift og utviklingen etter at forskriften ble fastsatt, herunder endringer i regnskapslovens alminnelige bestemmelser. I de tilfeller arbeidsgruppen foreslår særskilte forskriftsbestemmelser er dette markert med uthevet tekst.

Gjeldende årsoppgjørings-	Regnskapslovens al-	Arbeidsgruppens vurdering og forslag
---------------------------	---------------------	--------------------------------------

forskrift § 6 Noter	minnelige bestemmelser i kapittel 7 Noter	
<p>For borettslag skal driftoversikten og oversikt over eiendeler og gjeld inneholde følgende tilleggsopplysninger, som kan inntas i noter med tydelig henvisning til de poster i regnskapet de knytter seg til:</p>	<p>Regnskapsloven § 7-1 viser til etterfølgende detaljerte krav, differensiert på hhv alminnelige bestemmelser og forenklinger for små foretak. I tillegg kreves det at det gis opplysninger som er nødvendige for å bedømme stilling og resultat og som ikke fremgår av årsregnskapet for øvrig. Opplysninger kan utelates når de ikke er av betydning for å bedømme stilling og resultat. Enkelte opplysninger er likevel obligatoriske. De alminnelige reglene forutsetter klar henvisning fra resultatregnskap og balanse.</p>	<p>Regnskapsloven § 7-1 er dekkende og det er ikke behov for særlige bestemmelser om prinsippene for noter for borettslag.</p> <p>De etterfølgende detaljbestemmelsene om noter fra gjeldende forskrift er sammenlignet med regnskapslovens regler for noter for små foretak. Det er ikke funnet hensiktsmessig med en sammenligning med reglene for alminnelige regnskapspliktige, da det kan antas at alle borettslag oppfyller kriteriene for små foretak. Enn videre foreslår arbeidsgruppen at borettslag uansett faktisk størrelse bør ha anledning til å følge reglene for små foretak.</p>
<p>Aksjer skal spesifiseres med angivelse av selskapets navn og aksjekapital, antall aksjer, pålydende og verdien i henhold til oversikten over eiendeler og gjeld.</p>	<p>Opplysningen kreves ikke for små foretak, men må gis dersom den er nødvendig for å vurdere stilling eller resultat.</p>	<p>Slike investeringer som ikke er av helt uvesentlig karakter bør opplyses om i note. For å sikre at dette blir gjort foreslås forskriftsbestemmelse.</p>
<p>Har borettslaget andel i et ansvarlig selskap eller i et selskap med begrenset ansvar, skal det gis opplysninger om selskapets navn og andelens størrelse samt om hvordan dets resultat og stilling kommer til uttrykk i borettslagets driftoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld.</p>	<p>- " -</p>	<p>- " -</p>
<p>Har borettslaget leid anleggsmidler og leieavtalen er av vesentlig betydning for borettslagets drift, skal det gis opplysninger om hvilke anleggsmidler avtalen omfatter, avtalens varighet, om eventuell rett for virksomheten til å overta anleggsmidlene, samt om den</p>	<p>- " -</p>	<p>Vesentlige leieavtaler bør opplyses om i note. For å sikre at dette blir gjort foreslås forskriftsbestemmelse.</p>

årlige leie.		
Er det med hensyn til grupperingen av poster i driftsoversikten eller oversikten over eiendeler og gjeld foretatt endringer som vesentlig påvirker muligheten for sammenligninger, skal det redegjøres for dette.	Tilsvarende noteopplysninger følger av regnskapslovens § 7-35 og § 7-38.	Det er ikke behov for særlige bestemmelser for borettslag.
Omløpsmidler må oppføres til laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene. Det skal gis opplysning om de prinsipper som er anvendt ved vurdering av omløpsmidler, og om eventuelle endringer av disse prinsipper.	Vurderingsregel for omløpsmidler, laveste verdis prinsipp, fremgår av regnskapsloven § 5-2 og regnskapsprinsipper skal opplyses etter § 7-35.	- " -
Endringer med hensyn til vurderingen av omløpsmidler, vurderingen av gjeldsforpliktelser eller andre endringer i forhold til tidligere driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld som i vesentlig grad påvirker regnskapet eller som for øvrig er av større betydning, skal opplyses.	Tilsvarende krav til opplysninger følger av § 7-35.	- " -
Post nr. 2.8 og 2.9 i driftsoversikten, "Vedlikehold" og "Påkostninger" skal spesifiseres.	Etter § 7-39 skal det opplyses om anleggsmidler. Dette er imidlertid på helt aggregert nivå. Detaljerte opplysninger og opplysninger om vedlikehold følger ikke av regnskapsloven, med mindre de er nødvendige for å forstå stilling og resultat.	Spesifikasjon av poster knyttet til vedlikehold og påkostning er å anse som nødvendige for å forstå stilling og resultat i borettslag. For å sikre at slike opplysninger alltid blir gitt foreslås forskriftsbestemmelse.
Det skal opplyses hvor mye det er ytet som lån til eller sikkerhetsstillelse for tillitsmenn og ansatte. Det samme gjelder for slike ytelser til den som er gift med, bor sammen med i ekteskaplignende forhold, eller som i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i sidelinjer så nær som søsken, er beslektet eller besvogret	Det kreves opplysninger om ytelser og lån til ledende personer, ansatte, nærstående mv etter regnskapsloven § 7-45 og § 7-44.	Opplysningskravene etter regnskapsloven er omtrent sammenfallende med forskriftens krav. Det er derfor ikke behov for særlige bestemmelser for borettslag.

med noen som er nevnt i foregående punktum.		
For hver post i oversikten over eiendeler og gjeld som gjelder anleggsmidler skal det gis opplysning om anskaffelseskostnad og anskaffelsesår (basert på ferdigstillelsesdato).	Etter § 7-39 skal det opplyses om anleggsmidler. Dette er imidlertid på helt aggregert nivå. Detaljerte opplysninger følger ikke av regnskapsloven, med mindre de er nødvendige for å forstå stilling og resultat.	Spesifikasjon av vesentlige poster knyttet til anleggsmidler er å anse som nødvendige for å forstå stilling og resultat i borettslag. For å sikre at slike opplysninger alltid blir gitt foreslås forskriftsbestemmelse.
For hver post under langsiktig gjeld skal opplyses: <ul style="list-style-type: none"> • Året for låneopptak • Kreditors navn • Opprinnelig gjeld • Gjeld 1/1 • Årets avdrag • Gjeld 31/12 • Herav kortsiktig gjeld • Ført som langsiktig gjeld • Lånets løpetid • Rente- og avdragsbetingelser • Formålet med låneopptaket • For utjammingslån skal det gis opplysning om den del av renterestansen som det senere kan kreves skattemessig fradrag for. 	Etter regnskapsloven § 7-40 skal det opplyses hvor stor del av den regnskapspliktiges gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt, hvor stor del av den regnskapspliktiges gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i den regnskapspliktiges eiendeler, og balanseført verdi av de pantsatte eiendeler. Ytterligere opplysninger må gis dersom det er nødvendig for å forstå resultat og stilling.	Etter arbeidsgruppens oppfatning vil opplysninger om langsiktig gjeld i borettslag være av så stor interesse for regnskapsbrukerne at det bør gis utvidede krav sammenlignet med regnskapslovens alminnelige regler. På den annen side synes detaljkravene i gjeldende forskrift å være alt for omfattende. Etter arbeidsgruppens forslag vil ikke lenger økt/ny langsiktig gjeld bli inntektsført i borettslag. Ny langsiktig gjeld vil dermed ikke lenger kunne "pynte" på regnskapstallene og begrunnelsen for svært detaljerte opplysningskrav faller derfor bort. Arbeidsgruppen foreslår at det for langsiktig gjeld opplyses om rente- og avdragsbetingelser, løpetid og eventuelle andre betingelser av vesentlig betydning for regnskapsbrukerne. Den enkelte borettsshaver kan, blant annet forutsatt at det foreligger generalforsamlings-/årsmøtevedtak med tilstrekkelig flertall, foreta individuell nedbetaling av gjeld. Dette vil ikke fremgå direkte av regnskapet for borettslaget og etter arbeidsgruppens oppfatning bør det gis tilleggsopplysning i note om det er foretatt individuell nedbetaling.
For hver leilighetstype skal følgende angis: <ul style="list-style-type: none"> • Andelens størrelse • Kostpris pluss påkostninger • Langsiktig gjeld, borettsinnskudd ikke medregnet. 	Detaljerte opplysninger om leiligheter kreves ikke etter regnskapsloven, med mindre opplysningene er nødvendige for å forstå resultat og stilling.	Det er intet til hinder etter regnskapsloven å gi opplysninger i note. Etter arbeidsgruppens syn er det ikke grunnlag for å kreve detaljerte opplysninger.
Dersom størrelsen av andelseierens del av lagets	Tilsvarende opplysningskrav følger	Det er intet til hinder etter regnskapsloven å gi opplysninger i note. Etter arbeids-

