

Utredning framtagen på
uppdrag av Bokföringsnämnden

Materiella anläggningstillgångar Anskaffningsvärde, avskrivning och nedskrivning - bostadshus

Bo Nordlund
Karlstad 2020-02-07

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Kapitel 1 - Inledning	5
1.1 Bakgrund och avgränsning	5
1.2 Uppdraget.....	5
1.3 Problemdiskussion	6
1.4 Rapportens struktur.....	7
Kapitel 2 Redovisningsteori och värderingsteori i urval.....	8
2.1 Redovisningsteori i urval	8
2.2 Värderingsteori - fastigheter	10
Kapitel 3 Redovisningsregler	17
3.1 Årsredovisningslagen och förarbeten till denna lag.....	17
3.2 Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).....	20
3.3 EU:s redovisningsdirektiv	22
3.4 Internationell redovisningsstandard (IFRS)	26
Kapitel 4 Annan relevant lagstiftning.....	30
4.1 Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	30
4.2 EU:s statsstödsregler.....	30
Kapitel 5 Utredningsfrågorna - Analys mot bakgrund av teori och regelverk.....	33
5.1 Anskaffningsvärde och avskrivningar	33
5.2 Värderingsfrågor - Nedskrivningar	34
Kapitel 6 Olika tänkbara redovisningslösningar avseende anskaffningsvärde, avskrivningar och nedskrivningar	37
6.1 Anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och ingen nedskrivning	37
6.2 Nedskrivningar med utgångspunkt i individuellt avkastningsvärde	37
6.3 Nedskrivningar med utgångspunkt i ett diskonterat nuvärde som jämförelsevärde där diskonteringsräntan är "verklig finansieringskostnad"	38
6.4 Nedskrivningar med utgångspunkt i återvinningsvärdet enligt K3 och IAS 36.....	39
6.5 Kvittning av över- och undervärden i fastighetsbeståndet (portföljsynsätt)	39
6.6 Tillämpa full IFRS i koncernredovisning – löpande värdering till verkligt värde av fastigheter.....	40
Kapitel 7 Diskussion och slutsatser	41
7.1 Diskussion med koppling till annan relevant lagstiftning	41
7.2 Diskussion - övergripande frågor med koppling till redovisningsreglerna	42
7.3 Slutsatser.....	43
Källförteckning/referenser mm	45

Sammanfattning

Denna utredning behandlar frågor om anskaffningsvärde, avskrivning och nedskrivning av bostadshus. Kärnfrågorna ligger i huruvida avskrivningstider för bostadshus på svaga bostadsmarknader kan förlängas samt frågor kring nedskrivningar i redovisningen för sådana hus. I utredningsuppdragets bakgrundsbeskrivning framgår att det i första hand är allmännyttans bostadshus på dessa svagare bostadsmarknader som berörs.

Frågorna analyseras mot bakgrund av teorifrågor kring redovisning, värdering av fastigheter och redovisningsregler samt i viss utsträckning även med koppling till annan relevant lagstiftning. Analysen i förhållande till redovisningsregler är i första hand om olika tänkbara lösningar kan vara förenliga med årsredovisningslagen (ÅRL) och EU:s redovisningsdirektiv. Annan lagstiftning som bedömts vara i första hand relevant i sammanhanget handlar om lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och EU:s statsstödsregler.

Nedskrivningsfrågan i redovisningen är en tydlig värderingsfråga. Värderingsfrågor kan inte lösas utan att det eller de värdebegrepp som söks är klart definierat (definierade). I nästa steg kommer frågan vilken eller vilka värderingsmetoder som kan tillämpas för att komma fram till det sökta definierade värdebegreppet i det specifika sammanhanget. I samband med fastighetsvärdering tas i utredningen också upp att det i många fall är svårt att ha exakta uppfattningar om det eller de värden som bedöms. Värderingarna är behäftade med osäkerhet som kan vara större eller mindre beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet. Kravet på vilken diskonteringsränta som ska tillämpas vid nedskrivningsprövning sammanhänger till stora delar med vilket värdebegrepp som anses relevant vid nedskrivningsprövning och möjligheten att bedöma den relevanta diskonteringsräntans storlek är behäftad med en viss osäkerhet liknande den som gäller vid själva värdebedömningen.

En viktig del i de överväganden och bedömningar som sker i utredningen handlar också om de övergripande syften/mål som föreligger för externredovisning och som ska uppnås. Vägledning avseende innebörden i vissa av dessa syften/mål kan sökas i redovisningsteori men många av dessa framgår även av förarbeten till ÅRL och motiveringar till EU:s redovisningsdirektiv m.m. Sådana syften/mål handlar om vilket eller vilka perspektiv redovisningen har (exempelvis användarperspektiv eller upprättarperspektiv), kriterier som ska uppfyllas avseende tillförlitlighet, objektivitet, relevans och försiktighet m.fl.

Slutsatserna i utredningens kärnfrågor är i korthet följande:

- Redovisningsreglerna innehåller inga klara begränsningar i vilka avskrivningstider som ska tillämpas för bostadshus utöver vad som kan bedömas mot bakgrund av faktiska omständigheter (juridiska, tekniska, ekonomiska). Det vore därför olämpligt om redovisningsreglerna normativt skulle föreskriva längre avskrivningstider än vad som kan motiveras av sådana faktiska förhållanden. En föreskrivning av längre avskrivningstider än vad som kan motiveras av sådana förhållanden skulle komma i konflikt med övergripande syften/mål med externredovisningen. Enligt min uppfattning handlar därför bedömda avskrivningstider i första hand om en tillämpningsfråga utifrån vad som kan motiveras baserat på faktiska förhållanden.

- Det mesta talar för att det värdebegrepp och de diskonteringsräntor som K3-regelverket anvisar är vad som överensstämmer med ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv. Det är högst osäkert om andra värdebegrepp eller diskonteringsräntor (lägre) kan användas utan att konflikt uppstår med ÅRL och redovisningsdirektiven. Bedömning av fastighetsvärden i enlighet med det värdebegrepp som anvisas av K3 (återvinningsvärdet) eller storleken på den diskonteringsränta som anvisas av K3 (ett marknadsmässigt förräntningskrav) är dock behäftade med viss osäkerhet som kan variera med olika geografiska lägen. I vissa fall kan det till och med vara så att skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet hamnar inom större osäkerhetsintervall varvid den kan bli svårt att med säkerhet slå fast huruvida det föreligger ett faktiskt nedskrivningsbehov eller ej. I första hand bedömer jag att det blir aktuellt med tillämpningsfrågor utifrån de förutsättningar som föreligger och inte med regeländringar.
- Beträffande frågan om kollektiv värdering av fastigheterna, där uppskrivningsmöjligheter skulle kunna "tyst kvittas" mot nedskrivningsbehov så finner jag svårt att hitta stöd för att sådan tillämpning skulle vara tillåten inom ramen för ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv. Det som kan identifieras som kassagenererande enhet enligt K3 borde vara den rimliga utgångspunkten för vilken enhet som ska nedskrivningsprövas. Vissa svårigheter kan emellertid förutses när det gäller hur den exakta avgränsningen ska ske när det gäller vad som ska utgöra en beståndsdel/ delpost, exempelvis om det ska/kan handla om enskilda huskroppar i olika ålder/skick/redovisat värde eller om avgränsningen ska ske på annat sätt. Då koncernförhållande föreligger skulle dock full IFRS kunna frivilligt tillämpas av allmännyttan på svagare bostadsmarknader i koncernredovisningen, dock inte i juridisk person i nuläget, beträffande s.k förvaltningsfastigheter. Om så skulle ske skulle vinster och förluster vid omvärdering av sådana fastigheter kunna "mötas" i resultaträkningen vid tillämpning av den s.k verkligt värde-modellen i IAS 40.
- Det kan behövas en fördjupad utredning, utöver vad som framkommer i denna utredning, kring om EU:s statsstödsregler föranleder behov av och/eller medger specialregler i exempelvis värderingsfrågor (nedskrivningar). Behovet av specialregler skulle i så fall exempelvis kunna vara motiverat av att nedskrivningar ej skulle behöva ske när ett allmännyttigt bostadsföretag anskaffar en fastighet för att tillgodose ett bostadsbehov men där det bedömda återvinningsvärdet är lägre än anskaffningsvärdet (exempelvis produktionskostnaden).

