

Bokföringsnämnden  
Box 7849  
103 99 Stockholm

2010-11-29

## **Castellum AB:s remissvar avseende Bokföringsnämndens vägledning ”upprättande av årsredovisning (K3)”**

Castellum lämnar nedanstående synpunkter på utkast till vägledning. Castellum med dess dotterbolag är en fastighetsförvaltande koncern och har därmed valt att begränsa yttrandet till frågor som rör fastighetsbranschen specifikt.

### **Punkt 16.3 Upplysningar om förvaltningsfastigheter**

Enligt remissen ska, om upplysningen kan tas fram utan oskälig kostnad och om värdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt, för varje förvaltningsfastighet i en not lämna upplysningar om

- a) verkligt värde,
- b) metod och betydande antaganden som används för att fastställa det verkliga värdet,
- c) i vilken utsträckning det verkliga värdet baseras på värdering utförd av en oberoende värderingsman,
- d) det finns begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheten eller att disponera hyresinkomst eller försäljningslikvid, samt
- e) väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheten.

Castellum anser att kravet på upplysningar enligt ovan för varje förvaltningsfastighet är oskäligt och medför en affärsmässig exponering vid förhandling av enskilda fastigheter – allt står att finna i årsredovisningen. Dessutom blir årsredovisningen enormt omfattande i de fall ett bolag innehar många fastigheter. Samtidigt kan konstateras att nämnda upplysningskrav är strängare än motsvarande upplysningskrav enligt IAS 40 och IFRS för SME. I dessa regelverk finns inga krav på att upplysningarna lämnas för varje fastighet, utan där är kravet istället på aggregerad nivå.

### **Punkt 17.3 Komponentavskrivning**

Enligt förslaget skall, i det fall det förväntas vara en väsentlig skillnad i förbrukningen av en tillgångs olika delar, anskaffningsvärdet fördelas på de olika delarna och varje del skall skrivas av separat över dess nyttjandeperiod ned till bedömt restvärde.

Castellum ställer sig starkt kritiskt till det föreslagna kravet på komponentavskrivning, vad gäller fastigheter och anser att skullkravet måste tas bort. Fastigheter är komplexa tillgångar, bestående av en mängd olika delar. Införandet av komponentavskrivning skulle bli mycket

# CASTELLUM

administrativt betungande. Antag en fastighetsportfölj om 600 fastigheter, där varje fastighet består av 10 komponenter och där 5 investeringar görs per komponent (detta är lågt räknat). Det medför 30 000 avskrivningsplaner / bedömningar som skall göras varje år, avseende såväl livslängd som restvärde.

Vad gäller retroaktiv tillämpning av komponentavskrivning finns det som Castellum förstår inget förslag på undantag. Det innebär därmed full retroaktivitet, vilket för en sådan komplext och aktiv fastighetsportfölj som Castellums är helt ogörligt att åstadkomma.

Castellum anser att komponentavskrivning innehåller allt för många bedömningar och antaganden, utan att tillföra mervärde. Detta tillsammans med en betydligt ökad administrativ börda medför att Castellum anser att nyttan är obefintlig och att redovisningen avseende förvaltningsfastigheter inte blir bättre.

Det bör framhållas att IFRS-reglerna även för SME-företag ger den alternativa möjligheten att redovisa fastigheterna till verkligt värde, varvid avskrivning ej görs och komponentavskrivning därmed undviks. Denna möjlighet medges inte av K3-förslaget, vilket ytterligare motiverar att komponentavskrivning som krav avlägsnas för förvaltningsfastigheter.

## **Punkt 29.23 Skattesats för uppskjuten skatt**

I nuvarande regler, Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Bilaga 1 och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2001:1 tillämpas särskild regel för s.k. substansförvärv, dvs. där förvärv av fastighet sker genom bolagsförvärv. Genom denna regel redovisas uppskjuten skatt med den skattesats som faktiskt används vid förvärvet, vilket ger en rättvisande redovisning. Utan denna särskilda regel blir redovisningen missvisande. Eftersom huvuddelen av förvärven i Sverige sker genom bolagsförvärv har en särskild ”substansvärdeförvärvsregel” särskilt stor betydelse här.

I nu föreliggande utkast finns ingen särskild regel för s.k. substansförvärv, vilket innebär en väsentlig försämring av redovisningen jämfört med nuvarande regler. Castellum anser att samma särskilda regel som tidigare bör behållas.

Har ni frågor avseende Castellums synpunkter är ni välkomna att kontakta Ulrika Danielsson på e-mail [ulrika.danielsson@castellum.se](mailto:ulrika.danielsson@castellum.se) alternativt telefon 031-60 74 00.

Med vänlig hälsning

CASTELLUM AB (publ)

*Ulrika Danielsson*  
*Ekonomidirektör*