

# REGNSKAPSREGLER FOR BOLIGBYGGELAG OG BORETTSLAG

Om utviklingen til nå og videre fremover



**NORVALD MONSEN** er dr. oecon., professor ved Norges Handelshøyskole (Institutt for regnskap, revisjon og rettsvitenskap) og professor II ved Høgskolen i Hedmark (Avdeling for økonomi- og ledelsesfag, Rena).

## INNLEDNING

Det første sosiale boligselskap i Norge var Kristiania Arbeiderboliger av 1851. Det neste initiativet vi kjenner til, var fra 1873, hvor Nylandsarbeidernes byggeforening ble stiftet. Etter dette fulgte mange liknende initiativ, men de fikk ingen stor betydning. De første initiativ var kjennetegnet av at de var enkeltstående, hvor en tok sikte på å fullføre ett prosjekt, og når flesteparten 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. Da Oslo og Omegn Bolig- og Sparerlag (OOBS) ble stiftet i 1929 (navneendring til Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS) i 1935), representerte dette noe helt nytt ved at de ferdige boligene ble overført til datterlag. Ettersom OBOS var åpen for nye medlemmer som hadde behov for bolig, førte dette til at OBOS hadde et kontinuerlig fokus på å utvikle nye boliger. Denne todelingen av organisasjonen, dvs. boligbyggelag med datterlag, ble den organisasjonsformen som ble modell for videreutvikling av boligsamvirket i Norge. Interna-

sjonalt skiller den seg ut fra kooperative boligmodeller i de fleste andre land. Det er bare Sverige som har en tilsvarende modell (KRD 2004).

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

Det som man i dag omtaler som boligsamvirket, består av boligbyggelagene og borettslagene (KRD 2004). Et *boligbyggelag* er et samvirkelag som har to formål. For det første skal det skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte. For det andre skal det forvalte boliger for andelseierne i bolig-

byggelaget. Boligbyggelagets viktigste oppgaver er å være et serviceorgan for borettslagene i driftsperioden og å være den enheten som initierer nye prosjekter for hussøkende medlemmer. De tjenester som skal ytes av boligbyggelaget, er fastlagt i et tosidig kontraktsforhold mellom boligbyggelaget og borettslaget. Et *borettslag* er derimot 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, men ikke annen virksomhet. Selv om boligbyggelag og borettslag i en viss grad har forskjellige oppgaver, finner vi likevel en fellesnevner i disse oppgavene, nemlig det å skaffe boliger til medlemmene samt forvalte disse boligene. Oppgaven til disse to typene organisasjoner går følgelig ikke ut på å være mest mulig lønnsom, ved at de kan engasjere seg i en hvilken som helst lønnsom aktivitet (f.eks. kjøp og salg av varer). Dette betyr at boligbyggelag og borettslag skiller seg fra private bedrifter som har lønnsomhet som målsetting, og som utarbeider lønnsomhetsregnskap (forretningsregnskap) for å rapportere denne lønnsomheten.

Formålet med denne artikkelen er å studere utviklingen av regnskapsreglene for boligbyggelag og borettslag i Norge. Med denne utviklingen som bakteppe skal det diskuteres om disse regnskapsreglene bør harmoniseres med regnskapsreglene for private bedrifter som har en lønnsomhetsmålsetting, eller om de bør være forskjellige fra sistnevnte regnskapsregler, ettersom boligbyggelag og borettslag ikke har en lønnsomhetsmålsetting.

Artikkelen er strukturert som følger: Først sammenlignes to hovedtyper regnskap (pengeregnskap og lønnsomhetsregnskap), fulgt av en sammenligning av kameralregnskap og forretningsregnskap. Deretter presenteres utviklingen av regnskapsreglene for boligbyggelag og borettslag, før denne utviklingen analyseres i artikkelens diskusjonsavsnitt. Avslutningsvis finnes artikkelens konklusjon.