Kapitel 1 - Inledning

1.1 Bakgrund och avgränsning

Externredovisning kan sägas vara ett "språk" som beskriver en ekonomisk verklighet, givet de redovisningsregler som tillämpas. I de fall tillämpning av redovisningsreglerna leder till negativa effekter i externredovisningen för nybyggda bostadshus har detta i olika sammanhang framhållits som besvärande och att detta skulle kunna motverka nödvändig produktion av nya bostäder.

Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering föreslog i betänkandet Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108) att BFN skulle få i uppdrag att se över K3 vad avser sättet att beräkna nyttjandevärdet för nybyggda hyresfastigheter. Remissreaktionerna på betänkandet var blandade. BFN angav i sitt remissvar att man inte motsatte sig att en översyn görs men avstyrkte att översynen ges en viss inriktning.

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 bostadsmarknader¹ ska utredas.

Hur materiella anläggningstillgångar ska värderas framgår av 4 kap. ÅRL. BFN utvecklar detta närmare genom allmänna råd i K3.

ÅRL grundar sig på EU:s redovisningsdirektiv. En av utgångspunkterna för K3 är International Accounting Standards for Small and Medium-sized Entities (IFRS for SME).

Avgränsning sker i denna utredning på så sätt att inga frågor som avser BFN:s s.k. K2-regelverk omfattas. Vidare noteras att det inom ramen för denna utredning inte har kartlagts huruvida liknande frågeställningar, som denna utredning avser, varit uppe till behandling i något annat EU-land och vad som i så fall blivit resultatet av eventuella sådana utredningar.

1.2 Uppdraget

Syftet med denna utredning är att motsvara kraven i Bokföringsnämndens upphandlingsunderlag (Dnr 2019:97) vilket i allt väsentligt beskrivs som:

BFN avgränsar konsultuppdraget till att gälla hur redovisning av anskaffningsvärde, avskrivning och nedskrivning av bostadshus och delar som sammanhänger med ett sådant ska redovisas.

¹ En definition på "svag bostadsmarknad" finns i Regeringen, 2019: En svag bostadsmarknad är en marknad där efterfrågan på bostäder påverkas påtagligt av en varaktigt vikande arbetsmarknad, en varaktigt minskande befolkning, en förändrad befolkningsstruktur eller låga inkomster hos kommuninvånarna. Enligt en studie utförd av analysföretaget Evidens (Evidens 2018) fanns det år 2017 82 kommunala bostadsföretag som var verksamma på svaga bostadsmarknader. Studiens definition av en svag bostadsmarknad är förvisso något striktare än stödordningens definition, men den ger ändå en indikation på hur många kommunala bostadsföretag som skulle kunna vara i behov av stöd framgent.

Eventuella förslag på lösningar ska vara möjliga att genomföra inom ramen för ÅRL, EU:s redovisningsdirektiv och annan relevant lagstiftning.

Konsultuppdraget innebär att ta fram en rapport som belyser nedanstående frågeställningar.

1. Finns en enhetlig praxis för redovisning av bostadshus, särskilt med avseende på avskrivning och nedskrivning?
2. Medger tillämplig lagstiftning en utsträckning av den tid under vilken ett bostadshus skrivs av eller att avskrivningarna fördelas på ett annat sätt än vad som följer av en tillämpning av K3?
3. Medger tillämplig lagstiftning att ett innehav av bostadshus värderas kollektivt?
4. Finns det alternativa metoder för att bedöma behovet av nedskrivning, särskilt vad gäller när en nedskrivningsprövning ska göras respektive hur värdet bestäms i samband med en nedskrivning?
5. Medger tillämplig lagstiftning att en annan diskonteringsränta används vid nedskrivning än den som följer av K3?
6. Kan avkastningskravet hos den som äger ett bostadshus ha betydelse för hur huset värderas vid en nedskrivningsprövning?

Rapporten ska innehålla ett ställningstagande om tillämplig lagstiftning medger en ändring av K3 och om en ändring är önskvärd, enligt vilka principer en ändring i så fall kan utformas samt vilka konsekvenser en ändring av reglerna medför.

1.3 Problemdiskussion

De allmännyttiga bostadsföretagen utgör viktiga aktörer bland de aktörer som tillgodoser ett behov i samhället – bostäder. Det är också viktigt att beakta att dessa företag omfattas av en intressentkrets som innefattar många externa intressenter, däribland bl.a kreditgivare och kommuninnevånare. När betydande externa intressenter finns är det viktigt att beakta de övergripande syften/mål som föreligger när det gäller externredovisning, bl.a. användarperspektiv, behov av relevans, objektivitet och tillförlitlighet i de siffror som tas upp i den finansiella rapporteringen.² I de fall nedskrivningar av nybyggda bostadshus aktualiseras och effektueras har detta i olika sammanhang bl.a framhållits som besvärande och att detta skulle kunna motverka nödvändig produktion av nya bostäder.

Min bedömning är att de frågeställningar som angivits i uppdragsbeskrivningen är av olika komplexitetsgrad och kräver olika djup i genomförda analyser. Vissa av frågeställningarna bedömer jag kan besvaras i allt väsentligt genom analyser av regelverken (anskaffningsvärde och avskrivningar) medan andra frågor är av den karaktären att det även behövs en bakgrund i redovisnings- och värderingsteori för att resonera om rimliga uppfattningar/bedömningar hur regelverken borde tolkas. Exempel på den senare nämnda problematiken är värderingsfrågor som sammanhänger med nedskrivningar i redovisningen.

Tre huvudproblemområden har identifierats från frågeställningarna i uppdragsbeskrivningen:

² Se mer nedan bl.a under rubrikerna ”Övergripande” avsnitten 3.1 och 3.3.

- Kan förlängda avskrivningstider medges för bostadshus inom ramen för gällande regelverk eller krävs regeländringar för att uppnå detta?
- Värderingsfrågor i samband med nedskrivning innefattar frågeställningar som vad som kan avses med ett "värde" i nedskrivningssammanhang, vilken eller vilka diskonteringsräntor som kan anses vara i överensstämmelse med redovisningsreglerna vid nedskrivningsprövning.
- Möjlighet till kollektiv värdering, kvittning av nedskrivningsbehov mot eventuella uppskrivningsmöjligheter i fastighetsbeståndet samt vad som kan utgöra en delpost/beståndsdel vid nedskrivningsprövning.

1.4 Rapportens struktur

Rapporten är, efter detta inledande kapitel, indelad i följande kapitel:

- Kapitel 2 behandlar för utredningen bedömda relevanta frågor avseende redovisnings- och värderingsteori
- I kapitel 3 sker en genomgång av redovisningsregler som tas upp i denna utredning
- Kapitel 4 tar upp annan relevant lagstiftning som bedömts relevant i utredningen
- I kapitel 5 sker en genomgång av uppdragets utredningsfrågor samt en analys av dessa
- I kapitel 6 sker en diskussion och analys av olika tänkbara redovisningslösningar
- I kapitel 7 sker avslutningsvis en övergripande diskussion kring utredningsuppdraget samt vilka slutsatser som dras avseende utredningsfrågorna i denna rapport.

