

2020-04-03

Regeringen  
Finansdepartementet

## **Redovisning av regeringsuppdrag att se över de allmänna råd som avser redovisning av materiella anläggningstillgångar (Fi2019/03123/S3)**

**Sammanfattning:** Bokföringsnämnden har övervägt om nämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), i de delar som avser bestämmandet av anskaffningsvärde och om avskrivning och nedskrivning, bör ändras såvitt gäller bostadsföretags innehav av bostadshus. Nämnden har kommit fram till att ändringar av det slag som efterlysts från olika håll inte skulle vara förenliga med svensk lag och bakomliggande EU-direktiv.

### **1 Uppdraget**

Regeringen uppdrog den 12 september 2019 åt Bokföringsnämnden (BFN) att se över nämndens allmänna råd till 4 kap. årsredovisningslagen rörande redovisning av anskaffningsvärde, avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar. Uppdraget bifogas som bilaga 1.

Uppdraget omfattar att ta del av *dels* de överväganden som Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering gjorde i betänkandet Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108) angående behovet av en översyn av nämndens allmänna råd, *dels* remissinstansernas synpunkter på betänkandet i denna del. Utredningen har föreslagit att BFN får i uppdrag att göra en översyn av K3-regelverket när det gäller på vilket sätt nyttjandevärdet av en nybyggd hyresfastighet ska beräknas.

Av januariavtalet, som är en sakpolitisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet de gröna, Centerpartiet och Liberalerna, framgår att förenklade redovisningsregler som medger längre avskrivningstider för allmännyttan på svaga bostadsmarknader ska utredas.

BFN ska redovisa sina slutsatser till regeringen (Finansdepartementet) senast den 1 maj 2020.

## **2 Problembeskrivning**

Uppdraget sammanhänger med att utgifterna för produktion av bostadshus är höga i förhållande till de hyror som kan tas ut på de orter där husen uppförs. Som en följd av detta kan företagen tvingas att göra – förutom sedvanliga avskrivningar – nedskrivningar av bostadshusens värden. Avskrivningarna och nedskrivningarna bidrar till att bl.a. kommunala bostadsföretag i vissa fall redovisar förluster kopplade till nyproducerade bostadshus.

Dessa effekter i redovisningen av nybyggda bostadshus har i olika sammanhang framhållits som besvärande för nödvändig produktion av nya bostäder. Det har dessutom ifrågasatts om effekterna är rimliga med hänvisning till att en del bostadsföretag inte har som primär uppgift att driva sin verksamhet med högsta möjliga avkastning.

De frågor som det mot denna bakgrund finns skäl att gå in på är hur anskaffningsvärdet av bostadshus bör bestämmas, vad som bör gälla om avskrivning och nedskrivning av bostadshus samt hur olika delar av ett bostadsbestånd bör redovisas.

Frågorna måste sättas in i ett större sammanhang. Innan BFN redovisar sina slutsatser med anledning av uppdraget redogörs nedan för ett antal grundläggande utgångspunkter som är av betydelse för de slutsatser BFN kommit fram till vid fullgörandet av uppdraget.

## **3 Genomförande**

Vid genomförandet av uppdraget har BFN biståtts av tekn. dr och tidigare auktoriserade revisorn Bo Nordlund.

## **4 Utgångspunkter för uppdraget**

### *4.1 BFN:s roll*

Aktiebolag och de flesta andra företag omfattas av årsredovisningslagen (1995:1554). Genom lagen har svensk rätt anpassats till EU:s redovisningsdirektiv.

Lagen är allmänt hållen och fylls ut genom kompletterande normgivning, god redovisningssed. Ett företag som tillämpar årsredovisningslagen ska upprätta sin redovisning i enlighet med god redovisningssed. BFN ansvarar för utvecklandet av god redovisningssed. Detta görs bl.a. genom att BFN ger ut allmänna råd som kompletterar bestämmelserna i bokföringslagen och årsredovisningslagen. BFN:s huvudregelverk för årsredovisning och koncernredovisning är K3.

I den mån en lösning ska sökas inom ramen för BFN:s redovisningsnormering är det givet att den måste rymmas inom årsredovisningslagen och, i förlängningen, EU:s redovisningsdirektiv. En lösning som ligger utanför dessa ramar råder inte BFN över.

### *4.2 Redovisningens syfte*

Företagens externa redovisning, framförallt årsredovisningen, syftar till att beskriva ett ekonomiskt händelseförlopp och en ekonomisk verklighet.

