

Till:
Bokföringsnämnden
Box 7849
103 99 Stockholm

REMISSYTTRANDE

Upprättande av årsredovisning (K3)

SABOs synpunkter

SABO lämnar här synpunkter på utkastet till vägledning om upprättande av årsredovisning. Synpunkterna är i huvudsak begränsade till kapitel 16 och 17. Därutöver kommenterar vi vissa punkter i kapitel 2, 6 och 27. I övriga punkter eller kapitel varken tillstyrker eller avstyrker vi förslagen.

Sammanfattning

För att underlätta läsningen borde grundläggande bestämmelser regleras i egna punkter samtidigt som kommentarerna placeras i direkt anslutning till respektive punkt. De kommentarer som bara är en upprepning av vad som står i punkterna bör tas bort. Om vägledningen ska kunna leva på egen hand så måste de förklarande kommentarerna utökas och fördjupas och, i de fall det är möjligt, med beskrivande exempel.

SABO är starkt kritiskt till det föreslagna kravet på komponentavskrivning av tillgångar och anser att kravet måste tas bort. Byggnader är mycket komplexa tillgångar och kravet kommer därför att kraftigt öka den administrativa bördan för fastighetsföretagen. Merarbetet och merkostnaden består i att över årtionden hantera den stora mängden komponenter i byggnaderna. Vi ifrågasätter nyttan med kravet på komponentavskrivningar och anser inte att de ökade kostnaderna för detta är rimliga.

När det gäller upplysningar om verkliga värden på förvaltningsfastigheter måste det räcka med att upplysning om verkligt värde mm lämnas för fastigheterna som en grupp. Inget börsnoterat företag måste idag redovisa dessa uppgifter på fastighetsnivå.

Övergripande synpunkter på dokumentets innehåll och struktur

SABO anser att det är ett bra initiativ att försöka samla de normgivande reglerna för årsredovisning i en vägledning så att företagen får ett enda dokument med regler i stället för ett per sakområde som det är idag. Men som strukturen på utkastet nu ser ut nu ifrågasätter SABO om det kommer att göra det lättare för användarna att hitta och tolka relevanta regler.

1. Strukturen på vägledningen gör den svårläst. Det förutsätts att läsaren har lagtexten framför sig eftersom grundläggande information ibland saknas i punkterna och därutöver är kommentarerna till punkterna, om inte en upprepning av vad som står i punkten, ofta innehållsmässigt tunna. Även om det oftast är så att grundläggande information finns i kommentarerna, när informationen inte finns med i en punkt, så blir det svårläst eftersom kommentarerna till punkten är placerade ett par sidor längre fram. Det blir mycket bläddrande fram och tillbaka samtidigt som läsaren måste ha lagtexten framför sig.

För att ta ett exempel så framgår det inte av punkt 17.8 "Vad som ingår i anskaffningsvärdet?" eller någon närliggande punkt att inköpspris ingår i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. Detta får man läsa sig till i kommentarerna några sidor längre fram eller genom att läsa årsredovisningslagen.

SABO anser: För att underlätta läsningen borde grundläggande bestämmelser regleras i egna punkter samtidigt som kommentarerna placeras i direkt anslutning till respektive punkt. De kommentarer som bara är en upprepning av vad som står i punkterna bör tas bort. För att bara ta ett exempel så kan kommentarerna till punkterna 17.1 - 17.5 på sidan 95 tas bort.

2. De kompletterande kommentarer som finns till flertalet av punkterna är ofta inte särskilt uttömmande. Det innebär att användarna i många fall kommer att tvingas hämta vägledning från den internationella normgivningen IFRS/IAS. Det ökar komplexiteten i det nya regelverket och försvårar för den som ska uttolka regelverket.

SABO anser: För att vägledningen i större utsträckning ska kunna leva på egen hand så måste de förklarande kommentarerna utökas och fördjupas och, i de fall det är möjligt, med beskrivande exempel

Synpunkter på specifika delar i vägledningen med tyngdpunkt på frågor som rör materiella anläggningstillgångar

3. Kommentarerna till punkt 2.14: Andra tillgångar än finansiella tillgångar, sid 27

Det är oklart om de icke-finansiella tillgångar som avses här bara avser tillgångar som värderats enligt en schablonmässig metod eller om det avser alla icke-finansiella tillgångar. Oklarheten uppkommer genom att punkten 2.14, som reglerar schablonvärderade poster, anges inom parentes (2.14) under rubriken "Värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader" på sidan 26, men även under underrubriken Schablonmässig värdering. Sannolikt ska de bara finnas med under rubriken Schablonmässig värdering och tas bort under huvudrubriken.