disponible midler er vesentlig, skal det gis opplysning om dette.	ikke av regnskapsloven, med mindre opplysningene er nødvendige for å forstå resultat og stilling.	gruppens syn er det ikke grunnlag for å kreve detaljerte opplysninger.
Antatt omsetningsverdi av borettsinnskudd bør oppgis. Grunnlaget for omsetningsverdien skal i så fall angis, og kan være: <ul style="list-style-type: none"> • Siste kjente omsetninger • Maksimalpris • Avholdt verditakst av godkjent takstmann 	Tilsvarende opplysningskrav følger ikke av regnskapsloven, med mindre opplysningene er nødvendige for å forstå resultat og stilling.	Det er intet til hinder etter regnskapsloven å gi opplysninger i note. Praksis viser at det kan være vanskelig å fremskaffe pålitelige opplysninger. Etter arbeidsgruppens syn er det ikke grunnlag for å kreve detaljerte opplysninger.

7.4.8 § 7 Årsberetningen

Etter gjeldende årsoppgjørskrift § 7 skal årsberetningen etter lov om borettslag § 64 for borettslag som har boliger og/eller andre anlegg under oppføring, opplyse om forholdet mellom kostnadsoverslag og den bokførte sum for de opparbeidede anleggsaktiva. Tilsvarende opplysningskrav følger ikke av regnskapsloven. I regnskapsloven er det lagt til grunn at tallmessige opplysninger og spesifikasjoner skal gis som noter, mens årsberetningen skal omhandle mer overordnede forhold og gi verbale beskrivelser.

Den nye borettslagslovgivningen vil endre utbyggingsmodell, slik at borettslaget ikke lenger vil stå som selger av andelene. Det er også vedtatt at boligene skal selges til fastpris og ikke til selvkost. Heller ikke etter dagens regler kan vi se at det er behov for særlige opplysninger om forholdet mellom kostnadsoverslag og bokført verdi. Arbeidsgruppen foreslår derfor ikke noen særregler på dette området. f-ken

7.4.9 § 8 Halvårsrapport

Etter gjeldende årsoppgjørskrift skal borettslag som har bygg under oppføring utarbeide halvårsrapport pr. 30.6. i tillegg til årsoppgjøret. Styret skal behandle halvårsrapporten og sammenholde de bokførte byggekostnader med kostnadsoverslaget. Må styret etter dette anta at fullføringen vil føre til høyere kostnad enn kostnadsoverslaget forutsetter, skal anslått merkostnad oppgis sammen med den virkning dette vil få for innskudd og husleier. I lag som er stiftet i medhold av § 5 i lov om borettslag, skal halvårsrapporten, med styrets merknader etter annet ledd, behandles i samsvar med bestemmelsene i lov om borettslag § 8 tredje ledd. I andre borettslag skal halvårsrapporten med styrets merknader utdeles til andelseierne. Halvårsrapporten med merknader skal være avgitt innen 30.8.

Regnskapsloven har ikke bestemmelser om del- eller halvårsregnskap.

Ny lovgivning om boligbyggelag og borettslag medfører at problemstillingen ikke lenger er relevant. Arbeidsgruppen foreslår derfor ikke videreføring av særlige bestemmelser om delårsregnskap

7.5 Delregnskap og sameieregnskaper

Egne regnskaper, delregnskaper, kan i praksis være benyttet for garasjeanlegg, grendehus, velferdsordninger mv. Innarbeiding av slike delregnskaper i borettslagenes regnskap kan tenkes gjort på flere måter. Med en harmonisering til regnskapslovens alminnelige regler vil det klargjøres at slike delregnskaper skal innarbeides fullt ut i borettslagets regnskap, på de enkelte poster som blir berørt, og ikke slik at resultatet fra slike delregnskaper kan innarbeides netto i resultatregnskap og balanse.

Kravet til brutto innarbeiding – post for post – følger av at slike delregnskaper ikke er egne juridiske enheter og at regnskapsplikten påligger borettslaget samlet, og ikke enkelte deler/aktiviteter. Informasjon om resultatet for enkelte aktiviteter, som for eksempel drift av garasjeanlegg, kan gis gjennom noteopplysning til regnskapet.

Sameieregnskaper er aktuelle når to eller flere borettslag har felles aktiviteter, for eksempel drift av et felles garasjeanlegg. Regnskapsmessig vil det være mest riktig å anse dette som felleskontrollert virksomhet. Regnskapsstandardens (Foreløpig Norsk RegnskapsStandard Investering i tilknyttet selskap og deltakelse i felles kontrollert virksomhet) hovedregel er at deltakelse i felles kontrollert virksomhet skal innarbeides etter bruttometoden eller netto etter egenkapitalmetoden. Bruttometoden innebærer innarbeiding for hver enkelt regnskapspost, slik at for eksempel lønnskostnader i den felles kontrollerte virksomheten tillegges egne lønnskostnader. Egenkapitalmetoden innebærer at resultat fra og investering i den felles kontrollerte virksomheten innarbeides i én post i henholdsvis resultatregnskapet og balansen. Det er imidlertid gitt unntak fra hovedregelen, hvor slike investeringer til og med kan regnskapsføres etter kostmetoden uten regnskapsføring av resultat utover utdelinger og eventuelle nedskrivninger. Etter arbeidsgruppens vurdering vil en innarbeiding etter bruttometoden gi den beste regnskapsmessige informasjonen, men dette vil kunne være såpass byrdefullt at det vil føre for langt å legge inn slik bruttoføring som et krav. Etter det arbeidsgruppen kjenner til er en nettopresentasjon av resultat fra slike sameieregnskaper vanlig i praksis, hvor tilleggsinformasjon om sameieregnskapet gis gjennom note eller gjerne at sameieregnskapet tas inn som et vedlegg til årsregnskapet. En videreføring av denne praksisen vil etter arbeidsgruppens oppfatning gi tilfredsstillende informasjon og vil også være innenfor rammene av regnskapslovens alminnelige regler.