Det finns olika uppfattningar om vilken utgångspunkt som redovisningen bör ha. Det talas ibland om att redovisningen kan ges ett användarperspektiv eller ett upprättarperspektiv. Enligt det första synsättet är redovisningens roll att ge nödvändig information till dem som förser företaget med kapital, exempelvis aktieägare, kreditgivare och skattebetalare. Det andra synsättet tar sin utgångspunkt i hur upprättaren – företaget – ser på den ekonomiska utvecklingen.

Valet av utgångspunkt får betydelse bl.a. för hur företags tillgångar ska värderas. Ska tillgångarna tas upp till ett värde som är objektivt i den bemärkelsen att det går utöver det individuella företags eget perspektiv? Eller ska värdet på tillgångarna i första hand vara relevant för det specifika företaget?

Som utvecklas i det följande förutsätter årsredovisningslagen att redovisningen har ett användarperspektiv.

#### *4.3 Tillämpliga regelverk*

BFN:s normgivning innebär en vidareutveckling av de allmänt hållna regler som finns i årsredovisningslagen. Årsredovisningslagen bygger i sin tur på EU:s redovisningsdirektiv.

Av förarbetena till årsredovisningslagen framgår bl.a. att EU:s redovisningsrätt har till syfte att i medlemsstaterna skapa en minsta gemensamma skyddsnivå för delägare, borgenärer och andra som träder i förbindelse med ett företag. Gemensamt för dessa intressenter är att de förväntar sig ett visst ekonomiskt utbyte av sina relationer med företaget. De har därför ett intresse av att kunna kontrollera och följa upp att deras anspråk inte åsidosätts. Ett grundläggande krav är att företags redovisning är användbar som besluts- och kontrollunderlag. För att tjäna dessa syften ställs ett antal kvalitativa krav på redovisningen som i förarbetena till årsredovisningslagen sammanfattas i begreppen relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet.<sup>1</sup>

När det gäller begreppet tillförlitlighet anges att det innefattar att informationen ska beskriva verkligheten samt vara verifierbar och neutral. Av kravet på verifierbarhet följer att oberoende bedömare som använder samma mätmetoder måste kunna nå samma resultat utifrån samma förutsättningar. Kravet på neutralitet innebär att redovisningen ska utgå från ett perspektiv som kan tillgodose olika intressegruppers behov. För att informationen ska anses tillförlitlig bör den också präglas av försiktighet, dvs. tillgångar och intäkter får inte övervärderas och skulder och kostnader får inte undervärderas.

I skälavsnittet till EU:s redovisningsdirektiv framträder en motsvarande syn på redovisningens syfte. Sålunda anges bl.a. att de uppskattningar som görs i redovisningen ska bygga på företagsledningens försiktiga bedömningar, beräknas objektivt samt kompletteras med erfarenhet av liknande transaktioner.

Enligt BFN:s mening är det tydligt att såväl årsredovisningslagen som EU:s redovisningsdirektiv har utformats så att den information som lämnas i den externa redovisningen ska tillgodose ett användarperspektiv (se 4.2). Också K3 är utformat med den

---

<sup>1</sup> Prop. 1995/96:10 s. 170 f.

utgångspunkten. Det innebär att det värde som tillgångar – exempelvis bostadshus – redovisas till ska vara ett värde som har bestämts på ett verifierbart och neutralt sätt.

## **5 Redovisning av uppdraget**

I det följande redovisas BFN:s slutsatser. Slutsatserna överensstämmer med de som Bo Nordlund har kommit fram till. Bo Nordlunds utredning bifogas som bilaga 2.

### *5.1 Anskaffningsvärde*

När ett bostadsföretag innehar ett bostadshus utgör detta en anläggningstillgång (jfr 4 kap. 1 § årsredovisningslagen). Värdet av en anläggningstillgång ska bestämmas med utgångspunkt i tillgångens anskaffningsvärde. Det framgår av 4 kap. 3 § årsredovisningslagen att anskaffningsvärdet av en anläggningstillgång ska motsvara utgifterna för tillgångens förvärv eller tillverkning. BFN:s normgivning innebär ingen avvikelse i förhållande till gällande lagstiftning. Såsom årsredovisningslagen och EU:s redovisningsdirektiv är utformade finns det inte heller något utrymme för BFN att ändra sina allmänna råd i denna del.