## PENGEREGNSKAP VS. LØNNSOMHETSREGNSKAP

Hovedbegrepene i et regnskap er inntekter og utgifter (Mülhaupt 1987). *Inntekter* representerer krav på innbetalinger, mens *utgifter* representerer forpliktelser til utbetalinger. Dette betyr at inntektene og utgiftene alltid vil ha en *pengevirkning*, enten i den aktuelle regn-

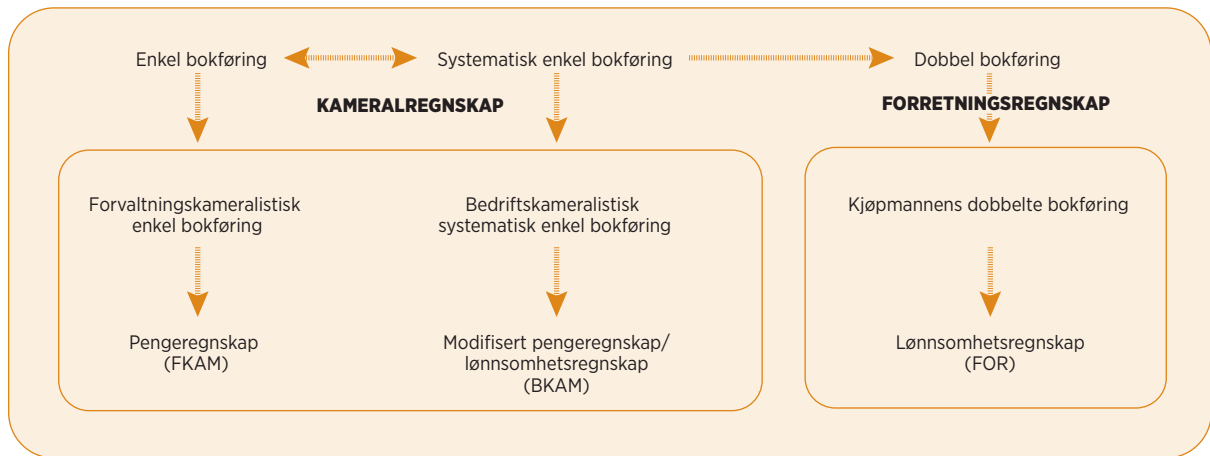
## SAMMENDRAG

I artikkelen studeres utviklingen av regnskapsreglene for boligbyggelag og borettslag i Norge. Med denne utviklingen som bakteppe diskuteres det om regnskapsreglene fortsatt bør kreve at boligbyggelag og borettslag utarbeider lønnsomhetsregnskap, eller om de bør erstattes av nye regler som krever at boligbyggelag og borettslag utarbeider penge-regnskap istedenfor lønnsomhetsregnskap.

skapsperioden (i form av umiddelbare inn- og utbetalinger) eller i senere regnskapsperioder (i form av senere inn- og utbetalinger). Inntektene og utgiftene kan imidlertid også ha en annen virkning (i tillegg til pengevirningen), nemlig en *lønnsomhetsvirkning*, i form av lønnsomhetsinntekter og -kostnader. Til forskjell fra inntektenes og utgiftenes pengevirkning, som påvirker en organisasjons pengebeholdning (dvs. kasse- og bankbeholdning pluss fordringer minus kortsiktig gjeld), påvirker inntektenes og utgiftenes lønnsomhetsvirkning organisasjonens egenkapital (dvs. eierdel minus gjeld). En slik lønnsomhetsvirkning er av interesse for markedsfinansierte bedrifter hvor det er en kausalsammenheng mellom utgående og inngående ytelser og penger i form av at penger byttes mot varer eller tjenester (se f.eks. Johns 1951, Mülhaupt 1987, Monsen og Näsi 1998). Sagt på en annen måte: Lønnsomhetsvirkingen av inntektene og utgiftene er av interesse når varer eller tjenester selges gjennom markedstransaksjoner, hvor kjøperne betaler direkte for varene og tjenestene.

Dette betyr at inntektene og utgiftene kan periodiseres i samsvar med to ulike periodiseringsprinsipper, nemlig et *pengeperiodiseringsprinsipp* og et *lønnsomhetsperiodiseringsprinsipp*. Førstnevnte prinsipp brukes for å rapportere pengevirkingen av inntektene og utgiftene, og sistnevnte prinsipp – ofte upresist benevnt *periodiseringsprinsippet* – brukes for å rapportere lønnsomhetsvirkingen av inntektene og utgiftene. Et regnskap som fokuserer på pengevirkingen av inntektene og utgiftene, omtales som et *pengeregnskap*, mens et regnskap som fokuserer på lønnsomhetsvirkingen av inntektene og utgiftene, omtales som et *lønnsomhetsregnskap*.