7.6 Forenklinger/unntak fra regnskapslovens alminnelige bestemmelser for borettslag?

Arbeidsgruppen har vurdert om det bør gis forenklinger og unntak fra regnskapslovens alminnelige regler for borettslag. Dette vil kunne være aktuelt dersom det vurderes at de alminnelige reglene er alt for byrdefulle og at man ved en kostnads-/nytteavveining finner at de alminnelige bestemmelsene bør kunne fravikes. Etter arbeidsgruppens syn vil borettslag kunne følge regnskapslovens alminnelige bestemmelser uten at dette blir urimelig byrdefullt. Et mulig sted for forenklinger kunne være å gi unntak fra noen av regnskapslovens krav til noteopplysninger. De krav som stilles til små foretak når det gjelder tilleggsopplysninger er imidlertid ikke særlig byrdefulle og etter arbeidsgruppens vurderinger vil disse opplysningene også være egnede å gi for borettslag.

Arbeidsgruppens vurdering er basert på at borettslag vil oppfylle vilkårene for små foretak og således kan benytte de forenklinger og unntak som gjelder for små foretak. For å sikre at denne forutsetningen alltid vil være aktuell foreslår arbeidsgruppen at borettslag gis anledning til å følge reglene for små foretak uansett borettslagets størrelse. Ut fra størrelsen på borettslagene i dag vil dette ikke ha noen praktisk betydning, fordi alle borettslag så vidt arbeidsgruppen kjenner til oppfyller vilkårene for små foretak.

7.7 Konklusjon og anbefaling

Arbeidsgruppen foreslår at borettslag skal følge regnskapslovens alminnelige bestemmelser, med de unntak og forenklinger som etter regnskapsloven følger for små foretak. Arbeidsgruppen foreslår imidlertid at det på noen områder skal vedtas særregler.

Arbeidsgruppen er enig i at regnskapsførselen bør knyttes til regnskapslovgivningen i størst mulig grad og at harmonisering av regnskapsregler er et viktig hensyn. Som generelt hovedprinsipp bør man i størst mulig utstrekning unngå å fastsette egne materielle regler om regnskap og revisjon i særlover. Dette kan gi fortolkningsproblemer ved anvendelsen av reglene. Dersom borettslagenes regnskapsplikt bygger direkte på regnskapsloven, innebærer dette at den bygger på et alminnelig system som er innarbeidet for å ivareta regnskapsmessige spørsmål generelt. Det kan være et kompliserende element

dersom borettslag må løse regnskapsmessige spørsmål etter andre kriterier enn dem som gjelder i det alminnelige regelverk for regnskap. Dersom man etablerer særlige regler i stedet for å forholde seg til de begreper og oppstillingsplaner som ellers anvendes i regnskapsmessig sammenheng, kan regnskapet bli mindre tilgjengelig for brukerne. Brukerne bør kunne nyttiggjøre seg den forståelse og praksis som er etablert i forhold til regnskapsloven. Arbeidsgruppen viser også til at både eierseksjonssameier, boligstiftelser og boligaksjeselskaper følger regnskapslovens alminnelige system.

Til tross for dette utgangspunkt har arbeidsgruppen kommet til at enkelte særregler for borettslaget bør opprettholdes. Bakgrunnen for dette er at eksisterende forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag på enkelte områder har etablert en praksis som fungerer tilfredsstillende og ivaretar beboernes behov på en hensiktsmessig måte. Arbeidsgruppen legger bl.a. vekt på at et borettslag er en selvstendig juridisk person, i motsetning til eierseksjonssameier. Det fremgår også av hensynet bak eksisterende forskrift at det er lagt vesentlig vekt på hensynet til borettslaverne. Også av hensyn til borettslagenes økonomiske forvaltning kan det være hensiktsmessig med enkelte særregler. Bakgrunnen for gjeldende forskrift var bl.a. at borettslaverne ble vurdert som de eneste virkelige regnskapsinteressentene. Borettslavernes interesser ble først og fremst vurdert å knytte seg til informasjon om hva den betalte husleien var brukt til i regnskapsåret, samt å kunne lese hvilke disponible midler borettslaget rår over. En driftsoversikt, tilnærmet etter kontantprinsippet, ble således vurdert å kunne oppfylle det informasjonsbehov som borettslaverne hadde, bedre enn resultatregnskapet etter regnskapsloven. Videre er det særlig forholdet til avskrivningsreglene som har vært oppfattet som problematisk. Arbeidsgruppen er enig i at ordningen med en oversikt over disponible midler er hensiktsmessig og er etablert som fast praksis i regnskapsførselen for borettslag.

Etter arbeidsgruppens vurdering er forslagene til særlige bestemmelser for borettslag innenfor rammen av regnskapslovens alminnelige bestemmelser, nettopp fordi regnskapsloven er utformet som en rammelov med rom for hensiktsmessige fortolkninger og tilpasninger. Forslagene innebærer etter arbeidsgruppens syn heller ikke kompliserte regler eller tilleggskrav av betydning, utenom regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Forslagene går i stor grad ut på at det skal gis tilleggsopplysninger. Etter arbeidsgruppens vurdering vil disse tilleggskravene i utgangspunktet følge allerede av regnskapslovens alminnelige regler, som krever at det gis opplysninger som er nødvendige for å vurdere den regnskapspliktiges resultat og stilling. I praksis er det ofte en forenkling at slike krav blir angitt eksplisitt, slik at den enkelte regnskapspliktige ikke blir pålagt skjønnsmessige og til dels ressurskrevende vurderinger knyttet til behovet for tilleggsopplysninger.

Arbeidsgruppen viser også til at det i forarbeidene til borettslovene er åpnet for fastsettelse av særregler for borettslag. Det vises til NOU 2000: 17 Borettslovene, der det heter i pkt 7.7.7 Rekneskapsreglar, følgende på side 75:

"Utvalet gjer ikkje framlegg om eigne rekneskapsreglar i dei nye lovene om bustadbyggjelag og burettslag. Her kan ein byggje på same modell som i den nye aksjelovgjevinga; rekneskapsreglane går fram av rekneskapslova."

Avslutningsvis i kapittelet heter det:

"Forskriftene er godt innarbeidde i bustadsamvirket og har ikkje ført til nemnande vanskar. På den andre sida er det ein fordel at rekneskapsreglar er standardiserte så langt det praktisk er råd. I burettslag er det mange andelseigarar som har røynsle med rekneskap frå ulike samanhengar, utan dermed å vere eigentleg rekneskapskunnige. For desse kan det vere ei ulempe at årsoppgjeret for burettslaget følgjer heilt andre reglar enn dei vanlege. Dei som ikkje er vande med rekneskap, må leggje ned noko innsats for å setje seg inn i tala anten oppsettet følgjer særreglane eller dei vanlege reglane. Utvalet reknar med at det ikkje trengst mange tilleggsopplysningar til eit årsoppgjer etter vanlege reglar for å ivareta dei omsyna som ligg attom særreglane. Utvalet viser òg til det Regnskapslovutvalget nemner om tilpassingar for avskrivning på bustadene."