Det innebär i sådana fall att de tillgångar som avses under rubriken "Andra tillgångar än finansiella tillgångar" omfattar alla icke-finansiella tillgångar. Med den tolkningen som grund vill SABO framföra följande kommentarer.

Första stycket första punkten: Innebörden av det som står är att uppskrivning inte får göras om återvinningsvärdet överstiger anskaffningsvärdet inklusive gjorda avskrivningar. Den principen kommer i direkt konflikt med rätten för aktiebolag och ekonomiska föreningar att göra uppskrivning enligt 4 kap 6 § ÅRL, se sista stycket på sidan 99 i vägledningen "Uppskrivningar". På samma sätt kommer den i konflikt med vad som står i andra stycket, d.v.s. stycket som inleds med "Värdering av tillgångar...".

Förslag: Första punkten i första stycket skulle kunna skrivas så här istället "*materiella anläggningstillgångar som redovisas till högst återvinningsvärdet, och*".

Andra stycket: Varför inte använda begreppet "... återvinningsvärdet" i sista delen av meningen i stycket istället för "... vad företaget förväntar sig att få vid en försäljning eller vid användandet av tillgången."? Som det nu är skrivet kan en läsare ställa sig frågan om det är något annat än återvinningsvärdet som åsyftas. Det kanske är något annat som åsyftas men då måste det i sådana fall klargöras i kommentarerna.

Förslag: Andra stycket skulle kunna skrivas så här istället "*Värdering av tillgångar till dessa värden syftar till att försäkra att en tillgång inte är värderad till ett högre värde än återvinningsvärdet*".

4. Punkt 6.3: Koncernbidrag

Redovisning av koncernbidrag kan vara svår att förstå och särskilt då redovisningen av skatteeffekten.

Förslag: Låt sådana koncernbidrag som enligt förslaget ska redovisas som en ökning eller minskning av fritt eget kapital istället redovisas i resultaträkningen som bokslutsdisposition. Skatteeffekten redovisas antingen öppet i resultaträkningen eller i posten "Årets skatt" med upplysning i not. En sådan redovisning är lätt att förstå och effekten på eget kapital blir densamma.

5. Punkt 16.3 Upplysning om verkliga värden mm för varje förvaltningsfastighet

Kravet på att upplysningarna i a-e) under punkt 16.3 ska lämnas för varje förvaltningsfastighet är strängare än motsvarande upplysningskrav i både IAS 40 och IFRS/SME. I dessa regelverk finns, som SABO ser det, inga krav på att upplysningarna ska lämnas för varje förvaltningsfastighet. Varken SABO eller experter som SABO talat med känner till något börsnoterat företag som, för varje förvaltningsfastighet, redovisar det verkliga värdet och övriga upplysningar.

SABO anser att det bör räcka med att upplysning om verkligt värde lämnas för fastigheterna som grupp vilket kompletteras med en övergripande beskrivning av värderingsmetod och antaganden och vem som utfört värderingen samt övriga upplysningar. Det bör kanske förtydligas att värderingarna ska göras per fastighet men att upplysningskravet om de verkliga värdena gäller för fastigheterna som grupp.

SABO anser att mindre företag som väljer att tillämpa vägledningen bör undantas från upplysningskraven i punkt 16.3. På så sätt kanske fler mindre företag väljer att tillämpa vägledningen istället för regelverket för de mindre företagen.

6. Punkt 17.11: Anskaffning med stöd av offentliga bidrag

SABO förstår inte varför anskaffningsvärdet måste beräknas till det verkliga värdet i koncernredovisningen. Varför inte tillämpa samma princip för redovisning av statliga stöd som regleras i punkterna 24-27 i IAS 20 "Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd"?

SABO anser att den princip som gäller idag och som även kommer att vara tillåtet i juridisk person (se punkt 17.24) bör få tillämpas även i koncernredovisningen, innebärande att anskaffningsvärdet reduceras med

erhållet bidrag (enligt den princip som regleras i punkt 24 och 27 i IAS 20).

Det är även svårt att förstå vad som egentligen står i punkten och något förtydligande finns inte i kommentarerna. En fråga som vi ställer oss är om tillgången ska redovisas till verkligt värde oavsett storlek på bidraget? Det är ju viss skillnad på om bidraget exempelvis uppgår till 5 % eller 80 % av förvärvspriset.

SABO anser att det behövs förtydliganden i kommentarerna till punkten, förutsatt att det inte sker någon innehållsmässig förändring av principerna som vi föreslår ovan.

