

REMISS: FÖRSLAG TILL NYTT ALLMÄNT RÅD MED TILLHÖRANDE VÄGLEDNING, dnr 07-30

Bokföringsnämndens vägledning "Upprättande av årsredovisning (K3)"

Datum: 2010-11-29
Remisslämnare: AB Svenska Bostäder
Kontaktperson: Lars Brogren
E-postadress: lars.brogren@svenskabostader.se
Adress: Box 95, 162 12 VÄLLINGBY
Telefon: 08 – 508 372 07

GENERELL SYNPUNKT

För att underlätta läsningen bör varje kapitel och kommentar till kapitel redigeras ihop så att bestämmelser regleras i egna punkter samtidigt som kommentarerna placeras i direkt anslutning till respektive punkt. Som det är nu är det svårsläst. De kommentarer som bara är en upprepning av vad som står i punkterna bör tas bort. Nu blir det mycket bläddrande fram och tillbaka och underlättar inte förståelsen för läsaren. De förklarande kommentarerna måste också utökas och fördjupas och, i de fall det är möjligt, med beskrivande exempel för att göra det mera begripligt. I de fall det är möjligt bör lagtexten återges i texten så att man som läsare inte behöver ha lagtexten framför sig.

Svenska Bostäder lämnar nedan endast synpunkter till vissa kapitel, för övriga kapitel varken tillstyrker eller avstyrker vi förslagen.

Punkt 2.14 Andra tillgångar än finansiella tillgångar

Värdering efter första redovisningstillfället: "Materiella anläggningstillgångar som redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och återvinningsvärdet".

Innbörden av ovanstående torde vara att uppskrivningar inte får göras om återvinningsvärdet överstiger anskaffningsvärdet minus ackumulerade avskrivningar. Texten bör skrivas om.

Punkt 6.3 Koncernbidrag

Redovisningen av koncernbidrag i juridisk person borde förenklas. Att redovisa ett koncernbidrag som ett moderföretag lämnar till ett dotterföretag som en ökning av finansiella anläggningstillgångar i moderföretaget och som en ökning av fritt eget kapital

i dotterföretaget eller att ett koncernbidrag som ett dotterföretag lämnar till moderföretaget ska hos moderföretaget redovisas som en finansiell intäkt i resultaträkningen medan det i dotterföretaget redovisas som en minskning av fritt eget kapital är bara krånglig och svår att förstå. Därtill kommer redovisningen av skatteeffekterna som också behandlas olika vilket ytterligare försvårar förståelsen.

Förslag: Redovisa samtliga koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen, effekten på eget kapital blir alltid ändå densamma. Skatteeffekten redovisas i posten årets skatt och specificeras i skattenot.

Punkt 9.8 Minoritetsintresse

Av punkten framgår att minoritetsintressen i koncernbalansräkningen redovisas separat under rubriken eget kapital skilt från moderföretagets eget kapital, vilket kan tyckas onödigt då det i kapitel 6 - Förändring i eget kapital - framgår att samtliga förändringar i posten eget kapital kan specificeras i en rapport över förändringar i eget kapital eller i not till eget kapital. Därför behöver en ytterligare uppdelning i balansräkningen av eget kapital inte ske enligt vår uppfattning.

Förslag: Minoritetsintresse och förändringar av densamma i eget kapital specificeras i rapport eller not till eget kapital.

Punkt 16.3 Upplysningar om förvaltningsfastigheter

Upplisyngskraven för varje förvaltningsfastighet under punkt 16.3 a-e), där bland annat verkligt värde per fastighet ska anges, är inte rimlig.

Förslag: Upplisyng om verkligt värde lämnas för fastigheterna som grupp uppdelat i olika värdeområden med beskrivning av värderingsmetod och antaganden, samt vem som utfört värderingen. Kravet under punkten "e) väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheten" bör kunna lämnas aggregerat för de delar av beståndet där åtgärder planerats eller genomförts.