Videre vises til uttalelser i forarbeidene for den nye regnskapsloven NOU 1995: 30 side 103-104, der det bl.a. heter:

"For borettslag er anvendelsen av årsregnskapsreglene i regnskapsloven mer usikker. ..."

På den annen side er det behov for enkelte særregler. For eksempel vil ordinære avskrivninger på boligmassen kunne framstå som en noe indirekte måte å tilbakeholde midler for vedlikehold. Avskrivninger kan derfor med fordel erstattes med en avsetning.

Eter utvalgets syn bør regnskapslovens ordinære regler for årsregnskapet gjelde for borettslagene i den utstrekning det ikke er fastsatt særregler. Borettsloven kapittel 11 inneholder så vidt en kan se en tilstrekkelig henvisning til regnskapsloven. Utvalget foreslår at hjemmel til å gi særregler for borettslagene flyttes til borettsloven. Utvalget anbefaler dessuten at vedkommende departement (Kommunaldepartementet) reiser spørsmålet om en revisjon av gjeldende forskrift med berørte parter."

På denne bakgrunn foreslår arbeidsgruppen særlige bestemmelser i forskrift for årsregnskap i borettslag, i tillegg til regnskapslovens alminnelige regler. Disse særlige bestemmelser vil etter arbeidsgruppens forslag gjelde:

- Borettslag vil alltid kunne følge reglene for små foretak, uavhengig av borettslagets faktiske størrelse.
- Videreføring av begrepet disponible midler, hvor disponible midler og endring i disponible midler vises i en egen regnskapsoppstilling, som kommer i tillegg til resultatregnskap og balanse, eller eventuelt som tilleggsopplysning i note.
- En eksplisitt hjemmel for å sette avskrivningssatsen på bygninger til null, gitt at tiltak i form av regnskapsføring av vedlikehold og/eller vedlikeholdsavsetning for å oppveie verdiforringelse blir gjennomført.
- Tilleggsopplysninger i noter mv om:
 - Honorar til forretningsfører, opplysningen kan gis gjennom egen linje i resultatregnskapet i stedet for i note.
 - Spesifikasjon av investeringer (aksjer eller andeler) i andre selskaper når borettslagets eierandel er over 10% eller investeringen utgjør mer enn 50% av borettslagets egenkapital
 - Opplysninger om øremerkede bankinnskudd.
 - Vesentlige leieavtaler.
 - Poster knyttet til vedlikehold og påkostning. Videre opplysninger om eventuell vedlikeholdsavsetning og regnskapsmessig behandling av avsetningen.
 - Anskaffelseskostnad og anskaffelsesår (basert på ferdigstillelsesdato) for hver post i balansen som gjelder varige driftsmidler.
 - Spesifikasjon på hvert enkelt anleggsmiddel eller gruppe av anleggsmidler av opplysninger om anleggsmidler (jf regnskapsloven § 7-39).
 - Rente- og avdragsbetingelser, løpetid og eventuelle andre betingelser av vesentlig betydning for hver post under langsiktig gjeld. Videre om eventuell individuell nedbetaling av gjeld.
 - Hvorvidt virkelig verdi av eiendelene overstiger eiendelenes balanseførte verdi, dersom balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført gjeld, dvs. dersom egenkapitalen er negativ.
- Opplysninger i årsberetningen, i tilknytning til omtale av forutsetningen om fortsatt drift, dersom disponible midler er negative og hvilke tiltak som iverksettes i denne forbindelse.

Forslag til forskrift med merknader til de enkelte bestemmelser er tatt inn i henholdsvis kapittel 11 og 10.

8 Overgangsregler

8.1 Overgangsregler for borettslag

Overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser vil etter det arbeidsgruppen ser ikke reise problemstillinger for boligbyggelag og det er dermed heller ikke behov for overgangsregler. For borettslag vil overgangen imidlertid medføre forholdsvis store endringer og det vil derfor være stort behov for entydige, praktiserbare/enkle og objektive overgangsregler.

Arbeidsgruppen har ikke funnet at det foreligger hensyn som skulle tilsi at det er behov for å gi differensierte overgangsregler for forskjellige type borettslag. De overgangsregler som foreslås er derfor foreslått å være gjeldende for alle borettslag, uavhengig av størrelse, tilknytning til boligbyggelag eller andre forskjeller mellom lagene.

8.2 Inngående balanse for overgangsåret

Det er behov for overgangsregler for fastsettelse av inngående balanse for overgangsåret. Disse reglene vil måtte omfatte alle områder og poster hvor regnskapsreglene foreslås forandret. Det mest sentrale i denne forbindelse er oppføring av anleggsmidler, spesielt bygninger, i balansen. Oppføring av anleggsmidler i inngående balanse ved overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser reiser spørsmål både om hvilke anleggsmidler som skal føres opp, og til hvilken verdi balanseføringen skal skje. Egenkapital i den inngående balansen vil være et viktig punkt, med direkte sammenheng med de verdier som balanseføres på eiendelssiden. Endelig vil tilleggsopplysninger i forbindelse med overgangen og hvilke regler som skal gjelde for sammenligningstall være av stor betydning. I det etterfølgende gjennomgås de enkelte områder og poster som er vurdert, med angivelse av arbeidsgruppens drøftelse og forslag.

8.2.1 Eiendeler, særlig om anleggsmidler

Oversikt over eiendeler og gjeld etter gjeldende årsoppgjørskrift vil vise borettslagets eiendeler og danner således et utgangspunkt for inngående balanse i forbindelse med overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Bestemmelsene i gjeldende årsoppgjørskrift avviker imidlertid vesentlig fra regnskapslovens alminnelige bestemmelser hva angår anleggsmidler. Dette er nærmere omtalt i forbindelse med gjennomgangen av gjeldende årsoppgjørskrift opp mot regnskapslovens alminnelige bestemmelser, kapittel 7, pkt 7.4.4.

Ved overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser, med eiendelene satt opp i en balanse, må det etableres en inngående verdi for anleggsmidlene. Dette innebærer både en vurdering av hvilke anleggsmidler som kan og skal føres opp, og i neste trinn hvilken verdi som skal settes på disse anleggsmidlene. Arbeidsgruppen har drøftet flere forskjellige løsninger, herunder om det bør åpnes for, eller til og med kreves, at borettslagene kan/skal gå tilbake i historien og regnskapsmaterialet, for å rekonstruere en balanse slik den ville sett ut dersom regnskapslovens bestemmelser hadde vært fulgt. Arbeidsgruppen har konkludert med at et krav om slik "retrospektiv" etablering av inngående balanse vil være altfor arbeidskrevende og at nytteverdien ikke nødvendigvis vil stå i samsvar med kostnadene. En ting er imidlertid å ikke innføre et krav, en annen ting er om det skal åpnes opp for at borettslagene skal kunne gjøre en omarbeiding ved å gå tilbake i tid. Dersom en slik mulighet åpnes må det vurderes om det skal settes tidsbegrensninger for dette. Arbeidsgruppen kan se gode argumenter for å åpne en slik adgang, men har likevel kommet til at det ikke fremmes et slikt forslag. I denne vurderingen er det lagt vekt på at en mulighet for omgjøring av tidligere års regnskapsmessige valg kan gi meget varierende utslag for ulike borettslag, både ut fra varierende praktiske muligheter til å gå tilbake i regnskapsmaterialet og ut fra at det åpner for sterkt skjønnsmessig pregede og lite etterkontrollerbare vurderinger. Det er en målsetting at overgangsreglene skal være mest mulig objektive, og i lys av dette synes en adgang til å omgjøre tidligere års regnskapsmessige vurderinger å trekke i retning av at regelverket blir mindre objektivt. Videre har arbeidsgruppen lagt vekt på å

utforme så enkle og lett forståelige overgangsregler som mulig. En adgang til å omgjøre tidligere regnskapsvurderinger kan neppe sies å være enkel.