### *5.2 Avskrivning*

Av 4 kap. 4 § första stycket årsredovisningslagen framgår att anläggningstillgångar (såsom bostadshus) med begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över denna period. Bestämmelsen innebär, något förenklat, att anskaffningsvärdet på tillgången fördelas som kostnad (avskrivning) över den period tillgången nyttjas. Bestämmelsen grundar sig på motsvarande princip i EU:s redovisningsdirektiv.

BFN utvecklar i olika avseende innebörden av denna bestämmelse i K3, exempelvis vad som är det avskrivningsbara beloppet, hur detta ska fördelas på olika komponenter av tillgången, hur nyttjandeperioden fastställs och vilken avskrivningsmetod som kan tillämpas.

Frågan är då om K3 skulle kunna ändras för att ge t.ex. bostadsföretag möjlighet att sprida ut sina kostnader över en längre period än nyttjandeperioden och därmed minska den årliga avskrivningskostnaden. Enligt BFN:s uppfattning ger varken årsredovisningslagen eller EU:s redovisningsdirektiv utrymme för en redovisning som innebär att en tillgång skrivs av under längre tid än vad som utifrån tekniska, juridiska eller ekonomiska förhållanden utgör tillgångens nyttjandeperiod. Inte heller i övrigt synes det – mot bakgrund av de principer som är fastlagda i årsredovisningslagens förarbeten och återspeglas i EU:s redovisningsdirektiv – vara möjligt att göra några i detta sammanhang relevanta ändringar i K3:s regler om avskrivning.

### *5.3 Nedskrivning*

Av 4 kap. 5 § årsredovisningslagen framgår att värdet på en anläggningstillgång ska skrivas ned om värdet på tillgången är lägre än det redovisade värdet och det kan antas att värdenedgången är bestående.

När ett företag konstaterar att det finns behov och därmed en skyldighet att skriva ner värdet på ett bostadshus behöver det värde till vilket tillgången ska skrivas ned bestämmas.

BFN bedömer att detta är den centrala frågeställningen i regeringens uppdrag till nämnden, dvs. vilket värdebegrepp som ska användas när frågan om nedskrivningsbehov bedöms och hur tillgångens värde i detta läge ska bestämmas. Det är givet att ju lägre detta värde är, desto större nedskrivning tvingas företaget göra.

Såsom Bo Nordlund uttalat (se hans utlåtande s.18 f.) är det värde som årsredovisningslagen avser ett "exit-price", dvs. ett värde relaterat till ett marknadsvärde, verkligt värde eller motsvarande. Bestämmandet av ett sådant värde måste göras helt oberoende av hur det enskilda företaget har finansierat förvärvet av tillgången eller vilket avkastningskrav företaget har. Ett annat synsätt går inte att förena med det användarperspektiv som årsredovisningslagen har och är även oförenligt med de principer om bl.a. relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet som årsredovisningslagen bygger på. BFN har särskilt övervägt den värderingsmodell som Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering har pekat på i SOU 2017:108 s. 58 men har funnit att den inte ryms inom årsredovisningslagens ramar.

BFN har mot denna bakgrunden kommit till slutsatsen att K3 inte heller i denna del bör ändras.

#### *5.4 Kollektiv värdering av tillgångar*

Det förekommer att ett företag äger ett flertal byggnader av samma slag och att vissa av byggnaderna har dolda övervärden medan andra byggnader har ett nedskrivningsbehov. I en sådan situation kan det finnas en önskan att undvika kostnaden för en nedskrivning genom att "tyst" kvitta ett nedskrivningsbehov mot uppskrivningsmöjligheter. Årsredovisningslagen medger emellertid endast att sådana övervärden hanteras genom separata upp- och nedskrivningar. Lagen medger alltså inte att en nedskrivning underläts med hänvisning till att det finns andra tillgångar som har ökat i värde i motsvarande grad. Detta krav på att olika tillgångar ska värderas var för sig kommer till uttryck i såväl årsredovisningslagen som i det bakomliggande EU-direktivet. Enligt BFN finns det därför inte utrymme för att genom ändringar i K3 öppna upp för kvittning mellan nedskrivningar och uppskrivningar som avser skilda bostadshus.

Beslut om denna redovisning till regeringen har fattats av BFN vid sammanträde den 3 april 2020.

Sten Andersson  
ordförande

Stefan Pärnhem  
kanslichef