Rapporten avslutas med källförteckning/referenser

Kapitel 2 Redovisningsteori och värderingsteori i urval

2.1 Redovisningsteori i urval

Olika perspektiv på vad extern redovisning fyller för syfte³

Det finns många olika vinklar inom redovisningsteorin på vad externredovisning fyller för syfte, men två viktiga och olika uppfattningar handlar om huruvida det ska vara ett upprättarperspektiv eller ett användarperspektiv på redovisningen. Exempel på en teori vilken är klart inriktad på användarperspektivet är den s.k "Investor Theory" (Restkapitalteorin). I denna teori beskrivs redovisningens roll som att den ska ge nödvändig information till aktörer som agerar kapitalförsörjare till företaget. Investerare uppges vara aktieägare eller kreditgivare och då särskilt den förstnämnda. Aktieägare ses som investerare med liten möjlighet att direkt påverka vad som sker i företaget. Investerare behöver generellt information för att kunna förutsäga sina framtida relationer med företaget i form av kassaflöden, exempelvis aktieutdelningar och räntebetalningar m.m. Vissa delar av den s.k "Commander Theory" (Befälhavarteorin) skulle kunna beskrivas som att det här föreligger ett upprättarperspektiv. Exempelvis att resultat rapporteras ur befälhavarens perspektiv och resultaträkningen ska ge en förklaring av resultat och aktiviteter under en given period som initierats av befälhavaren och dennes team.

Olika former av ekonomiska värden/begrepp

Inom redovisningsteori framförs tankar om olika typer av värden/begrepp i värderingssituationer. Två sådana värden/begrepp är återanskaffningskostnad⁴ (entry price) och försäljningspris (exit price). När det gäller informationskvalitet framförs att ett objektiva värde måste vara ett värde som går utöver det individuella företagets perspektiv. Ett marknadspris är objektiva i den meningen att det kan sägas representera en sammanfattande uppfattning av värdet på en tillgång hos andra än de som är direkt kopplade till företaget, eller om det uttrycks annorlunda, värdet för aktörer utanför det enskilda företaget. I den meningen är ett objektiva värde något som gäller i första hand för andra än vad som nödvändigtvis anses vara ett relevant värde av det specifika företaget.⁵

Historiskt anskaffningsvärde anses inom redovisningsteorin vara objektiva i den meningen att det är baserat på någon form av transaktion och är svårt att manipulera. Ett sådant anskaffningsvärde skulle dock kunna vara mindre relevant i vissa situationer när det kommer till ett användarperspektiv av redovisningen. Exempel på när ett anskaffningsvärde kan vara mindre relevant är när anskaffningen ligger långt tillbaka i tiden och ett aktuellt högre värde på tillgången avviker väsentligt från det redovisade värdet. Det nyss nämnda är ett vanligt fenomen i fastighetsbranschen. Ett annat exempel skulle kunna vara om ett fastighets-/byggprojekt blir mycket dyrt att anskaffa och användarna av redovisningen på marknaden skulle anse att ett annat, exempelvis lägre, värde på denna anskaffning skulle vara mer relevant för att i förlängningen exempelvis bedöma ett företags finansiella ställning.

³ Se exempelvis Kam, 1990 kapitel 10.

⁴ I källans originalspråk angivet som "replacement cost or current cost"

⁵ Se bl.a. resonemang i Kam, 1990 sid 142

Byggnadsavskrivning⁶

Byggnadsavskrivning är ett komplext problem och som ofta missförstås. Delvis kan missförstånd vara grundade i att olika aktörer menar olika saker när frågan om byggnadsavskrivning behandlas, men det kan också bero på att det görs bedömningar som inte bygger på en ordentlig analys av relevanta väsentliga bakgrundsfakta innan det görs försök att lösa problemet. Avskrivning ska inte heller förväxlas med det redovisningsmässiga begreppet *nedskrivningar* som i första hand är en åtgärd av engångskaraktär eller karaktären sällan förekommande åtgärd. Syftet med nedskrivningar är i första hand att ta hänsyn till oförutsedda värdenedgångar.

Ett sätt att se på avskrivning är ett allokeringssynsätt. Enligt detta synsätt allokeras anskaffningsutgiften för en tillgång över tillgångens nyttjandeperiod. Detta synsätt kan också beskrivas som ett periodiseringsförfarande där anskaffningsutgiften portioneras ut över tillgångens nyttjandeperiod för att överensstämja med det sätt på vilket nyttorna förknippade med den ursprungliga anskaffningen successivt förbrukas. Ett problem i sammanhanget är penningvärdesförändringen över tid (inflation). Historiska investeringsbelopp kan komma att periodiseras mot framtida intäkter/nyttor i ett helt annat penningvärde än vad som representeras av det ursprungliga anskaffningsvärdet. I vissa fall kan inflationen/värdeutvecklingen ha haft en så pass väsentlig inverkan att denna periodiserade utgift (avskrivningen) någon gång i framtiden inte längre ger en meningsfull ekonomisk information ställd i relation till exempelvis, investeringsutgifter/-behov, hyresintäkter eller driftkostnader i ett framtida penningvärde. Den nyss nämnda problematiken aktualiseras många gånger för byggnader/fastigheter då dessa typer av tillgångar vanligen förknippas med mycket långa nyttjandeperioder.

Ett annat synsätt på vad avskrivning är till för, eller ska ge uttryck för, är ett pris-/värdeförändringssynsätt som i korthet skulle kunna förklaras på så sätt att i takt med att nyttoegenskaperna hos en tillgång konsumeras, så betingar tillgången ifråga ett allt lägre aktuellt pris/värde. Ett av de problem som aktualiseras vid de omvärderingar som krävs i detta synsätt på avskrivning är om det ska vara fråga om ett "entry price" eller ett "exit price" vid omvärderingen.

Avskrivningen ska återspegla hur nyttorna förknippad med en tillgång successivt förbrukas. Två studier som visar hur dessa förlopp kan se ut i ett längre perspektiv för byggnader framgår av vad som presenteras i Bejrums (1995)⁷ och Baum & McElhinney (1997). Dessa källor innehåller resultat av s.k. realpris-/realvärdestudier och om antagandet är att marknaden någorlunda rationellt/effektivt prissätter de avskrivningsdrivande faktorerna (förslitning, omodernitet och marknadsinverkan) över tid så ger dessa studier bilden av att nyttorna förknippade med byggnader förbrukas på så sätt att avskrivningsplanen skulle vara degressiv eller linjär över tid. Om vi bortser från markkomponenten och koncentrerar oss på byggnadstillgångar så är det svårt att hitta stöd i sådana studier för att förbrukningsmönstret skulle stödja exempelvis en progressiv avskrivningsplan.

⁶ Se även bl.a. Nordlund, 2010; Mathews & Perera, 1996, Lundström, 1992

⁷ Se även Szytkier, 1985

Fastigheter har under en längre period uppvisat värdestegring i nominella termer men när det gäller bostäder har detta de senaste årtiondena även visat sig gälla i reala termer⁸. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att det mesta tyder på att den långsiktiga värdestegringen är kopplad i allt väsentligt till markvärdet⁹.

2.2 Värderingsteori - fastigheter

Nedskrivningar är ett tydligt exempel på en värderingsfråga som är svår att lösa utan ordentlig förankring i värderingsteori.

Inledande om värdebegrepp

Det finns flera olika ekonomiska värdebegrepp. Vart och ett kan vara korrekt för en viss värdeuppskattning men ger nödvändigtvis inte en korrekt uppskattning i andra sammanhang. Olika värdebegrepp är således oftast inte utbytbara mot varandra. Det går därför inte att lösa en värderingsuppgift innan värderaren fått klart för sig vilket värdebegrepp värderingen tar sikte på. Därför är definitioner av olika värdebegrepp och aktörernas uppfattning om hur dessa definitioner ska tolkas central vid utförande av värderingsuppdrag. För ytterligare information och fördjupning avseende innebörd i olika värdebegrepp, se bl.a. Persson (2018) samt Lind & Nordlund (2019).

För en hög objektivitet och rättssäkerhet behöver värdebegreppet, eller värdebegreppen, som ska tillämpas i olika värderingssammanhang definieras tydligt. I dessa sammanhang är det också viktigt att skilja på s.k. entry price och exit price¹⁰, som också berördes inledningsvis ovan under avsnittet om redovisningsteori. Ett entry price kan, något förenklat beskrivet, anses vara anskaffningsvärdet för en specifik aktör vid förvärv av en tillgång. Ett exit price, med hänvisning till IFRS 13, innebär sannolikt försäljningspris vid avyttring av tillgången till marknadsmässiga villkor.