Arbeidsgruppens forslag til overgangsregler vil etter dette være at eiendeler som er ført opp i oversikt over eiendeler og gjeld ved siste års anvendelse av gjeldende årsoppgjøringsforskrift, kan videreføres i åpningsbalansen ved overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser.

Det neste spørsmål som overgangsreglene må ta stilling til vil være hvilken verdi som skal settes på eiendelene i åpningsbalansen. Den samme argumentasjon kan føres når det gjelder verdi, som ovenfor er drøftet i forhold til hvilke eiendeler som kan føres opp i åpningsbalansen. Arbeidsgruppen legger til grunn at den mest objektive og enkleste løsningen er at verdiene i åpningsbalansen settes i samsvar med de utgående verdier i oversikt over eiendeler og gjeld for det siste år gjeldende årsoppgjøringsforskrift benyttes.

Et særlig spørsmål knyttet til verdi er reist hva gjelder bygninger og gjennomførte rehabiliteringer, hvor praksis antagelig har vært noe varierende med hensyn til behandling av vedlikeholdsdelen. Etter det arbeidsgruppen har fått opplyst har mange hatt en restriktiv praksis, hvor kun det som har kunnet sies å være reelle påkostninger er ført opp i oversikt over eiendeler og gjeld, mens vedlikehold har vært holdt utenfor. Dette vil også kunne ha en skattemessig betydning, idet den verdi som føres opp i oversikt over eiendeler og gjeld har en sammenheng med ligningsverdien. Økt eiendelsverdi bør med andre ord også medføre en vurdering av om ligningsverdien skal økes. Arbeidsgruppen foreslår at de verdier som tidligere er vurdert og ført opp i oversikt over eiendeler og gjeld videreføres i åpningsbalansen ved overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Det kan forekomme unntak fra denne hovedregelen, fordi arbeidsgruppen foreslår at eiendelens verdi i åpningsbalansen skal begrenses oppad til virkelig verdi. Dersom det i unntakstilfeller skulle være slik at verdi i oversikt over eiendeler og gjeld overstiger virkelig verdi må det som en konsekvens av denne begrensningen foretas en nedskrivning, slik at verdien i åpningsbalansen ikke overstiger virkelig verdi.

Det må fastsettes avskrivningsplan for anleggsmidlene. Etter arbeidsgruppens forslag kan avskrivningstid for bygninger settes så lang at avskrivningsprosenten blir null, gitt visse forutsetninger, jf pkt 7.4.4. For andre anleggsmidler må det fastsettes en realistisk avskrivningsplan og deretter gjennomføres avskrivning, hvor verdien i åpningsbalansen fordeles på de gjenværende år etter avskrivningsplanen. En slik avskrivningsplan skal som nevnt fastsettes realistisk. I praksis vil det bety at en lengre avskrivningstid enn 10 år kan være vanskelig å forsvare og at man ofte vil måtte stoppe ved kortere tid, for eksempel fem år.

8.2.2 Egenkapital

Det vises til drøftelsen av egenkapital for borettslag i pkt 7.4.5. Egenkapitalen vil fremkomme som forskjell mellom eiendeler og gjeld. I pkt 7.4.5 er det drøftet hvorvidt borettsinnskudd er å anse som gjeld eller egenkapital. Selv om borettsinnskuddene har trekk som ligner på egenkapital mener arbeidsgruppen at innskuddene etter en samlet vurdering er å anse som gjeld.

Prinsippet om historisk kost kan som nevnt i pkt 7.4.5 medføre at borettslag viser negativ egenkapital, fordi bokført verdi av bygningene er lav sammenlignet med bokført verdi av lagets forpliktelse. Problemstillingen blir særlig tydelig i forbindelse med selve overgangsåret, utarbeiding av åpningsbalanse, fordi egenkapitalen ikke fremkommer eksplisitt i oversikt over eiendeler og gjeld. Arbeidsgruppen har vurdert betydningen av at borettslag kan komme til å vise negativ egenkapital. Arbeidsgruppen kan ikke se at dette er avgjørende i forhold til finansieringsinstitusjoner, potensielle kjøpere av andeler og andelseiere, fordi det må antas at det uansett blir foretatt en vurdering av de reelle verdier. Arbeidsgruppens anbefaling er derfor at det gis tilleggsopplysninger knyttet til bygningenes verdi, for eksempel med opplysning om antatt omsetningsverdi og forsikringsverdi, og at det legges spesiell vekt på å gi slike opplysninger i forbindelse med overgangsåret. Arbeidsgruppens forslag er et generelt informasjonskrav, men uten spesifikke krav knyttet til virkelig verdi, takst eller lignende.

Arbeidsgruppen viser videre til at det skal gis opplysninger om disponible midler, enten i egen oppstilling eller som en del av noteopplysningene. På denne måten vil det gis utfyllende og

klargjørende informasjon, i tillegg til det som fremkommer av balanse og regnskapet for øvrig. Positive disponible midler og positiv utvikling i disponible midler vil delvis kunne oppveie inntrykket som gis gjennom negativ egenkapital i balansen.

8.3 Sammenligningstall

Regnskapsloven krever som hovedregel sammenlignbare sammenligningstall. For små foretak er det gitt unntak, slik at de er unntatt fra krav om å omarbeide sammenligningstallene og dermed i stedet kan presentere tallene slik de var i det fastsatte regnskapet for fjoråret. Unntaket for små foretak er forbundet med at det er avgitt et regnskap etter regnskapslovens bestemmelser for fjoråret, idet unntaket gjelder krav om omarbeiding men ikke slik at det kan unnlates å i det hele tatt vise sammenligningstall. Etter arbeidsgruppens vurdering kan dette unntaket derfor ikke gjelde for borettslagenes overgang fra gjeldende årsoppgjørskrift til et årsregnskap og en inngående balanse etter regnskapslovens regler. Den overgangsforordning som ble gjort gjeldende i forbindelse med ikrafttredelse av regnskapsloven (17. juli 1998 nr. 56) pr 1. januar 1999 angir samme løsning som det arbeidsgruppen legger til grunn. I nevnte forordning er det gitt retningslinjer for hvordan inngående balanse skal fastsettes og unntak fra kravene om sammenligningstall, også hva gjelder små foretak.

Arbeidsgruppen har lagt stor vekt på at ikke overgangen skal gjøres unødvendig komplisert og ressurskrevende. Inngående balanse for overgangsåret må fastsettes for samtlige borettslag og dette vil også gi omarbeidede sammenligningstall for balansen. På dette grunnlag har arbeidsgruppen kommet til at det er tilstrekkelig at det utarbeides sammenligningstall for balansen. Det foreslås med andre ord unntak fra kravene om sammenligningstall for resultatregnskapet, oppstillingen over disponible midler og noter. I tilknytning til dette er det lagt opp til at siste årsregnskap etter gjeldende årsoppgjørskrift skal være et vedlegg til det første årsregnskapet etter regnskapsloven og den nye forskriften.