7. Punkt 17.13: Komponentavskrivning

SABO är starkt kritiskt till det föreslagna kravet på komponentansats vid fastställande av nyttjandeperioder vid avskrivning av tillgångar, sk komponentavskrivning. Kravet kommer leda till en kraftigt ökad administrativ börda för fastighetsföretagen och kraftigt ökade kostnader. Merarbetet och merkostnaden består i att över årtionden hantera den stora mängden komponenter i respektive byggnad. Kostnader som i sammanhanget måste ses som helt orimliga, särskilt i förhållande till det mervärde som komponentavskrivning ger till redovisningen.

Jämför de börsnoterade fastighetsföretagen (juridiska personer) som idag, enligt svensk normgivning, undantas från kravet i IAS 16 på komponentavskrivning. Undantaget regleras under punkt 75 i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.3 "Redovisning för juridiska personer". Undantaget gäller även icke-noterade juridiska personer som omfattas av koncernredovisning som upprättas enligt de internationella redovisningsstandarderna (IFRS/IAS). Det är ett tillfälligt undantag i avvaktan på att det enligt ÅRL, för dessa företag, ska bli tillåtet att i årsredovisningen redovisa fastigheter till verkligt värde i balansräkningen.

Verkligtvärde-redovisning förutsätter ju att företaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS/IAS. Företag som tillämpar K3-regelverket kommer, varken enligt ÅRL eller K3-regelverket, få redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Det innebär att det stora flertalet icke-noterade fastighetsföretag efter utgången av år 2011 blir tvingade till att tillämpa komponentavskrivning på sina fastigheter.

Troligen kommer inget börsnoterat företag att tillämpa komponentavskrivning från och med räkenskapsåret 2012 då det för dessa företag blir tillåtet att tillämpa verkligtvärde-redovisning i juridisk person. Ett avgö-

rande skäl är att komponentavskrivning av byggnader är så komplext och administrativt betungande att ingen vill använda den metoden. Noteras bör att inget börsnoterat fastighetsföretag redovisar idag förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetoden med en komponentansats i sina koncernredovisningar. Alla redovisar fastigheterna till verkligt värde.

När det gäller avskrivning av byggnader så synes komponentavskrivning i teorin vara ett bra sätt att periodisera kostnaderna för utgifter för om-, till- och nybyggnader och periodiskt underhåll. Kanske till och med det mest korrekta sättet. Men i praktiken har det visat sig vara administrativt komplext och förenat med höga kostnader. Den erfarenhet som finns på området visar att komponentavskrivning med åren tenderar att växa i komplexitet allteftersom renoveringar genomförs i fastighetsbeståndet.

Ett flertal frågor som måste lösas om komponentavskrivning ska börja tillämpas. Här ges några exempel:

- a) Övergångsregler. Ska komponentavskrivning bara tillämpas på om-, till- och nybyggnader och underhåll som sker från och med räkenskapsåret 2012 eller på alla byggnader?
- b) Om alla byggnader ska omfattas av komponentavskrivning hur ska då de redovisade värdena för olika komponenter bestämmas i befintliga byggnader vid övergången till komponentavskrivning?
- c) Hur många komponenter ska en byggnad delas in i? En byggnad är en komplex tillgång som består av extremt många komponenter.
- d) Vart går gränsen för när en åtgärd ska anses vara löpande underhåll kontra periodiskt underhåll när det gäller åtgärder på en bostadsfastighet? När ska utgiften kostnadsföras respektive aktiveras? Ska gränsen dras vid åtgärder på en, fyra, tio eller alla lägenheter i en och samma byggnad? Ska det vara upp till varje företag att reglera detta eller kommer BFN att ge ut någon vägledning?
- e) Idag råder en frikoppling mellan redovisning och beskattning i fråga om värderingsprinciper av byggnader. Kan framtida ändringar av skatte-reglerna leda till problem för fastighetsföretagen om komponentavskrivning tillämpas?

SABO anser att det bestämdaste att kravet på komponentavskrivning måste ändras från ett krav till en möjlighet. Den möjligheten måste i vart fall gälla för komplexa byggnader som inrymmer exempelvis lokaler och

bostäder. Det innebär att tillgångarna även fortsättningsvis skulle få skrivas av som en helhet över nyttjandeperioden. Det innebär dock att ett avsteg görs från IFRS för SME på denna punkt i vägledningen, men det är enligt SABO:s mening nödvändigt. Förslagsvis kan texten i punkt 17.13 behållas men med vissa ändringar.

Förslag på reviderad text i 17.13:

Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande delar vara väsentlig får tillgångens anskaffningsvärde fördelas på dessa delar. Varje del ska i sådana fall skrivas av separat över dess nyttjandeperiod. I annat fall ska tillgången skrivas av som en helhet över nyttjandeperioden.