**FIGUR 1** Kameralregnskap og forretningsregnskap (Kilde: Monsen 2010b, modifisert variant av figur 10.1, s. 124).



### KAMERALREGNSKAP VS. FORRETNINGSREGNSKAP

Kameralregnskap (KAM) ble utviklet i de tysktalende land i det kontinentale Europa (Tyskland, Sveits og Østerrike, se f.eks. Buschor 1994) for bruk i offentlig sektor. I dag finnes det to hovedvarianter av dette regnskapet, nemlig forvaltningskameralistikk (FKAM) og bedriftskameralistikk (BKAM) (se f.eks. Monsen 2010b, se figur 1). Begge baseres på bruk av enkel bokføring, nemlig hhv. forvaltningskameralistisk enkel bokføring og bedriftskameralistisk systematisk enkel bokføring. Førstnevnte bokføringsmetode brukes til å utarbeide et pengeregnskap som rapporterer pengevirkningen av inntektene og utgiftene, mens sistnevnte bokføringsmetode brukes til å supplere pengevirkningen av inntektene og utgiftene med deres respektive lønnsomhetsvirkning. Derfor brukes bedriftskameralistisk systematisk enkel bokføring til å utarbeide et modifisert pengeregnskap/lønnsomhetsregnskap (se f.eks. Monsen 2010b for mer detaljerte forklaringer på disse to kameralistiske bokføringsmetodene).

Hovedformålene til FKAM er pengeforvaltning, budsjettkontroll og betalingskontroll (se f.eks. Monsen 2010b). Dette innebærer at FKAM skal rapportere informasjon for bruk til å kontrollere at offentlige (skatte)inntekter forvaltes (pengeforvaltning) i samsvar med et politisk vedtatt budsjett (budsjettkontroll).

Det er dessuten en generell regel i offentlig sektor (i hvert fall i kontinental-Europa samt Norge) som sier at penger ikke kan mottas eller betales av en aktør (f.eks. kommunekasserer) uten at han tidligere har mottatt eller samtidig mottar en betalingsanordning (betalingsanvisning) fra en annen aktør (f.eks. rådmannen) med betalingsanordningsmyndighet (betalingskontroll). FKAM er spesielt utviklet for å bidra til denne betalingskontrollen (Mülhaupt 1987, se også Monsen 2010b).

I dagens versjon av forretningsregnskapet (FOR) er fokuset på lønnsomhetsvirkningen av inntektene og utgiftene (se f.eks. Monsen 2010b). For dette formål brukes den opprinnelige varianten av dobbel bokføring, referert til som kjøpmannens dobbelte bokføringsmetode (se Walb 1926), fordi den er utviklet for bruk i kjøpmenns forretningsvirksomhet (dvs. for bruk i privat sektor). Når denne bokføringsmetoden brukes, rapporteres lønnsomhetsresultatet både i balanseregnskapet (som representerer betalingsiden til transaksjonene) og i lønnsomhetsresultatregnskapet (som representerer ytelsessiden til transaksjonene) (se f.eks. Monsen 2010b for flere detaljer). Dessuten utarbeides det et integrert fullstendig balanseregnskap som ikke bare viser lønnsomhetsresultatet (jf. egenkapitalendringen i løpet av perioden), men også gir en oversikt over eiendeler, gjeld og egenkapital på balansetidspunktet. Dette betyr at kjøpmannens

dobbelte bokføring ligger til grunn for utarbeidelse av lønnsomhetsregnskap (se figur 1).

