

Information till styrelsen inför revisionen av er bostadsrättsförening avseende räkenskapsåret 2025

Det här dokumentet har vi tagit fram med syfte att informera om revisionen samt för att underlätta er del av kommande bokslutsarbete och vår granskning av er bostadsrättsförening. Vi tar även upp ett antal områden vi anser är viktiga för styrelsens fortsatta arbete.

Granskningen utförs enligt International Standard on Auditing (ISA). Målen för revisionen är att inhämta revisionsbevis för att uppnå rimlig grad av säkerhet för våra uttalanden i revisionsberättelsen om årsredovisningen och styrelsens förvaltning. Under hösten planeras revisionen, granskning sker av rutiner och interna kontroller hos er ekonomiska förvaltare och vi påbörjar granskning av fakturor och andra verifikationer. Vårens granskning inriktas huvudsakligen på årsredovisningen och styrelsens förvaltning.

Inriktningen och omfattningen på revisionen baseras på vår risk- och väsentlighetsbedömning. Fördjupad granskning sker av väsentliga resultat- och balansposter, tex intäkter, byggnader och mark, eget kapital och skulder till kreditinstitut. Utifrån riskbedömningen inriktas granskningen också på redovisning av utgifter för åtgärder på fastigheten och granskning av att styrelsen fullgjort sina skyldigheter i enlighet med stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Förändringar i lag och normgivning

På Bokföringsnämndens initiativ har det pågått översyn av K-regelverken och ett förslag om att införa K3 för samtliga bostadsrättsföreningar. Beslut i frågan fattades i juni 2025 och till följd av förändringar i tillämpningsområdet för K2 ska bostadsrättsföreningar övergå till att tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Diskutera gärna med er förvaltare om tidigare övergång är lämpligt för er förening.

Vidare har FAR tillsammans med ekonomiska förvaltare och revisorer tagit fram en vägledning som ska fungera som stöd vid övergången från K2 till K3. Tillämpning av K3-regelverket innebär bland annat att föreningen ska göra en komponentindelning av byggnaden. Vägledningen innehåller flera praktiska exempel för att identifiera byggnadens betydande komponenter samt bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod. En genomarbetad underhållsplan kan vara ett bra verktyg i arbetet.

Datering av Årsredovisning

Det har kommit ett nytt lagkrav på att årsredovisningen ska dateras när den är *upprättad* och som ska tillämpas för de räkenskapsår som inleds 1 juli 2024 eller senare. Datumet som anges ska vara den dag som styrelsen är överens om det slutliga innehållet i årsredovisningen och den är färdig för underskrift. Syftet är att tydliggöra vilka företrädare från föreningen som ska underteckna årsredovisningen, men påverkar även bedömningen om väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång som kan ha betydelse för vilken information som årsredovisningen ska innehålla.

Kravet om att årsredovisningen ska innehålla uppgift om den dag den undertecknas kvarstår oförändrat, vilket vid digital signering hanteras genom den digitala signaturen. När årsredovisningen både är daterad och undertecknad av samtliga befattningshavare som ska underteckna är den *färdigställd*. Tiden från när årsredovisningen är upprättad till att den färdigställs bör hanteras utan onödigt dröjsmål.

Årsredovisning till Bolagsverket

Bostadsrättsföreningar ska framåt skicka in sin årsredovisning till Bolagsverket. Det gäller för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare, vilket innebär att denna regel blir aktuell första gången under våren 2026. Årsredovisningen ska skickas in till Bolagsverket senast sju månader efter räkenskapsårets slut och senast en månad efter årsstämman, annars kommer föreningen behöva betala en betydande förseningsavgift. Diskutera gärna med er förvaltare kring praktiska detaljer om hur detta ska hanteras under våren 2026.

Vi ser inga indikationer i nuläget att revisor i BRF måste registreras pga detta till skillnad mot för ett aktiebolag givet att skrivningarna i de båda lagarna som reglerar detta skiljer sig åt.

Nytt ställningstagande från Skatteverket

Under 2024 kom Skatteverket med ett ställningstagande avseende moms och inkomstbeskattning i privatbostadsföretag. Kortfattat innebär ställningstagandet att intäkter från IMD där debitering sker efter förbrukning förutom att vara momspliktigt även är skattepliktigt och ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Vidare kom Skatteverket med ett nytt ställningstagande i slutet på september 2025 avseende moms på uthyrning av parkeringsplatser. Tidigare har uthyrning till medlemmar varit undantagen momsplikt, men nu har Skatteverket ändrat sin bedömning vilket innebär att i de flesta fall ska moms tas ut på parkeringsplatser som tillhandahålls bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. För att parkeringshyran ska vara undantagen moms behöver bland annat parkeringsplatsen vara fast knuten till upplåtelsen och inte gå att väljas bort. Där kan även tilläggas att det oftast inte rör sig om en separat debitering utan att parkeringsplatsen finansieras genom årsavgiften för bostaden.