Punkt 17.11 Anskaffning med stöd av offentliga bidrag

Enligt punkten framgår att "Anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång som förvärvats med ett offentligt bidrag ska beräknas till tillgångens verkliga värde...". Däremot får anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång i juridisk person, enligt punkt 17.24, som är förvärvat med offentliga bidrag reduceras med bidragets storlek.

Svenska Bostäder kan inte se några skäl till att varför inte den princip som gäller i juridisk person också kan gälla i koncernredovisningen.

Förslag: Tillämpa samma principer för redovisning av "Anskaffning med stöd av offentliga medel" i juridisk person och koncernredovisning, dvs. att anskaffningsvärdet reduceras med erhållet bidrag.

Punkt 17.13

Av punkten framgår att komponentavskrivning ska användas. "Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande delar vara väsentlig ska tillgångens anskaffningsvärde fördelas på dessa delar. Varje del skrivs av separat över dess nyttjandeperiod."

Svenska Bostäder är kritiskt till det föreslagna kravet på komponentavskrivning av tillgångar och anser att kravet måste tas bort och ändras till att det är möjligt att välja olika avskrivningstider för tillgångarna. Kravet på komponentavskrivning kommer att kraftigt öka den administrativa bördan för bolaget. Merarbetet och merkostnaden består i att hantera den stora mängden komponenter i byggnaderna. Kan nyttan av det motsvara kostnaden för att upprätthålla detta i årtionden? Vår bestämda uppfattning är att så inte är fallet.

Svenska Bostäder har erfarenhet av att ha tillämpat komponentavskrivning under perioden 1994-1998, det var komplext och resurskrävande att hantera och bolaget återgick till konventionell metod som användes av fastighetsbolagen inom Stockholms Stadshus AB-koncernen där Svenska Bostäder ingår.

Ett flertal frågor måste dock klargöras om komponentavskrivning ändå ska börja tillämpas, t ex:

- Övergångsregler. Ska komponentavskrivning bara tillämpas på om-, till- och nybyggnader och underhåll som sker från och med räkenskapsåret 2012 eller på alla byggnader?
- Om alla byggnader ska omfattas av komponentavskrivning hur ska då de redovisade värdena för olika komponenter bestämmas i befintliga byggnader vid övergången till komponentavskrivning?
- Hur många komponenter ska en byggnad delas in i?
- Om åtgärd bara görs i del av fastigheten/komponenten hur ska då komponentavskrivning tillämpas?

Punkterna 17.22-17.25 Redovisning i juridisk person

"I juridisk får utgifter för en materiell anläggningstillgång som är av mindre värde eller antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som en kostnad..."

Svenska Bostäder kan inte se några skäl till att varför inte den princip som gäller i juridisk person också kan gälla i koncernredovisningen.

Förslag: Tillämpa samma principer för redovisning i juridisk person och koncernredovisning.

Punkt 24.5 Upplýsingar om offentliga bidrag

Av punkten framgår att ett företag ska lämna upplýsingar om "karaktären på och omfattningen av offentliga bidrag som har redovisats i balansräkningen och resultaträkningen".

En utförligare beskrivning behövs om offentliga bidrag som reducerat en anläggningstillgångs anskaffningsvärde och därmed avskrivningsunderlaget. Ska upplýsningskravet gälla under hela avskrivningsperioden för respektive tillgång eller endast innevarande år?

Punkt 24.7 Offentliga bidrag

Se kommentar till punkt 17.11 Anskaffning med stöd av statliga bidrag.

Förslag: Tillämpa samma principer för redovisning i juridisk person och koncernredovisning.

Punkt 27.6 Nedskrivning

Ett förtydligande i punkten behövas om kravet för att göra en nedskrivning är att värdenedgången kan antas vara bestående eller inte (se ÅRL 4 kap 5 §).

Punkt 29.12 Aktuell skatt

Se förslag till punkt 6.3 och redovisning av skatt på koncernbidrag.

AB Svenska Bostäder



Lars Brogen
Ekonomichef