Olika värdebegrepp vid fastighetsvärdering

Marknadsvärde¹¹

Marknadsvärde, som utgör ett bytesvärde på marknaden, är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Att bedöma verkligt värde enligt redovisningsregler, exempelvis Bokföringsnämndens K3-regelverk eller Internationell redovisningsstandard (IFRS) leder enligt min uppfattning till samma värde som att bedöma marknadsvärde enligt nyss nämnda definition. Verkligt värde/marknadsvärde innebär bedömning av ett så kallat exit price vilket kan skilja sig från att bedöma ett entry price (anskaffningsvärdet för en viss tillgång). Persson (2018) tar bl.a. också upp att "nettoförsäljningsvärde" är ett marknadsvärderelat värdebegrepp. Annorlunda uttryckt, det behövs empiriska belägg från marknaden när det gäller att bedöma rätt nivå på värdet, den aktuella innehavaren av en viss tillgång kan inte själv ensidigt bestämma vilket värde en tillgång ska ha.

⁸ Se exempelvis Riksbanken, 2014; Riksbanken, 2018

⁹ Se exempelvis: Knoll, et al, 2017 och Lundström, 1992

¹⁰ Se även IFRS 13 – Värdering till verkligt värde

¹¹ För ytterligare fördjupning i ämnet avseende innebörden i olika värdebegrepp, se exempelvis IVS, 2017; IFRS 13; Lind & Nordlund (2019) samt Persson, 2018

Ett marknadsvärde ska inte förväxlas med ett s.k. likvidationsvärde¹² vilket skulle kunna innebära att en tillgång avyttras till ett lägre pris än marknadsvärdet.

IFRS 13 (2019), framtagen av International Accounting Standards Board (IASB), definierar verkligt värde vid finansiell rapportering upprättad i enlighet med IFRS. Definitionen och vidare beskrivning av verkligt värde i detta sammanhang är som följer nedan med hänvisning till referens i form av paragrafer i standarden:

"This IFRS defines fair value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date" (p 9).

Detta utvecklas även på följande sätt i standarden där det också klargörs att det är fråga om ett "exit price":

"Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction in the principal (or most advantageous) market at the measurement date under current market conditions (i.e. an exit price) regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique (p 24)."

IFRS 13 gör också en klar distinktion mellan "entry price" (det pris som betalas för att förvärva en tillgång) och "exit price" (det pris som skulle erhållas vid en eventuell avyttring av en tillgång) (p 57). I p 58 i IFRS 13 framförs förvisso att transaktionspriset i många fall borde vara lika med verkligt värde, men enligt min bedömning torde detta uttalande gälla endast när det är fråga om så kallade "rationellt satta jämviktspriser". Sådana nyss nämnda jämviktspriser bygger på att marknadsaktörerna skulle ha i princip fullständig information och om de skulle ha det skulle det också innebära att en aktör är väl medveten om vad andra aktörer har för information och hur dessa andra aktörer skulle vara beredda att prissätta tillgången. I ett sådant fall skulle det vara ekonomiskt orationellt att betala mer än nödvändigt för att förvärva tillgången.¹³ Lind & Nordlund (2019) skriver i sin artikel: "The paper focuses on what seems to be an underlying assumption in the general discussions about MV¹⁴: that there is a depth in the market with a number of actors with similar reservation prices. Behind this assumption may also be assumptions that the actors have similar "rational" expectations about the property and about the external market affecting the property value. In our opinion, these presumptions seldom hold in practice in the real estate market for investment properties. On many occasions the real estate market could be categorized as a thin market, i.e., a market with few transactions and heterogenous actors with rather different reservation prices."

I standarden tydliggörs också att en köpare vid den initiala redovisningen av en tillgång behöver överväga om transaktionspriset är i linje med definitionen av verkligt värde och hänvisar till p B4 i standarden för att göra denna bedömning. I p B4 finns det exempel på faktorer som är specifika för den transaktion som ska bedömas vid fastställandet av om priset är lika med definitionen av verkligt värde. Exempel på sådana faktorer är att transaktionen äger rum under pressade förhållanden, eller att säljaren tvingas acceptera priset, transaktionen är mellan närstående, transaktionen har inte genomförts på marknadsmässiga villkor etc.¹⁵

¹² Se exempelvis Persson, 2018 eller IVS, 2017

¹³ Se även resonemang i Lind & Nordlund, 2019

¹⁴ MV = förkortning av marknadsvärde

¹⁵ Se bl.a IFRS 13; Lind & Nordlund, 2019

Individuellt avkastningsvärde¹⁶

Med individuellt avkastningsvärde avses nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden från ett värderingsobjekt. Individuella avkastningsvärdet är till sin natur individuellt, det är knutet till en viss investerares förutsättningar – den individuella investerarens förväntade kassaflöden och egna avkastningskrav. Individuellt avkastningsvärde kan även beskrivas som ett värde i användning.

Kostnadsrelaterade värdebegrepp

Exempel på kostnadsrelaterade "värde"-begrepp är produktionskostnader, byggkostnader, återanskaffningskostnad och brandförsäkringsvärde.¹⁷

Andra värdebegrepp

Lind & Persson (1998) diskuterar användbarheten och behovet av andra värdekoncept än marknadsvärdet. Vid flera tillfällen bakåt i tiden har det förekommit efterfrågan på andra värdekoncept än marknadsvärde. Några av argumenten har varit att marknadsvärdet inte är långsiktigt orienterat eller att marknadsvärdet inte uttrycker tillgångens "korrekta / motiverade" värde ur något perspektiv. Författarna drar slutsatsen, liksom många andra före dem, att begrepp som långsiktigt värde, långsiktigt marknadsvärde, ett hypotetiskt marknadsvärde relaterat till en "normal" situation och ett framtida marknadsvärde, är olämpliga eftersom de är vaga och i praktiken inte kan bedömas på ett någorlunda objektivt sätt.

Avkastningskrav med koppling till olika värdebegrepp

Marknadsmässigt avkastningskrav

Ett marknadsmässigt avkastningskrav kan beskrivas som - den avkastning investerare på marknaden skulle kräva för att göra en motsvarande investering. Marknadsmässiga avkastningskrav kan inte enbart formuleras normativt. Empiriska analyser är nödvändiga för att extrahera det marknadsmässiga avkastningskravet, exempelvis från transaktionsmarknaden för liknande tillgångar¹⁸. Enligt teori kan ett marknadsmässigt avkastningskrav extraheras från marknaden på olika sätt. Ett sätt kan vara att utgå från fastighetsmarknaden, ett annat sätt kan vara att utgå från den finansiella marknaden. Att extrahera marknadsmässiga avkastningskrav för enskilda investeringar erbjuder dock vissa problem i den utsträckning inte tillräcklig information skulle kunna extraheras från exempelvis transaktions- eller finansmarknaden. Sannolikt krävs vissa inslag av så kallade aktörsbaserade metoder/angreppssätt för att bedöma ett marknadsmässigt avkastningskrav i många situationer. Lind & Nordlund (2014) diskuterar aktörsbaserade metoder/angreppssätt. Ett marknadsmässigt avkastningskrav hör i första hand ihop med värdebegreppen marknadsvärde/verkligt värde¹⁹.

¹⁶ Se exempelvis IVS, 2017; IFRS 13; Lind & Nordlund (2019) samt Persson, 2018

¹⁷ Se exempelvis Persson, 2018

¹⁸ Det avkastningskrav som kan extraheras från transaktionsmarknaden för fastigheter är ett direktavkastningskrav och detta tas fram genom att ställa marknadsmässigt driftnetto (hyra minskat med drift och underhåll) i relation till marknadspris för fastigheter som överlätits direkt i lagfartsaffärer eller indirekt i bolagsaffärer. I bolagsaffärer handlar det då snarare om ett bedömt underliggande fastighetsvärde eftersom det är eget kapitalinstrument som överlätits och inte själva fastigheten/-erna.