Ta gärna kontakt med er förvaltare för att undersöka vad det innebär för er förening.

BRF-special i tidningen Balans

Under våren och hösten har BoRevision medverkat i en artikelserie i 6 delar i FARs branschtidning för revisorer som heter Balans. Flera revisorer och ekonomiska förvaltare intervjuades och fokus har varit på bostadsrättsföreningar med de senaste förändringar som skett inom lag och normgivning inklusive viktiga frågor som sparandetalet, underhållsplanen och andra nyckeltal. Innehållet i artiklarna är en bra läsning för alla tycker vi och mer information kan du hitta enligt länkarna nedan – Kommer du inte åt dem direkt finns länkarna även tillgängliga via vår hemsida [Borevision.se](https://www.borevision.se)

[BRF-special del 1: "Underhållsplanen behöver en tydligare definition" | Balans](#)

[BRF-special del 2: För lågt sparande i bostadsrättsföreningar | Balans](#)

[BRF-special del 3: Nyckeltal kräver rätt ingångsdata | Balans](#)

[BRF-special del 4: Revisorer förordar olika metoder för kassaflödesanalys | Balans](#)

[BRF-special del 5: Vad ska BRF-nyckeltal jämföras med? | Balans](#)

[BRF-special del 6: Underhållsplan – vilka krav bör ställas? | Balans](#)

Uttalande från styrelsen

Enligt god revisionssed krävs att revisorn inhämtar ett uttalande från styrelsen. Ett förskrivet uttalande kommer att tillställas er i samband med revisionen. Uttalandet ska undertecknas och dateras tidigast samtidigt med årsredovisningen och därefter omgående sändas till er revisor hos BoRevision. Handlingen ska vara aktuell när revisionsberättelsen avlämnas.

Registrering av styrelsen

Årsredovisningen ska undertecknas av den styrelse som är registrerad hos Bolagsverket vid avlämnandet av årsredovisningen. Det är därför viktigt att ni kontrollerar att alla ändringar i styrelsens sammansättning har registrerats hos Bolagsverket. Enligt lagen om ekonomiska föreningar har ändringar i styrelsens sammansättning verkan från den tidpunkt då anmälan om registrering inkom till Bolagsverket.

Jäv

Styrelsen är vald av föreningsstämman för att sköta den löpande förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Styrelsens uppgift är att sköta detta uppdrag med hela föreningens bästa i åtanke. En mycket viktig fråga att ta i beaktande i styrelsearbetet är frågan kring eventuella jävssituationer.

I lagen om ekonomiska föreningar 7 kap 23 § anges att en styrelseledamot inte får handlägga en fråga om avtal mellan styrelseledamoten och föreningen, avtal mellan föreningen och tredje man om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda. Utöver formella jävssituationer bör även avtal baserade på vänskapsrelationer noteras.

Protokoll

Det ingår i revisorns uppdrag att bedöma om styrelsens förvaltning följer föreningens stadgar, lagar och annan normgivning. Granskningen sker främst genom att vi tar del av protokoll från styrelsemöten. Vi behöver också ta del av protokoll från sammanträden efter räkenskapsårets utgång då det även ingår i vårt uppdrag att granska väsentliga beslut och händelser fram till och med vår påskrift av revisionsberättelsen.

Protokollen är en viktig del i vår bedömning kring styrelsens förvaltning och vi vill därför påtala vikten av hur protokollen utformas. Det är viktigt att det tydligt framgår vilka ärenden som behandlats, vilka beslut som fattats och de överväganden styrelsen har gjort, särskilt vid större upphandlingar. Attestering av fakturor utgör en väsentlig del av den interna kontrollen och det är därför viktigt att vara tydlig i protokollen avseende vem eller vilka som ges attesträtt.

Vi vill påminna om villkoren för revisionsuppdraget, som beskrivs i vårt gemensamt undertecknade uppdragsbrev och de Allmänna villkor för revision av föreningar som ni hittar på vår hemsida [Start - Borevision](#) under fliken om oss – vanliga frågor – dokument. Där finner ni även Råd och anvisningar med information som kan underlätta ert styrelsearbete.

Vi hoppas att denna skrivelse ger vägledning i ert styrelsearbete och i den fortsatta förvaltningen av er bostadsrättsförening!

Med vänlig hälsning

BoRevision i Sverige AB

För att komma i kontakt med er revisor: [Kontakt - Borevision](#)