BKAM rapporterer nøyaktig samme lønnsomhetsinformasjon som FOR, nemlig i form av et lønnsomhetsresultatregnskap med tilhørende integrert fullstendig balanseregnskap. Dessuten inneholder BKAM et sterkere pengefokus enn FOR, noe som har sammenheng med at lønnsomhetsinformasjon supplerer pengeinformasjon innenfor BKAM, mens lønnsomhetsfokuset har erstattet pengefokuset innenfor FOR (se f.eks. Monsen 2011b). Årsaken til at en slik utvikling har vært mulig innenfor BKAM, er at dette regnskapet baseres på bruk av enkel bokføring, som er mer fleksibel enn dobbel bokføring (se Wysocki 1965:15). Ved bruk av enkel bokføring kan vi nemlig foreta én, to eller flere enkle bokføringer, avhengig av hvilke(n) opplysning(er) vi ønsker å rapportere. Når vi derimot bruker dobbel bokføring, må vi alltid foreta to bokføringer med samme beløp på to ulike konti (jf. debet = kredit). Dessuten gir bruk av den kameralistiske kontoen, som inneholder fire kolonner både på inntektssiden og utgiftssiden (se f.eks. tabell 4.1 i kapittel 4, avsnitt 4.3 i Monsen 2010b), muligheten til å registrere flere typer informasjon (slik som pengeinformasjon og lønnsomhetsinformasjon i ulike kolonner) enn det kjøpmannens konto (med kun én kolonne på hhv. debetsiden og kredittsiden, se f.eks. kapittel 3, avsnitt 3.4 i Monsen 2010b) gir muligheten til å registrere.

### REGNSKAPSREGLER FOR BOLIGBYGGELAG OG BORETTSLAG

Den første regnskapsforskriften for boligbyggelag og borettslag ble fastsatt i 1980 (F1980) og ble gjort gjeldende fra 1. januar 1981. Forskriften var relativt kort, nemlig cirka tre sider med åtte paragrafer (se f.eks. vedlegg 1a i Monsen 2010a). Det er av spesiell interesse å fremheve følgende utsagn, hentet fra et informasjonsbrev fra Handelsdepartementet (datert 16.12.1980, gjengitt i Monsen 2010a) vedrørende denne forskriften:

Handelsdepartementet har i samarbeid med Kommunaldepartementet med hjemmel i lov om regnskapsplikt av 13.5.77 nr. 35 (regnskapsloven) § 22 fastsatt forskrifter om årsregnskap og årsberetning i boligbyggelag og borettslag. Departementene har sett det som

hensiktsmessig å gi forskriftene i medhold av regnskapsloven for å bidra til den samling og samordning av regnskapsregler som man forutsatte skulle skje ved tilblivelsen av regnskapsloven.

Regnskapsreglene for boligbyggelag og borettslag baseres følgelig ikke på de informasjonsbehov som vi finner i disse organisasjonene. De baseres derimot på et ønske om at alle organisasjoner – uavhengig av informasjonsbehov – skal følge samme regnskapsregler. Det er videre av interesse å påpeke at dette informasjonsbrevet eksplisitt fremhever at avskrivninger i regnskapene til boligbyggelag og borettslag skal fastsettes i tråd med regnskapslovens bestemmelser (se f.eks. Monsen 2010a for flere detaljer).

Regnskapsloven baseres på bruk av kjøpmannens dobbelte bokføringsmetode til å utarbeide lønnsomhetsregnskap for private bedrifter. Departementenes henvisning til regnskapsloven viser derfor tydelig at boligbyggelag og borettslag er pålagt å utarbeide lønnsomhetsregnskap ved bruk av denne dobbelte bokføringsmetode. Det er av spesiell interesse å fremheve at det skal foretas og bokføres avskrivninger av bygninger i samsvar med kjøpmannens dobbelte bokføringsmetode.

Etter å ha fungert i rundt ti år ble F1980 erstattet av en ny regnskapsforskrift i 1989 (F1989, se f.eks. vedlegg 1b i Monsen 2010a). Nå er det Finans- og tolldepartementet som fastsetter forskriften, men den gis fortsatt med hjemmel i regnskapsloven. Regnskapsforskriften er nå blitt noe mer omfattende, illustrert blant annet ved at sidetallet er blitt fordoblet fra tre til seks sider, og den trådte i kraft fra og med 1989. Antallet paragrafer er riktignok kun økt fra åtte til ni, men flere av de enkelte paragrafene inneholder nå flere detaljerte bestemmelser enn de enkelte paragrafene i foregående forskrift.