¹⁹ Se även resonemang i Nordlund, 2012

Individuellt avkastningskrav

Individuellt avkastningskrav är ett avkastningskrav som formuleras av den individuella investeraren. Ett sådant avkastningskrav återspeglar bl.a. den riskbedömning som den individuella investeraren själv gör. Huruvida ett sådant avkastningskrav kan bedömas vara ekonomiskt rationellt beror bl.a. på hur bedömning av nivå på riskpremie²⁰ i avkastningskravet skett samt hur storleken på denna riskpremie motiveras. Individuellt avkastningskrav hör i första hand ihop med begreppet individuellt avkastningsvärde.

Värderingsmetoder vid fastighetsvärdering

När värdebegreppet, eller värdebegreppen, väl är definierade kommer som nästa fråga vilken/vilka värderingsmetod (-er) som bör tillämpas för att på bästa sätt bedöma det åsyftade värdebegreppet. Annorlunda uttryckt, vid värdebedömning är värdebegreppet hierarkiskt överordnat värderingsmetoden.

I fastighetsvärderingssammanhang hänvisas i litteraturen till olika metoder vilka kortfattat förklaras nedan. I företagsvärderingssammanhang diskuteras ofta substansmetod eller avkastningsmetod. I sammanhanget är det dock av yttersta vikt att observera att metodfrågan kommer in först efter att själva värdebegreppet definierats. Om syftet exempelvis är att bedöma marknadsvärdet (exit price) borde dock, åtminstone i teorin, de olika värderingsmetoder som tas upp nedan leda till, i allt väsentligt, samma nivå på värdet. I många fall är det nödvändigt att arbeta fram värdebedömningen med flera olika metodansatser och sedan eventuellt även kombinera dessa.

Enligt traditionell värderingslitteratur finns tre metodansatser vid marknadsvärdering av fastigheter²¹:

- Ortsprismetod/transaktionsbaserad metod (exempelvis areametod, dvs marknadpris per kvadratmeter uthyrbar area; bruttokapitaliseringsmetod, marknadpris i förhållande till hyra och nettokapitaliseringsmetod, driftnetto²² i förhållande till marknadpris). Om inte tillräckligt med transaktioner finns på den aktuella orten för att med bas i dessa kunna värdera en fastighet, kan en s.k. utökning av ortsprisområdet aktualiseras. Med detta avses bl.a att söka transaktioner på andra orter med liknande förutsättningar eller andra typer av fastigheter på samma ort eller andra liknande orter.
- Avkastningsbaserad metod (exempelvis direktavkastningsmetod, dvs driftnetto dividerat med direktavkastningskrav; kassaflödesmetod, diskontering av framtida kassaflöden till nuvärde)
- Kostnadsbaserad metod (exempelvis marknadpris i förhållande till produktionskostnad eller i förhållande till avskrivna återanskaffningskostnad)

Nedanstående fram till källan Wyatt (2009) är hämtat från Nordlund (2008):

Transaktionspriser kan analyseras i förhållande till en kostnadsparameter, till exempel produktionskostnad, byggkostnad, återanskaffningskostnad eller avskrivna återanskaffningskostnader.

²⁰ Riskpremien kan innehålla flera olika delkomponenter. En viktig del av dessa komponenter kan vara risk för realvärdeminskning över tid, se exempelvis vad som framförs i Baum & McElhinney, 1997, och denna del av riskpremiem borde i sin tur logiskt sett normalt vara högre på svagare fastighetsmarknader än på starkare dito.

²¹ Se exempelvis Persson, 2018

²² Driftnetto = Hyra minskat med utbetalningar för drift och underhåll

Om det relevanta värdebegreppet är verkligt värde, ett marknadsbaserat värdebegrepp, innebär detta att vi borde behöva kombinera det avskrivna återanskaffningsvärdet med någon form av marknadsdata för att nå målet. Innan vi fortsätter är det viktigt att klargöra vad som menas med avskrivet återanskaffningsvärde. Avskrivningar som fenomen kan tillämpas på en kostnadsbas ur olika perspektiv. Avskrivningen kan ur ett perspektiv vara en förändring av tillgångens pris på marknaden i takt med förslitning, omodernitet och marknadsinverkan. Ur ett annat perspektiv, exempelvis vid anskaffningsvärdebaserad redovisning, kan beräkning av avskrivningar också baseras på en allokering/fördelning av ett anskaffningsvärde över en byggnads nyttjandeperiod, till exempel genom att tillämpa en linjär avskrivning. Denna situation kan beskrivas med följande exempel:

Anta anskaffningsvärde för en byggnad 20.000

Restvärde vid nyttjandeperiodens slut 0

Nyttjandeperiod 20 år

Byggnadsålder 10 år

Avskrivet återanskaffningsvärde baserat på linjär allokering 10.000

Om vi har beräknat en avskrivet återanskaffningsvärde, baserad på en allokeringsteknik som just beskrivits, säg 10 000, betyder det inte att vi i nästa steg kan använda dessa 10 000 som en uppskattning av verkligt värde utan ytterligare analys. Först måste vi undersöka de lokala marknadsförhållandena för den relevanta typen fastighet/byggnad. Som en mycket förenklad illustration kan vi ha två liknande fastigheter, A och B, belägna på två mycket olika marknader. På en av marknaderna där fastighet A är belägen är Tobins Q^{23} 1,0, och på denna marknad kan det exempelvis finnas några transaktioner av andra typer av fastigheter än den fastighet som bedöms, medan den andra marknaden, där fastighet B ligger, visar indikationer på att Tobins Q är 0,5, med samma problem som på marknad A, det vill säga de få transaktionerna på marknaden avser andra typer av fastigheter.

Denna analys indikerar att verkligt värde för fastighet A troligen är 10.000 gånger 1,0 = 10.000 och för fastighet B troligen 10.000 gånger 0,5 = 5.000. Detta exempel är naturligtvis mycket förenklat och ger inte all relevant information, men det illustrerar skillnaden mellan värderingsmetoder och värdebegrepp. Om å andra sidan det relevanta värdebegreppet som syftas till skulle ha varit avskrivet återanskaffningsvärde (entry price), bör det relevanta värdet naturligtvis bli 10.000 för både A och B om det avskrivna återanskaffningsvärdet definieras/bedöms utifrån ett linjärt allokeringssperspektiv. Om det avskrivna återanskaffningsvärdet definieras utifrån ett teoretiskt tillvägagångssätt baserat på pris-/värdeförändringar, skulle värdet för A dock bli 10.000 och för B skulle det bli 5.000.

Wyatt (2009) anför - att definiera återanskaffningsvärdemetod som en metod för att för att bedöma marknadsvärdet, snarare än som en separat värdegrund, leder till sammanblandning mellan begreppen kostnad och värde. Wyatt hävdar att tillämpning av återanskaffningsvärdemetod vid bedömning av marknadsvärdet inte leder till det åsyftade värdebegreppet. Min bedömning är att återanskaffningsvärdet här kan ses som ett "entry price", medan marknadsvärde är ett "exit price".

²³ Tobins Q = Marknadsvärde dividerat med produktionskostnad

Annorlunda uttryckt, vad en tillgång anskaffas för leder inte med automatik till samma bedömning av nivå på värde som i en avyttringssituation.

Metodfrågan är också bl.a. intressant ur perspektivet varifrån uppfattningen om nivån på det marknadsmässiga avkastningskravet inhämtats. Lind & Nordlund (2014), för fram att det finns en etablerad värderingsmetod som normalt inte diskuteras i den "vanliga värderingslitteraturen". De menar att marknadsvärdering av fastigheter normalt tar sin utgångspunkt i ortspris-/transaktionsbaserad metod (exempelvis extrahering av marknadsmässigt direktavkastningskrav), men att denna metod ofta behöver kompletteras upp med marknadsinformation extraherad med s.k. aktörsbaserade metoder. Kortfattat innebär detta att den som värderar fastigheterna inhämtar nödvändiga kunskaper om hur marknadsaktörer resonerar vid värdetidpunkten när det gäller viktiga/avgörande indata i en värderingsmodell. Exempel på situationer när aktörsbaserade metoder kan aktualiseras i större utsträckning kan vara då nyproduktion ska ske i ett område där det inte förekommit transaktioner på länge. Här behöver också betonas att exempelvis direktavkastningskrav som extraheras från transaktionsmarknaden ibland är förknippade med ett s.k. "lagging-problem", dvs informationen är baserad på förhållanden som gällde vid transaktionstidpunkten men viktiga förhållanden som skulle ha påverkat priset kan ha förändrats fram till värdetidpunkten.