8.4 Tilleggsopplysninger i noter

Overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser vil som nevnt tidligere innebære forholdsvis store endringer for borettslag. For regnskapsbrukerne vil dette innebære at det kan være spesielt utfordrende å forstå regnskapene, særlig for overgangsåret. Det vil derfor være behov for tilleggsopplysninger i noter. Arbeidsgruppen viser her også til den forskrift som ble gitt til regnskapsloven av 1998, hvor flere ble regnskapspliktige og som også medførte endringer for dem som var regnskapspliktige etter tidligere regler. Etter arbeidsgruppens vurdering vil krav til noteopplysninger om regnskapsmessig behandling i overgangsåret følge av regnskapsloven § 7-1 og § 7-35, som krever opplysninger av betydning for å vurdere resultat og stilling, om benyttede regnskapsprinsipper og endringer i disse. For klarhetens skyld foreslås imidlertid enkelte spesifikke krav i den forskrift som arbeidsgruppen legger opp til, de opplysninger som spesifikt kreves gitt er:

- Beskrivelse av de prinsipper som er lagt til grunn når det gjelder hvilke eiendeler som er ført opp i inngående balanse og verdsettelsen av disse.
- Spesifikasjon av egenkapitalen. Arbeidsgruppen har foreslått tilleggsopplysninger dersom egenkapitalen er negativ. Dette vil også gjelde for overgangsåret.
- Beskrivelse dersom eiendeler og gjeld som føres opp i inngående balanse i overgangsåret avviker fra det som er ført opp i oversikt over eiendeler og gjeld for foregående regnskapsår, med forklaring av årsakene til avvik. Etter arbeidsgruppens forslag vil slike avvik kun forekomme dersom anleggsmidler må nedskrives og dette vil bare være aktuelt dersom virkelig verdi er lavere enn den verdi som var ført opp i foregående års oversikt over eiendeler og gjeld.

9 Ikrafttredelse

Arbeidsgruppen har i sin vurdering kommet til at både boligbyggelag og borettslag som hovedregel bør følge regnskapslovens alminnelige bestemmelser. For boligbyggelagene har arbeidsgruppen vurdert det slik at det ikke er behov for særregler, jf kapittel 6. Borettslag har på den andre siden fulgt helt spesielle bestemmelser i den egne forskriften. Det er også trukket frem en god del argumenter for å på enkelte områder fortsatt gi noen særbestemmelser for borettslagene. Arbeidsgruppen har gjennomgått gjeldende årsoppgjørskrift, hensynet bak disse bestemmelsene og foretatt en vurdering opp mot og sammenligning med regnskapslovens alminnelige bestemmelser i kapittel 7. Resultatet av denne vurderingen er at regnskapslovens alminnelige bestemmelser også skal gjelde for borettslag, men hvor det gis en del særbestemmelser som kompletterer, utdypet og klargjør regnskapsreglene for borettslagene. Disse særbestemmelsene foreslås gitt som en ny forskrift, jf forslag til forskrift i kapittel 11 og merknader til forskriften i kapittel 10.

Ut fra ovenstående er vurdering av ikrafttredelsestidspunkt bare aktuelt for borettslagene. Det er ikke behov for bestemmelser om noe spesielt ikrafttredelsestidspunkt for boligbyggelagene. Boligbyggelagene vil fortsatt følge regnskapslovens alminnelige bestemmelser og tidspunkt for opphevelse av gjeldende årsoppgjørskrift vil ikke ha praktiske konsekvenser av noen betydning for boligbyggelagenes årsregnskaper.

For borettslag vil overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser kunne være forholdsvis arbeidskrevende. Arbeidsgruppen har derfor spesielt vurdert ikrafttredelsestidspunktet for borettslag. Kommunal- og regionaldepartementet tar i forbindelse med oppnevning av arbeidsgruppen sikte på at ny lovgivning for boligbyggelag og borettslag, med tilhørende forskrifter, kan tre i kraft 1. januar 2005. Overgang til ny lovgivning for boligbyggelag og borettslag vil innebære merarbeid og behov for ekstra innsats av ressurser. Dette er et selvstendig argument for å åpne for utsettelse av overgangen til nye regnskapsregler for borettslagene. Et forslag til nye regnskapsregler vil heller ikke bli kjent før sent i 2004. Tiden frem til implementering, dersom ikrafttredelse skal være pr 1. januar 2005, vil dermed bli meget kort, hvilket vanskeliggjør overgangen. Arbeidsgruppen vil på dette grunnlag fremme forslag om at borettslagene kan ta nye regnskapsregler i bruk fra og med 1. januar 2005, men at obligatorisk overgang til nye regnskapsregler for borettslagene først gjelder fra og med 1. januar 2006.

10 Merknader til forskrift om årsregnskap for borettslag

Merknader til § 1 Formål og § 2 Virkeområde

Arbeidsgruppen har vurdert at det er behov for enkelte særlige bestemmelser for borettslag, jf drøftelsen i kapittel 7. De særlige bestemmelsene foreslås gitt i en forskrift, med hjemmel i regnskapsloven § 1-2 nr. 8, jf regnskapsloven § 10-1 tredje ledd, og gjeldende for borettslag slik denne organisasjonsformen er definert i lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag.

Merknad til § 3 Små foretak

Etter det arbeidsgruppen har brakt i erfaring oppfylder alle borettslag vilkårene for å kunne regnes som små foretak i regnskapslovens forstand. Den foreslåtte heving av terskelverdiene i Ot.prp. nr. 89 (2003-2004) vil innebære at de største borettslagene kan vokse betydelig og fortsatt kunne oppfylle vilkårene for små foretak. Arbeidsgruppen mener likevel at det kan være en fordel å få klart fastsatt at regelverket for små foretak kan benyttes uansett, slik at en fremtidig vurdering av terskelverdier og borettslags størrelse ikke blir nødvendig. En forutsetning er at borettslaget er et borettslag etter definisjonen i lov om borettslag. Dette innebærer at omfattende virksomhet utenom det som normalt er virksomheten for et borettslag, og som kan medføre at strengere regnskapsregler med flere

opplysningskrav bør gjelde, kan bli en følge fordi virksomheten ikke lenger kan defineres som et borettslag.

Merknad til § 4 Årsregnskapets innhold. Opplysninger om disponible midler

Arbeidsgruppen foreslår videreføring av det sentrale begrepet disponible midler, slik at det skal gis opplysninger om inn- og utgående verdi, samt spesifikasjon av årets endring. Forståelsen av begrepet disponible midler er den samme som etter gjeldende årsoppgjøringsforskrift, nemlig omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Det foreslås at opplysninger om disponible midler skal gis enten gjennom en egen oppstilling, eller i note, jf § 6, annet ledd nr. 1.

Den foreslåtte oppstillingsplan er omfattende og detaljert, med 11 spesifiserte linjer/poster, avsluttet med en siste linje for andre poster som påvirker disponible midler. Arbeidsgruppen vil understreke at for et borettslag med ordinær drift vil kun et fåtall av de spesifiserte postene være aktuelle. Dette betyr at oppstillingen i de fleste tilfeller vil være enkel og oversiktlig, med kanskje bare et par linjer som spesifikasjon av årets endring. Det vises videre til at det er åpnet opp for å slå sammen poster i oppstillingen, dersom sammenslåing gir bedre regnskapsinformasjon.