Om det trots allt blir så att det blir ett krav på komponentavskrivning så måste det införas någon form av övergångsbestämmelser under ett flertal år så att företagen hinner med att ställa om sin redovisning. En väg är då ett successivt införande av komponentavskrivning i det befintliga fastighetsbeståndet. Exempelvis genom att komponentavskrivning måste börja tillämpas på en fastighet efter ombyggnad eller ett större periodiskt underhåll. Fram till det att åtgärderna genomförs skulle fastigheten få skrivas av som en helhet över nyttjandeperioden på så sätt som görs idag. En annan väg är att det skjuts på införandet av tillämpningskravet under ett antal år för att ge företagen tid för omställning. Utan övergångsbestämmelser kommer det bli en övermäktig uppgift för många fastighetsföretag att klara av omställningen.

8. Kommentarerna till punkterna 17.6 och 17.7: Sista stycket sidan 95

SABO anser. Oavsett om det blir så att komponentavskrivning ”ska” eller ”får” tillämpas så bör punkt 17.7 och kommentarerna ändras samt kompletteras med vissa uppgifter. Som SABO ser det ligger det i komponentavskrivningens natur att utgifter för periodiskt underhåll ska räknas in i det redovisade värdet även när det är osäkert om den nya delen eller åtgärden förväntas tillföra företaget framtida ekonomiska fördelar. Är det så att det redovisade värdet efter aktiveringen överstiger återvinningsvärdet får värdet istället skrivas ner enligt reglerna i kapitel 27.

9. Kommentarerna till punkterna 17.13 – 17.19: andra stycket sidan 98

SABO anser. Begreppet ”löpande underhåll” bör definieras eller ändras till ”reparationer”.

När det gäller fastigheter finns det flera olika typer av underhåll. Vanliga begrepp är akut, löpande, planerat och periodiskt underhåll. Med akut underhåll och löpande underhåll avses närmast reparationer. Det är åt-

gärder som är oplanerade och orsakas av exempelvis oförutsedda materialbrister eller skadegörelse. Planerat och periodiskt underhåll är däremot åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som kan förutses och planeras, exempelvis byte av stammar och balkonger eller funktionsåterställande åtgärder på fasader och tak.

Tillämpas komponentavskrivning torde utgifter för löpande underhåll kostnadsföras direkt medan utgifter för planerat underhåll räknas in i det redovisade värdet. Se våra kommentarer under punkten 6.

10. Punkt 17.16: Avskrivningsmetoder

Den formulering som används i punkten ger vid handen att endast de tre avskrivningsmetoderna som räknas upp är tillåtna att använda. Det synes vara en mer definitiv skrivning än i IAS/SME, där de tre uppräknade metoderna snarast kan ses som en exemplifiering av möjliga metoder. Inte en definitiv uppräknning.

Progressiv avskrivningsmetod nämns inte som möjlig metod. Men både i Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2001:3 och före detta Redovisningsrådets rekommendation RR 12 anges att progressiv avskrivningsmetod får användas. Förslaget innebär därför en skärpning jämfört med dagens regler.

SABO anser att progressiv avskrivningsmetod bör tillåtas även efter år 2011, förutsatt att företaget kan visa att avskrivningsmetoden speglar förbrukningen av en tillgång på ett rättvisande sätt.

11. Punkterna 17.22 – 17.25: Särskild redovisning i juridisk person

Det är olyckligt att materiella anläggningstillgångar i många fall kommer att redovisas till ett värde i koncernredovisningen och till ett annat värde i årsredovisningen genom undantagsreglerna för redovisning i juridisk person, punkterna 17.22 – 17.25. Det innebär ett merarbete för den som ska upprätta års- och koncernredovisningen och ett försvårande för läsaren. Undantagen för juridiska personer är inte tvingande, men sannolikt kommer de att tillämpas i många företag.

SABO anser att det vore en förenkling om undantagsbestämmelserna i punkterna 17.22 – 17.25 även fick tillämpas i koncernredovisningen.

12. Kommentarerna till punkt 27.6: Nedskrivning av tillgångar

SABO anser: Av kommentarerna till punkt 27.6 bör det stå att värdenedgången ska antas vara bestående. Det är vad som står i årsredovisnings-

lagens 4 kap 5 §. Årsredovisningslagen har ett långsiktigt perspektiv medan utkastet till K3:an som det ser ut nu indikerar ett ettårsperspektiv.

Stockholm den 29 oktober 2010

Kurt Eliasson
VD