När det gäller metodfrågor så anger IFRS 13 en verkligt värde-hierarki när det gäller indata i värderingsmodeller. Hierarkin sammanfattas nedan:

- Nivå 1: indata som inte behöver justeras, baserat på noterade priser (t.ex. om värderingsobjektet är en aktie i ett börsnoterat företag kan det observeras på börsen. Det kan observeras vad exakt samma instrument/tillgång är värt på marknaden).
- Nivå 2: indata som direkt eller indirekt kan observeras från marknaden och kräver olika grader av justeringar (t.ex. jämförbara objekt som säljs på fastighetsmarknaden, nära i tid i förhållande till värdetidpunkten och sålda objekt vars andra egenskaper²⁴ inte väsentligt skiljer sig från värderingsobjektet). Nivå 2-indata kräver mindre betydande justeringar för att vara relevanta.
- Nivå 3: icke-observerbara indata. Denna grupp kan också inkludera indata från marknaden som kräver betydande justeringar. Exempel på det senare kan vara jämförbara objekt som såldes på fastighetsmarknaden men där transaktionerna inträffade längre tillbaka i tiden eller när de sålda objektens andra egenskaper skiljer sig väsentligt från värderingsobjektet. Nivå-3 indata är ofta beroende av företagsledningens bedömningar om hur marknadens antaganden ser ut.

Fastighetsvärderingar sker ofta med väsentliga inslag av så kallade nivå 3-indata med utgångspunkt i ovan beskrivna hierarki.

Studier avseende osäkerhet vid fastighetsvärdering m.m.

I olika sammanhang har studier genomförts avseende osäkerhet vid värdering av fastigheter. Studier har genomförts av karaktären "valuation variation" (olika fastighetsvärderare får värdera samma fastighet) och "valuation accuracy" (erhållet pris för fastigheter jämförs med tidigare bedömda marknadsvärden avseende fastigheter). I normalfallet kan, baserat på sådana studier, en osäkerhet om +/- 5-10 % påräknas vid värdering av enskilda objekt²⁵. Osäkerheten kan dock vara högre (men även lägre) i specifika fall. Crosby (2000) ger uttryck för tankarna att om marknadsvärdebedömningar skulle jämföras med faktiskt erhållna försäljningspriser skulle det kunna argumenteras för större osäkerhetsintervall än det nyss nämnda. I detta sammanhang kan det också framföras att det

²⁴ Till exempel - läge, fastighetstyp, hyresnivå, vakansnivå eller tekniskt skick.

²⁵ Se bl.a. Bretten & Wyatt, 2000; Mokrane, 2002; Lundström & Gustafsson, 2006

åtminstone i internationell domstolspraxis tas hänsyn till osäkerhet vid fastighetsvärdering. I Storbritannien förekommer att "general guidelines" finns när det gäller acceptabla "margin of error" i olika värderingssituationer²⁶:

- 5 % för "standard residential appraisal"
- 10 % för "more complex property or commercial property"
- 15 % eller högre för "special property (such as warehouse)"

När det gäller nyproduktion av bostadshus på "svagare bostadsmarknader" i Sverige är det sannolikt så att det är fråga om få transaktioner med just denna typ av hus på fastighetsmarknaden, vilket skulle tala för en större osäkerhet än normalt vid värdebedömningar, eller bedömning av relevanta avkastningskrav, härledda från marknaden. Det sker dock emellertid en del transaktioner med nyproducerade bostadshus i regionstäder och storstadsregionerna och sannolikt kan vissa slutsatser dras kring nivån på avkastningskrav från dessa transaktioner vid bedömning av relevanta avkastningskrav på mindre likvida marknader (se ovan under värderingsmetoder - s.k utökning av ortsprisområdet). Sannolikt skulle avkastningskraven för nyproducerade bostadshus på svagare marknader, med en mer riskfylld framtidssituation i efterfrågemönster och framtida realvärdeminskning, i vart fall inte vara lägre än i regioner med bättre framtidsutsikter.

När det gäller extraheringen av olika avkastningskrav från marknaden är det rimligt att anta det föreligger en osäkerhet som liknar den osäkerhet som föreligger i en bedömning av marknadsvärdet för en enskild fastighet eller för en hel portfölj av fastigheter²⁷.

²⁶ Christensen (2016)

²⁷ Se bl.a. resonemang i Nordlund, 2012 sid 62

Kapitel 3 Redovisningsregler

Det föreligger ett antal olika regelverk inom externredovisningen som har hög relevans för de frågeställningar som omfattas av denna rapport. Dessa regelverk bedöms i första hand vara:

- Årsredovisningslagen (och förarbetena till denna lag)
- Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1, det så kallade K3-regelverket
- EU:s redovisningsdirektiv
- Internationell redovisningsstandard (IFRS)

3.1 Årsredovisningslagen och förarbeten till denna lag

Övergripande

Årsredovisningslagen, ÅRL, bygger på EU:s redovisningsdirektiv. Den externa redovisningen ska uppfylla vissa övergripande syften. Av prop 1995/95:10 sid 170 framgår: "Såsom tidigare nämnts har EG på bolagsrättens område utfärdat tre direktiv som behandlar redovisningsfrågor. Dessa direktiv har till syfte att i medlemsstaterna skapa en minsta gemensam skyddsnivå för delägare, borgenärer och andra som träder i förbindelse med ett företag." Vidare framgår av samma prop sid 175: "Bland de företagets intressenter till vilka redovisningen kan sägas rikta sig kan främst nämnas företagets ägare, kreditgivare, leverantörer, kunder och anställda. Gemensamt för dem 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." och "Ett för samtliga intressenter grundläggande krav är dock att företagets redovisning är användbar som besluts- och kontrollunderlag. För att redovisningen skall tjäna dessa syften måste ett antal kvalitativa krav ställas på redovisningen. I moderna framställningar brukar dessa sammanfattas i begreppen relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet."

Specifikt när det gäller begreppet "tillförlitlighet" anges följande i samma prop sid 176: "I kravet på tillförlitlighet ligger att informationen skall beskriva verkligheten samt vara verifierbar och neutral. Att redovisningen skall beskriva verkligheten innebär att ekonomiska transaktioner kan behöva redovisas efter sitt ekonomiska innehåll och inte enbart efter sin legala form (substance over form). 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 bör utgå från ett perspektiv som kan tillgodose olika intressentgruppers behov. För att informationen skall anses tillförlitlig bör den vidare präglas av försiktighet, dvs. tillgångar och intäkter får inte övervärderas och skulder och kostnader får inte undervärderas."

Anskaffningsvärde

Av ÅRL 4 kap 3 § framgår:

Anläggningstillgångar ska tas upp till belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet), om inte annat följer av 4, 5, 6, 12, 13 a, 14 a eller 14 e §.

I anskaffningsvärdet för en förvärvad tillgång ska, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet räknas in. I anskaffningsvärdet för en tillverkad tillgång får, utöver sådana kostnader som direkt kan hänföras till produktionen av tillgången, en skälig andel av indirekta tillverkningskostnader räknas in.

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång får räknas in i anskaffningsvärdet till den del som räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Utgifter för värdehöjande förbättringar av en tillgång får räknas in i anskaffningsvärdet, om de har lagts ned under räkenskapsåret eller balanserats från tidigare år.

Avskrivningar

Av ÅRL 4 kap 4 § framgår:

Anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över denna period. Om nyttjandeperioden för immateriella anläggningstillgångar som utgörs av utgifter för företagets eget utvecklingsarbete inte kan fastställas med en rimlig grad av säkerhet, ska perioden anses uppgå till fem år. Detsamma gäller i fråga om goodwill.

Avskrivningar ska redovisas i resultaträkningen. Annan redovisning får dock tillämpas, om det finns särskilda skäl för det och det är förenligt med 2 kap. 2 och 3 §§.