I forhold til sammenligningstall er det foreslått at budsjettall skal kunne opplyses om, i tillegg til regnskapstall for foregående år slik kravet er etter regnskapslovens alminnelige bestemmelser. Opplysning om budsjettall vil være relevant for resultatregnskapet og i oppstillingen over disponible midler. Budsjettall er imidlertid ikke gjenstand for fastsettelse av årsmøte/generalforsamling, på samme måte som regnskapstallene.

Merknad til § 5 Avskrivning av bygninger og vedlikeholdsavsetning

Arbeidsgruppen foreslår at avskrivningstid for bygninger kan settes så lang at avskrivningsprosenten blir null. Det er en forutsetning at det regnskapsføres vedlikehold som oppveier bygningenes verdiforringelse. Enten faktisk gjennomført vedlikehold, som da også er kostnadsført, eller ved at det er regnskapsført en andel av vedlikehold gjennom en regnskapsmessig avsetning. En slik vedlikeholdsavsetning blir etter arbeidsgruppens forslag å anse som regnskapsmessig gjeld, som vises som en avsetning etter regnskapslovens oppstillingsplan for balansen, jf regnskapsloven § 6-2 nr. D I, avsetning for forpliktelser. Bestemmelsen innebærer ikke krav til å foreta vedlikeholdsavsetning, ei heller reguleres størrelsen på en slik avsetning konkret. Det som ligger i bestemmelsen er at det er en forutsetning for å kunne sette avskrivningsprosent for bygninger til null at det er regnskapsført vedlikehold som er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelsen. Dersom modellen med vedlikeholdsavsetning velges og gjennomføres må det i senere år foretas en vurdering, slik at faktisk gjennomført vedlikehold som svarer til det som tidligere er avsatt for, føres mot avsetningen i balansen. Ytterligere og/eller annet vedlikehold kostnadsføres på vanlig måte. Vurderingene knyttet til vedlikehold, eventuell vedlikeholdsavsetning og valg av avskrivningssats for bygninger vil bygge på skjønn og vil som andre slike regnskapsmessige vurderinger måtte bygge på beste estimat ut fra de forhold som er kjent på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Det vises til drøftelsen i pkt 7.4.4.

Merknad til § 6 Noter

De opplysninger som foreslått gitt av borettslag i tillegg til det som følger av regnskapslovens kapittel 7 er nærmere begrunnet i kapittel 7, særlig pkt 7.4.7. I all hovedsak dreier dette seg om opplysninger som etter arbeidsgruppens vurdering uansett vil måtte gis etter regnskapsloven § 7-1, fordi det har betydning for å vurdere borettslagets resultat og stilling. Etter arbeidsgruppens mening er det en fordel å angi slike krav eksplisitt, for å sikre at opplysningen blir gitt og fordi det kan være enklere å få slik klar angivelse i stedet for å måtte foreta vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

Som siste punkt i bestemmelsen om noteopplysninger foreslår arbeidsgruppen tilleggsopplysninger i note dersom egenkapitalen er negativ, dvs. dersom eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført gjeld. Etter regnskapsloven legges prinsippet om historisk kost til grunn. Dette innebærer at alle poster, også anleggsmidler, føres opp med den kroneverdi som gjelder på det tidspunkt anskaffelsen skjer. For eldre borettslag, med bygninger anskaffet for en tid tilbake, vil dette prinsippet medføre at bokført verdi av bygningene – anskaffelseskost – er lav. I mange tilfeller vil det senere hen være foretatt betydelige rehabiliterings-/vedlikeholdsprosjekter. Disse prosjektene er ofte lånefinansiert og bokført gjeld vil i mange tilfeller kunne overstige bokført verdi av eiendelene. Forskjellene kan være betydelige og dette vil gi seg utslag i negativ egenkapital, som således kan være meget stor. Arbeidsgruppen foreslår at det gis en redegjørelse i note dersom egenkapitalen er negativ. En slik redegjørelse kan gjøres kortfattet, ved angivelse av om eiendelenes virkelige verdi antas å være høyere enn balanseført verdi. Det stilles ikke krav om nøyaktig vurdering av virkelig verdi, ved takst eller lignende.

Merknad til § 7 Årsberetning

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forutsetningen om fortsatt drift. For borettslag vil negative disponible midler kunne indikere at det knytter seg problemstillinger til denne forutsetningen. Det foreslås derfor at borettslagene skal opplyse særskilt dersom disponible midler er negative og hvilke tiltak som vurderes og/eller er iverksatt i denne forbindelse.

Merknad til § 8 Overgangsregler

Det foreslås overgangsregler hva gjelder utarbeidelse av inngående balanse for overgangsåret, hvor utgangspunktet er at eiendeler og gjeld i inngående balanse føres opp i samsvar med oversikt over eiendeler og gjeld fra forutgående regnskapsår. Verdien av eiendelene er imidlertid begrenset oppad til virkelig verdi. I dette ligger ikke et krav om at det må foretas fullstendig takst eller lignende, men et krav om at det gjøres en forsvarlig vurdering av virkelig verdi og med nedskrivning i de tilfeller hvor virkelig verdi måtte være lavere enn verdien i oversikt over eiendeler og gjeld. Arbeidsgruppen antar at dette kun vil gjelde rene unntakstilfeller. Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld og skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten – uavhengig av fortegn – vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Et talleksempel kan illustrere overgangen:

Eiendeler sum verdi	MNOK 15
Gjeld sum verdi	MNOK 20.
Netto negativ egenkapital	MNOK 5.
Andelskapital er	kr 3 000.
Opptjent egenkapital vil i dette eksempelet bli negativ med	kr 5 003 000.

I slike tilfeller vil det være behov for nærmere opplysninger i note, jf forslag til forskrift § 8 fjerde ledd, for eksempel knyttet til eiendelenes virkelige verdi. Dersom bygningene i dette tilfellet antas å ha en virkelig verdi som overstiger bokført med verdi med MNOK 6, så vil den bokførte negative egenkapitalen på netto MNOK 5 i realiteten være positiv med MNOK 1. Selv om virkelig verdi ikke kan gjenspeiles i regnskapet, fordi historisk kost legges til grunn, så vil opplysninger om dette forhold være av betydning for regnskapsbrukerne.

Det foreslås overgangsregler med krav til tilleggsopplysninger for overgangsåret, med beskrivelse av prinsipper for utarbeidelse av inngående balanse, tilleggsopplysninger knyttet til negativ egenkapital og særskilt opplysning dersom verdiene i inngående balanse ikke overensstemmer med tilsvarende verdier i oversikt over eiendeler og gjeld for forutgående regnskapsår. Etter arbeidsgruppens forslag vil slikt avvik kun forekomme dersom virkelig verdi er lavere enn det som var oppført i oversikt over

eiendeler og gjeld. I tilfelle bør det redegjøres for gjennomført nedskrivning og grunnlaget for dette i tilleggsopplysninger i note.

Merknad til § 9 Ikrafttredelse

Det vises til drøftelse i kapittel 9. Arbeidsgruppen foreslår at overgang til regnskapslovens alminnelige bestemmelser og særreglene i den foreslåtte forskriften først blir obligatorisk fra og med regnskapsåret 2006, men slik at borettslagene kan velge å legge de nye reglene til grunn allerede fra og med regnskapsåret 2005.