I likhet med F1980 gjelder F1989 både for boligbyggelag og borettslag, selv om sistnevnte forskrift inneholder noen paragrafer som kun gjelder for boligbyggelag, og andre paragrafer som kun gjelder for borettslag. Som en følge av at F1989 i likhet med F1980 er gitt med hjemmel i regnskapsloven, er det ikke gjennomført noen store prinsipielle endringer når det gjelder selve bokføringen. Det dobbelte bokholderis prinsipp videreføres, ettersom dette prinsippet ligger til grunn for bokføring i samsvar med regnskapsloven. En bokføringsmessig

endring som gjennomføres (innenfor rammen av dobbel bokføring), er imidlertid at avskrivninger ikke lenger skal bokføres. Denne endringen har sammenheng med at F1989 inneholder et noe sterkere pengefokus enn F1980. Dette kommer spesielt til uttrykk ved at det nå skal utarbeides en driftsoversikt som ender med å vise endring i disponible midler, til forskjell fra et resultatregnskap som rapporterer et lønnsomhetsresultat, slik som regnskapsloven krever. Til forskjell fra regnskapsloven skal det ikke utarbeides et fullstendig balanseregnskap (som viser eiendeler, gjeld og egenkapital), men derimot en oversikt over eiendeler og gjeld, oppstilt på en spesiell måte (se f.eks. vedlegg 1b i Monsen 2010a).

Fra og med 1. januar 2006 oppheves imidlertid den felles 1989-forskriften. Fra denne datoen skal boligbyggelag følge regnskapsloven i sin helhet, uten at regnskapsloven suppleres med spesielle bestemmelser i en egen forskrift. Når det derimot gjelder borettslag, skal de fortsatt følge en egen regnskapsforskrift. Den 30. juni 2005 fastsatte nemlig Finansdepartementet en egen forskrift for borettslag (F2005) med hjemmel i regnskapsloven og med ikrafttredelse 1. januar 2006 (se f.eks. vedlegg 1c i Monsen 2010a). F2005 er relativt kort (tre sider med åtte paragrafer), men nå understrekes det tydelig at denne forskriften kommer i tillegg til de enkelte paragrafene i regnskapsloven:

Bestemmelsene i denne forskrift gjelder i tillegg til lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven) ved utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i borettslag dersom ikke annet er fastsatt i forskriften her. (F2005, § 1)

F2005 krever at man nå på nytt tilnærmer seg innholdet i regnskapsloven, og tar derfor utviklingen i motsatt retning av det F1989 gjorde. Som påpekt ovenfor inneholdt nemlig F1989 et noe sterkere pengefokus enn F1980, og dermed også et sterkere pengefokus enn regnskapsloven. Men selv om F2005 erstatter driftsoversikten (fra F1989) med et resultatregnskap (fra regnskapsloven), og dessuten erstatter oversikten over eiendeler og gjeld (fra F1989) med et fullstendig integrert balanseregnskap (fra regnskapsloven), videreføres likevel et visst pengefokus i F2005. Forskriften krever nemlig at borettslag skal utarbeide en egen opp-

stilling over disponible midler og endring i disse (som tillegg til resultatregnskap og balanse):

## § 2. Opplysninger om disponible midler

Borettslag skal utarbeide en egen oppstilling over disponible midler og endring i disse. Opplysningene kan i stedet gis i noter, jf. § 5 annet ledd nr. 1. Med disponible midler forstås i denne forskrift omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler skal følge følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler.
  - 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 reverse-ring 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.
  - 13. Årets endring i disponible midler.
- C. Disponible midler.

Når det gjelder avskrivninger, sier F2005 følgende:

§ 4. Avskrivning av bygninger og vedlikeholdsavsetning  
I avskrivningsplanen for bygninger kan avskrivningssatsen settes til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning skal balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser, jf. regnskapsloven § 6-2 D I.

Min tolkning av denne paragrafen er at avskrivninger som hovedregel ikke skal bokføres (denne tolkningen samsvarer med bokføringen til *BRL Amalie Skramsvei 6*, se vedlegg 2 i Monsen 2010a). I den grad avskrivning likevel bokføres (fordi vedlikehold ikke er gjennomført), skal avskrivningen bokføres som vedlikeholds-

avsetning i balanseregnskapet. Jeg tolker dette slik at eventuelle avskrivninger skal debiteres resultatregnskapet og krediteres balanseregnskapet (på konto for vedlikehold). Dette betyr at bokført verdi for anleggsmidler ikke reduseres med eventuelle avskrivninger, slik som tilfellet ville vært hvis vi hadde brukt kjøpmannens dobbelte bokføringsmetode samt regnskapsloven. Derfor kan vi konstatere at det dobbelte bokholderis prinsipp ikke skal brukes på nøyaktig samme måte ved utarbeidelse av et borettslagsregnskap, som den måten dette prinsippet brukes på når vi utarbeider et regnskap i samsvar med regnskapsloven, hvor blant annet avskrivninger bokføres i resultatregnskapet med lønnsomhetsresultatmessig virkning, samtidig som bokført verdi for anleggsmiddelet i balansen reduseres med samme beløp.