Av förarbetena till ÅRL framgår dock när det gäller avskrivningstiden att: "Det ligger dock i sakens natur att den ekonomiska livslängden – och därmed också avskrivningsperioden – måste bedömas med rimlig försiktighet."²⁸

Avskrivning enligt ÅRL sker enligt det s.k. allokeringsperspektiv som beskrevs ovan i avsnitt 2.1.

Nedskrivningar och delposter/beståndsdelar

I ÅRL²⁹ framgår att om en anläggningstillgång på balansdagen har ett lägre värde än redovisat nettovärde skall tillgången skrivas ned till detta lägre värde, om det kan antas att värdenedgången är *bestående*. Av denna lag framgår också att redovisningen skall följa god redovisningssed samt ge en rättvisande bild av företagets resultat och ställning. Om skäl för en tidigare gjord nedskrivning inte längre föreligger ska företaget reversera (återföra) nedskrivningen.

Kommentar: Mot bakgrund av vad som tas upp om betydelsen av olika värdebegrepp i avsnitt 2.2 ovan är det problematiskt att lagtexten endast använder det allmänna begreppet "värde" eftersom detta kan betyda olika saker.

I författningskommentarer till ÅRL tolkas begreppet värde i ÅRL som *verkligt värde*.³⁰ Nedskrivning ska bara ske om värdenedgången är bestående. Av nyss refererade prop framgår följande: "Det krav på försiktighet som finns intaget i 2 kap. 4 § torde i detta sammanhang tala för att nedskrivningsbestämmelsen inte ges en alltför restriktiv tillämpning. Om tillgångens värde har gått ned och det inte finns några indikationer på att värdet inom en snar framtid kommer att stiga igen, bör nedskrivning alltså ske."³¹ Begreppet *verkligt värde* förekommer även i förarbetena till ÅRL i sammanhanget omsättningstillgångar. Där framgår följande: "När det gäller bestämmandet av det verkliga värdet ger direktivet möjligheten att använda "marknadsvärdet" eller, under särskilda omständigheter, annat värde. Detta stämmer väl överens med gällande rätt, där utgångspunkten är nettoförsäljningsvärdet...".³² Ytterligare lydelse kring begreppet verkligt värde finns i förarbetena när det gäller omsättningstillgångar: "Definitionen bör tolkas mot bakgrund av det krav på värdejustering till "marknadsvärde" som finns i artikel 39.1 b."³³

²⁸ Prop 1995/95:10 Del 2 sid 200

²⁹ ÅRL 4 kap. 5 §

³⁰ Prop 1995/96:10 del 2 s 201

³¹ ibid

³² Prop 1995/96:10 del 2 s 70.

³³ Prop 1995/96:10 del 2 s 206

Så länge vi söker svar inom lagtext och förarbeten till ÅRL förefaller det relevanta värdet vara ett marknadsvärderelaterat värde.

Utvidgar vi dock sökningen till andra källor än själva lagtexten och förarbetena till lagen kan även resonemang i SOU 1994:17 - Års- och koncernredovisning enligt EG-direktiv: delbetänkande, vara av intresse. Av denna framgår följande (kommentar: med "övriga anläggningstillgångar" nedan avses andra än finansiella anläggningstillgångar):

"För övriga anläggningstillgångar bestäms det verkliga värdet med utgångspunkt i tillgångens funktion och användning i företaget. Detta innebär att verkligt värde motsvaras av tillgångens framtida avkastningsvärde för företaget (jfr FAR:s rekommendation nr 3). Ett sådant avkastningsvärde kan sammanfalla med marknadsvärdet och i de fall det finns en fungerande andrahandsmarknad för tillgången kan marknadsvärdet ge en viss ledning för beräkningen av avkastningsvärdet. Normalt bör nedskrivning inte ske till ett lägre värde än marknadsvärdet. Andra anläggningstillgångar än finansiella sådana får inte göras till föremål för nedskrivning vid endast kortvariga värdenedgångar utan det förutsätts att värdenedgången är av viss varaktighet för att den skall kunna föranleda nedskrivning. Å andra sidan måste i sådant fall nedskrivning ske. För dessa tillgångar kan således inte fluktuationer i det verkliga värdet, eller marknadsvärdet, mellan två balansdagar föranleda nedskrivning och därmed inte heller reversering utan det torde i stället förhålla sig på det sättet att det är den konkreta orsaken till nedskrivningen som skall ha fallit bort för att reverseringsplikt skall inträda. Detta kan vara en följd av att nedskrivningen i efterhand visar sig ha berott på en felbedömning från företagsledningens sida men kan också bero på att den eller de förutsättningar som föranledde nedskrivningen helt eller delvis har upphört att existera eller att de har förändrats på sådant sätt att nedskrivningen inte längre är befogad."

Lydelserna i ovanstående stycke från SOU 1994:17 skulle kunna tolkas som att begreppet "värde" i ÅRL:s nedskrivningsregel skulle kunna vara både av karaktären "individuellt avkastningsvärde" och/eller "marknadsvärde/verkligt värde" om jag hänvisar till värderingsteori i kapitel 2 ovan. Dessutom anges att det kan vara fråga om ett "framtida avkastningsvärde" vilket torde vara mycket svårt att bedöma på objektiva grunder. Hur ett värde bedöms någon gång i framtiden är svårt att ha säkra uppfattningar om vid den tidpunkt värdet ska bedömas. Går vi tillbaka till FAR:s rekommendation nr 3 som hänvisas till ovan är det i denna rekommendation uttryckt på ett något annorlunda sätt än i den refererade SOU-texten. I FAR:s rekommendation nr 3 framgår: "Detta avkastningsvärde kan också beskrivas som det värde på vilket företaget kan ge en skälig förräntning på sikt." Vad som exakt avses med begreppet "skälig förräntning" är inte helt klarlagt i texten i den refererade rekommendationen. En "skälig förräntning" kan åtminstone teoretiskt vara ur det specifika företagens perspektiv (individuellt avkastningsvärde-relaterat) eller ur marknadens perspektiv (marknadsvärde-relaterat). Som lydelserna är skrivna i SOU 1994:17, och med den hänvisning som finns till FARs Rekommendation nr 3, kan det även förefalla inte vara helt klarlagt huruvida en avkastningsbaserad metod vid bedömning av marknadsvärde/verkligt värde var avsikten, eller om avsikten verkligen var att det skulle fungera lika bra med ett individuellt avkastningsvärde (framtida värde?) som ett marknadsvärde/verkligt värde. Om det senare var avsett, även ett individuellt avkastningsvärde skulle vara relevant att pröva nedskrivningsbehovet mot, kan det uppstå problem ur användarperspektiv på grund av att identiska tillgångar hos två olika innehavare skulle kunna vara värderade på olika sätt. Detta skulle i sin tur sannolikt komma i konflikt med bl.a. objektivitetskriterier vid tillämpning av EU:s redovisningsdirektiv och de syften/mål med

externredovisning som beskrevs ovan i detta avsnitt under rubriken "Övergripande", exempelvis kravet på tillförlitlighet. Se mer om detta nedan under avsnitt 3.3 under rubriken "Övergripande".

Nedskrivningsbedömning ska ske delpost-för-delpost (beståndsdelar) enligt ÅRL. Enligt förarbetena till ÅRL (Prop 1995/96:10 del 2 s 185) framgår bl a följande vid avgörande vad som kan utgöra en post i redovisningshänseende: "Med beståndsdel kan avse t.ex. ... varje maskin som ingår i posten Maskiner och andra tekniska anläggningar. En sådan tillgång får således inte värderas för högt under hänvisning till att en annan tillgång har värderats för lågt (såsom kan bli fallet vid s.k. portföljvärdering). I normalfallet är det inte heller tillåtet att göra en samlad bedömning av värdet av ett helt tillgångsslag."

3.2 Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3)

Övergripande

Som framgått inledningsvis i denna rapport så är en av utgångspunkterna för K3 International Accounting Standards for Small and Medium-sized Entities (IFRS for SME).