De borettslag som utsetter overgangen til regnskapsåret 2006 vil måtte legge gjeldende årsoppgjøringsforskrift til grunn for regnskapsåret 2005. Fra og med regnskapsåret 2006 oppheves gjeldende årsoppgjøringsforskrift.

11 Forslag til forskrift

Forskrift (dato/nr) om årsregnskap for borettslag

Fastsatt av Finansdepartementet den med hjemmel i lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap mv (regnskapsloven) § 10-1 tredje ledd.

§ 1 Formål

Borettslag er omfattet av regnskapsplikt etter regnskapsloven, jf lovens § 1-2 nr. 8. Denne forskrift har som formål å gjøre årsregnskap for borettslag lettere tilgjengelig for brukerne og utfylle regnskapslovens regler ved utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i borettslag.

§ 2 Virkeområde

Forskriften gjelder for sammenslutning som er organisert som borettslag etter lov 6. juni 2003 nr. 39.

§ 3 Små foretak

Borettslag kan bruke reglene for små foretak uavhengig av vilkårene i regnskapsloven § 1-6.

§ 4 Årsregnskapets innhold. Opplysninger om disponible midler

Årsregnskapets innhold følger av regnskapsloven § 3-2. Borettslag skal i tillegg utarbeide en egen oppstilling over disponible midler og endring i disse. Informasjonen kan i stedet gis i noter, jf § 6 annet ledd nr. 1. Disponible midler er omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Oppstillingen over disponible midler skal følge følgende oppstillingsplan:

1. Årets resultat.
2. Tilbakeføring av avskrivning.
3. Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning.
4. Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavsetning.
5. Fradrag for gjennomført påkostning.
6. Tilbakeføring av eventuell nedskrivning og reversering av nedskrivning.
7. Tilbakeføring av resultatført gevinst eller tap i forbindelse med salg av anleggsmidler.
8. Tillegg for salgssum ved salg av anleggsmidler.
9. Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler.

10. Tillegg for nye langsiktige lån.
11. Fradrag for avdrag på langsiktige lån.
12. Andre poster som påvirker disponible midler.

Når borettslagets forhold tilsier det, skal det foretas en ytterligere oppdeling av poster og tilføyelser av poster som ikke inngår i oppstillingsplanene. Poster skal slås sammen hvis sammenslåingen fører til en mer oversiktlig oppstilling.

Opplysninger om regnskapsårets og etterfølgende års budsjettall kan gis i tillegg til sammenligningstall etter regnskapsloven § 6-6 i resultatregnskapet og i oppstillingen over disponible midler.

§ 5 Avskrivning av bygninger og vedlikeholdsavsetning

Borettslag kan vurdere om det i avskrivningsplanen for bygninger skal settes null i årlig avskrivningssats. Ved valg av null i avskrivningssats skal det regnskapsføres vedlikehold slik at verdiforringelse oppveies. Dersom faktisk vedlikehold ikke er gjennomført skal det foretas en tilsvarende avsetning. Slik avsetning skal i tilfelle balanseføres som annen avsetning for forpliktelser, jf regnskapsloven § 6-2, D I nr. 3.

§ 6 Noter

Tilleggsopplysninger i noter skal gis i samsvar med regnskapsloven kapittel 7. Borettslag skal i tillegg gi opplysninger i henhold denne paragrafs annet ledd. Opplysningene etter annet ledd kan utelates når de ikke er av betydning for å bedømme den regnskapspliktiges stilling og resultat.

Tilleggsopplysninger i noter om:

1. Disponible midler og endring i disponible midler, dersom dette ikke fremgår i en egen regnskapsoppstilling. Opplysningene skal i tilfelle gis i samsvar med det som er bestemt i § 4.
2. Honorar til forretningsfører, dersom dette ikke er spesifisert på egen linje i resultatregnskapet.
3. Aksjer og andeler i selskaper hvor borettslagets eierandel er over 10 prosent eller investeringen utgjør mer enn 50 prosent av borettslagets egenkapital skal spesifiseres:
 - For aksjer: Angivelse av selskapets navn og aksjekapital, antall aksjer, pålydende og balanseført verdi.
 - For andeler og andre investeringer: Opplysninger om selskapets navn og andelens størrelse samt om hvordan dets resultat og stilling kommer til uttrykk i borettslagets årsregnskap.
4. Har borettslaget øremerkede bankinnskudd skal det opplyses om dette, enten gjennom spesifikasjon i balansen eller gjennom tilleggsopplysninger i note.
5. Har borettslaget leid anleggsmidler og leieavtalen er av vesentlig betydning for borettslagets drift, skal det gis opplysninger om hvilke anleggsmidler avtalen omfatter, avtalens varighet, om eventuell rett for virksomheten til å overta anleggsmidlene, samt om den årlige leie.
6. Spesifikasjon av poster knyttet til vedlikehold og påkostning og eventuell vedlikeholdsavsetning, herunder regnskapsmessig behandling av avsetningen.
7. For hver post i balansen som gjelder varige driftsmidler skal det gis opplysning om anskaffelseskostnad og anskaffelsesår (basert på ferdigstillelsesdato).
8. Tilleggsopplysninger knyttet til anleggsmidler etter regnskapsloven § 7-39 skal for borettslag spesifiseres på hvert enkelt anleggsmiddel eller gruppe av anleggsmidler.

9. For hver post under langsiktig gjeld opplyses om rente- og avdragsbetingelser, løpetid og eventuelle andre betingelser av vesentlig betydning for regnskapsbrukerne. Dersom det er foretatt individuell nedbetaling av gjeld skal det gis opplysning om dette.
10. Opplysning dersom eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden, med angivelse av om virkelig verdi av eiendelene antas å være høyere enn balanseført verdi.

§ 7 Årsberetning

I tilknytning til opplysninger om forutsetningen om fortsatt drift, jf regnskapsloven § 3-3, skal det opplyses særskilt dersom disponible midler er negative og iverksatte og vurderte tiltak i denne forbindelse.

§ 8 Overgangsregler

For det regnskapsår hvor borettslaget skal gå over til regnskapsloven og denne forskrift må det utarbeides en inngående balanse i samsvar med regnskapsloven § 6-2. I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om netto egenkapital er positiv eller negativ.

Borettslag kan for det år det gjennomføres overgang til regnskapsloven og denne forskrift unnlate å utarbeide sammenligningstall for resultatregnskapet, oppstilling over disponible midler og i noteopplysningene. Borettslag skal for dette året ta inn driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger fra foregående regnskapsår som vedlegg til årsregnskapet.

Det skal gis følgende tilleggsopplysninger i noter for det år overgang til regnskapsloven og denne forskrift gjennomføres:

1. Beskrivelse av de prinsipper som er lagt til grunn når det gjelder hvilke eiendeler som er ført opp i inngående balanse og verdsettelsen av disse eiendelene.
2. Spesifikasjon av egenkapitalen.
3. Beskrivelse dersom verdien av eiendeler og gjeld som er ført opp i inngående balanse avviker fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, med forklaring til hvorfor verdiene avviker.

§ 9 Ikrafttredelse

Borettslag kan utarbeide årsregnskap i samsvar med regnskapsloven og denne forskrift fra og med regnskapsåret 2005. Fra og med regnskapsåret 2006 skal regnskapsloven og denne forskrift legges til grunn. Fra samme tid oppheves forskrift 24. januar 1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.