Som oppsummering kan vi konstatere at regnskapsreglene for boligbyggelag og borettslag, selv om de i dag er forskjellige, begge krever utarbeidelse av regnskap som rapporterer lønnsomhetsvirkningen av inntektene og utgiftene. Borettslag skal utarbeide lønnsomhetsregnskap ved bruk av kjøpmannens dobbelte bokføringsmetode, som i dag brukes i privat sektor, mens borettslag skal utarbeide lønnsomhetsregnskap ved bruk av en variant av denne bokføringsmetoden.

## DISKUSJON

### PENGEREGNSKAP

I normativ regnskapsliteratur fremgår det at regnskap, spesielt finansregnskap, har to basismålsettinger (se f.eks. AICPA 1974, Chan 1985), nemlig kontroll og beslutningstaking (Mellempvik mfl. 1988). Kontrollmålsettingen sier at et regnskap skal gi informasjon om hvordan man har forvaltet de finansielle ressursene i løpet av en periode. Beslutningsmålsettingen sier at regnskapet skal være et basisgrunnlag for beslutningstaking (se f.eks. AICPA 1973, 1974).

Som en følge av at boligbyggelag og borettslag har andre målsettinger (skaffe og forvalte leiligheter for medlemmene) enn private bedrifter (oppnå størst mulig lønnsomhet), blir kontroll- og beslutningsproblemer til boligbyggelag og borettslag forskjellige fra kontroll- og beslutningsproblemer til private bedrifter. Følgelig har boligbyggelag og borettslag behov for en annen type regnskapsinformasjon enn den lønnsomhetsinformasjonen private bedrifter har behov for. De har behov for informasjon om pengevirkningen av

inntektene og utgiftene, for å finne ut om inntektene er store nok til å finansiere utgiftene. Derfor bør boligbyggelag og borettslag utarbeide pengeregnskap.

### PENGEFORVALTNING, BUDSJETTKONTROLL OG BETALINGSKONTROLL

Utgiftene til et borettslag må først og fremst finansieres av leilighetsinntekter som mottas fra medlemmene som bor i leilighetene. For å kunne fastsette disse leilighetsinntektene slik at de dekker utgiftene, er det behov for en oversikt over de planlagte utgiftene for kommende år. En slik oversikt kan utarbeides i form av et budsjett, som viser budsjetterte utgifter og inntekter. Deretter blir det viktig å sammenligne den virkelige utviklingen av utgiftene og inntektene (i form av regnskapstall) med de budsjetterte utgiftene og inntektene. Hvis de virkelige utgiftene blir høyere enn de budsjetterte utgiftene, bør borettslaget forsøke å øke inntektene og/eller forsøke å redusere utgiftene. Budsjettkontroll i form av en sammenligning av virkelige utgifter og inntekter (i form av regnskapstall) med de budsjetterte utgiftene og inntektene er derfor av stor betydning i borettslag.

I privat sektor, hvor varer og tjenester selges gjennom markedstransaksjoner, betaler kundene direkte for de varene og tjenestene som de mottar. Her finner vi en innebygget betalingskontroll i form av byttetransaksjoner (jf. penger byttes mot varer eller tjenester). I ikke-gevinstorientert sektor, inkludert boligsamvirket, er situasjonen annerledes. Et borettslag mottar for eksempel penger fra ett av medlemmene (i form av leilighetsinntekt) og bruker deretter disse pengene til å betale driftsutgifter. Og fordi vi finner mange slike enveis pengetransaksjoner i borettslag og boligbyggelag, er det ikke noen innebygget betalingskontroll i form av byttetransaksjoner. Det er følgelig viktig med en separat betalingskontroll i boligsamvirket, som består av boligbyggelag og borettslag.

Oppsummert vil jeg fremheve at de viktigste målsettingene for et pengeregnskap utarbeidet av boligbyggelag og borettslag, bør være pengeforvaltning, budsjettkontroll og betalingskontroll. Sagt på en annen måte: Regnskapet bør rapportere informasjon som kan bidra til at inntektene forvaltes i samsvar med vedtatt budsjett (i form av et inntekts- og utgiftsbudsjett). Som en følge av mange enveis pengetransaksjoner er det også viktig å kontrollere at penger ikke betales eller mottas uten en tidligere eller samtidig betalingsanordning.

## KONKLUSJON

Pengeregnskap bør – i motsetning til lønnsomhetsregnskap – utarbeides for boligbyggelag og borettslag. Begrunnelsen for denne konklusjonen er at disse organisasjonene ikke har en lønnsomhetsmålsetting, og følgelig ikke har behov for lønnsomhetsinformasjon. Derimot har de behov for pengeinformasjon til bruk for pengeforvaltning, budsjettkontroll og betalingskontroll. Og ettersom pengeforvaltning, budsjettkontroll og betalingskontroll er hovedmålsettingene bak for-

valtningskameralistikken, som representerer et penge-regnskap, bør boligbyggelag og borettslag utarbeide sine regnskap i samsvar med forvaltningskameralistikken. For å bidra til dette bør regnskapsreglene for boligbyggelag og borettslag som i dag krever utarbeidelse av lønnsomhetsregnskap, riktignok i to ulike varianter, erstattes av nye felles regnskapsregler utarbeidet innenfor rammen av forvaltningskameralistikken. På denne måten vil disse regnskapsreglene kreve at boligbyggelag og borettslag utarbeider pengeregnskap. **M**

## REFERANSER

- American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) (1973). *Objectives of financial statements*. New York.
- American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) (1974). *Objectives of financial statements*. Vol. 2, Selected Papers. New York.
- Buschor, E. (1994). Introduction: from advanced public accounting via performance measurement to new public management. I E. Buschor og K. Schedler (red.): *Perspectives on Performance Measurement and Public Sector Accounting*, s. VII–XVIII. Bern/Stuttgart/Wien: Paul Haupt Publishers.
- Chan, J. L. (1985). Research in Governmental and Non-Profit Accounting. London: Jai Press.
- Johns, R. (1951). *Kameralistik. Grundlagen einer erwerbswirtschaftlichen Rechnung im Kameralstil*. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabeler.
- Mellemvik, F., N. Monsen og O. Olson (1988). Functions of accounting – A discussion. *Scandinavian Journal of Management*, 4(3/4):101–119.
- Monsen, N. (2001). Cameral accounting and cash flow reporting: some implications for use of the direct or indirect method. *The European Accounting Review*, 10(4):705–724.
- Monsen, N. (2010a). Regnskap for boligbyggelag og borettslag. Rapport, 2. utgave. Bergen: Norges Handelshøyskole.
- Monsen, N. (2010b). Regnskap i offentlig sektor: En innføring med fokus på statsregnskapet og kommuneregnskapet i Norge. Rapport, 2. utgave. Bergen: Norges Handelshøyskole.
- Monsen, N. og S. Näsi (1998). The contingency model of governmental accounting innovations: A discussion. *The European Accounting Review*, 7(2):275–288.
- Mülhaupt, L. (1987). *Theorie und Praxis des öffentlichen Rechnungswesens in der Bundesrepublik Deutschland*. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft.
- Walb, E. (1926). *Die Erfolgsrechnung privater und öffentlicher Betriebe. Eine Grundlegung*. Berlin: Industriverlag Spaeth & Linde.
- Wysocki, K. (1965). *Kameralistisches Rechnungswesen*. Stuttgart: C. E. Poeschel Verlag.

## REGNSKAPSFORSKRIFTER MV.

- FOR 1980-12-12 nr. 07: Forskrifter om årsregnskap og årsberetning i boligbyggelag og borettslag (F1980).
- FOR 1989-01-24 nr. 59: Forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag (F1989).

- FOR 2005-06-30 nr. 745: Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag (F2005).
- Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) (2004): Regnskapsregler for boligbyggelag og borettslag (innstilling 1. oktober 2004 fra en arbeidsgruppe oppnevnt av Kommunal- og regionaldepartementet).