IFRS-reglerna och K3 har ett tydligt användarperspektiv när det gäller synen på relevant externredovisning.

Anskaffningsvärde

Delvis annorlunda ordalydelser men för vad som är relevant i denna utredning innehåller K3 ingen väsentlig avvikande regelskrivning när det gäller relevanta frågor kring anskaffningsvärde än vad som framkom ovan under beskrivning som gäller för ÅRL.

Avskrivningar

Avskrivning sker på det s.k avskrivningsbara beloppet, vilket definieras som anskaffningsvärde minskat med eventuellt restvärde³⁴. Mark bedöms normalt ha en obegränsad nyttjandeperiod³⁵ och är då inte föremål för avskrivning. Restvärdet är det belopp som bedöms erhållas vid nyttjandeperiodens slut³⁶ men torde i vanliga fall inte vara tillämpligt på byggnader/byggnadsdelar om inte företaget har en välgrundad uppfattning om när i tiden en framtida avyttring skulle kunna ske. Om ett restvärde ändå skulle vara relevant ska det uppskattats i den prisnivå som gäller vid anskaffningstillfället³⁷.

Nyttjandeperioden definieras i K3 enligt följande³⁸:

Nyttjandeperiod är

a) den period under vilken en tillgång förväntas vara tillgänglig att användas av ett företag, eller

³⁴ Se K3: 17.12, 17.14 och 17.15

³⁵ Kommentaren till K3 17.12 och 17.13

³⁶ Se K3 17.15 samt kommentaren till denna punkt.

³⁷ K3 17.15

³⁸ K3 17.16

b) det antal tillverkade enheter, eller motsvarande, som förväntas bli producerade med tillgången av ett företag.

Vidare framgår av K3 - 17.17 att nyttjandeperioden ska ombedömas när så kan vara påkallat.

Beträffande avskrivningsmetod framgår följande av K3 – 17.20:

Företaget ska välja en avskrivningsmetod som återspeglar förväntad förbrukning av den materiella anläggningstillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningsmetoden ska omprövas, om det finns en indikation på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. I kommentaren till 17.20 anges: Exempel på avskrivningsmetoder är linjär, degressiv eller produktionsberoende avskrivningsmetod.

K3 innehåller regler om komponentavskrivning som i de flesta fall blir relevant när det handlar om fastighetsrelaterad avskrivning. I princip identifieras, vid tillämpning av komponentansats, vilka delar en sammansatt tillgång består av uppdelat på modertillgång och övriga delar av tillgången, vilka i sin tur har kortare nyttjandeperiod än modertillgången. Modertillgången för en byggnad skulle kunna identifieras som byggnadsstomme³⁹ medan exempelvis innerväggar, vatten- och avloppssystem, yttertak m.m. kan identifieras som separata komponenter. Komponenterna skrivs sedan av med utgångspunkt i bedömd nyttjandeperiod på respektive komponent.⁴⁰

Nedskrivningar och delposter/beståndsdelar

Indikatorer på eventuellt nedskrivningsbehov

I kommentaren till K3 – 27.4 finns ett antal interna och externa indikatorer som behöver beaktas för att säkerställa att inte en tillgång är upptagen till för högt belopp i redovisningen.

Värdebegrepp och diskonteringsränta

Nedskrivningsprövning ska ske mot återvinningsvärdet. Detta värde är i sin tur det högsta av *verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader* eller *nyttjandevärdet*. Verkligt värde är liktydigt med marknadsvärde, d v s mest sannolikt försäljningspris vid värdetidpunkten på öppna marknaden mellan oberoende aktörer, tillräcklig marknadsföringstid med mera. Nyttjandevärdet är det diskonterade framtida kassaflödet som fastigheten förväntas ge upphov till i den aktuella verksamheten. Diskontering ska ske med marknadsmässigt avkastningskrav⁴¹ och tillgången bedöms i befintligt skick⁴² vilket betyder att nyttjandevärdet inte inrymmer effekter av framtida omstruktureringar som företaget ännu inte är förpliktigade att genomföra eller framtida förbättringar av fastighetens prestanda. Annorlunda uttryckt, i den utsträckning det finns framtida förbättringspotentialer kopplade till en viss tillgång så ska dessa potentialer normalt inte påverka kassaflödena i nyttjandevärdesberäkningen innan företaget åsamkat sig utgiften som är kopplad till denna förbättringspotential. Ett exempel skulle kunna vara en fastighet som i nuläget används för industriändamål men där högsta och bästa användning (highest and best use) är att använda fastigheten för bostadsändamål och att en sådan användning tillåts enligt gällande planbestämmelser. I ett sådant fall är det först när investering skett som den nya användningen kan tillåtas påverka nyttjandevärdesberäkningen. Annorlunda är det dock med verkligt värde minskat

³⁹ Pelare, bjälklag, bärande väggar, takstolar, husgrund etc.

⁴⁰ Mer detaljerad vägledning kring tillämpning av komponentmetod för fastigheter kan exempelvis hämtas från SABO, 2013.

⁴¹ p 27.11

⁴² p 27.10

med försäljningskostnader. Om marknaden åsätter en tillgång med en sådan förbättringspotential ett pris som är hänförligt till denna potential så påverkar det också verkligt värde.

Kommentar: Nyttjandevärdet kan anses vara en hybrid mellan individuellt avkastningsvärde (utgår från företagets egna kassaflöden) och marknadsvärde (marknadsmässigt avkastningskrav). Den relevanta diskonteringsräntan extraheras dock utifrån ett "exit-price"-perspektiv enligt min bedömning. Se även nedan under beskrivning av IFRS regler, avsnitt 3.4, och motiveringen till vald diskonteringsränta i IAS 36.

Beståendekriteriet

I kommentar till det allmänna rådet framgår följande när det gäller beståendekriteriet i ÅRL: "Enligt punkt 27.2 ska en tillgång skrivas ned om tillgångens redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet återspeglar en bedömning av de kassaflöden som tillgången genererar under hela sin återstående nyttjandeperiod (se punkt 27.5). Det innebär att det finns en långsiktighet i bedömningen som gör att kriteriet i ÅRL om att värdenedgången ska vara bestående kan anses uppfyllt."

Om skäl för en tidigare gjord nedskrivning inte längre föreligger ska företaget reversera (återföra) nedskrivningen. Reverseringen sker via resultaträkningen och är maximerad till ett belopp som begränsas till att tillgången i fråga högst kan tas upp till det värde den skulle ha haft enligt den ursprungliga avskrivningsplanen om nedskrivningen inte skett⁴³.

Prognosticerade utbetalningar vid nyttjandevärdeberäkningen avser de som krävs för att tillgången ska kunna ge upphov till inbetalningar i verksamheten och som antingen direkt eller efter en fördelning på rimliga och konsekventa grunder kan hänföras till tillgången. För att undvika dubbelräkning av risk får inte riskpremien i avkastningskravet som används återspegla risker som har lagts in i det framtida kassaflödet⁴⁴.

Enligt K3-regelverket ska nedskrivningsprövning ske för enskilda tillgångar eller kassagenererande enheter vilket får anses vara en uttolkning av delpost-begreppet i ÅRL. Vad som kan utgöra en post/kassagenererande enhet är således av väsentlig betydelse. Enligt K3 kapitel 27 p 4 framgår: "En *kassagenererande enhet* är den minsta identifierbara grupp av *tillgångar* som ger upphov till inbetalningar och som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar eller grupper av tillgångar."

3.3 EU:s redovisningsdirektiv

Övergripande

De då gällande versionerna av EG:s fjärde och sjunde bolagsrättsdirektiv, som låg till grund för ÅRL i Sverige, har moderniserats och justerats på olika sätt och i olika omgångar genom åren sedan ÅRL trädde i kraft i Sverige. ÅRL har uppdaterats med hänsyn till detta.

Referens nedan till artiklar i direktivet är till - Europaparlamentets och Rådets Direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag, om

⁴³ p 27.15

⁴⁴ Kommentar till p 27.11

ändring av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/43/EG och om upphävande av rådets direktiv 78/660/EEG och 83/349/EEG – om inte annat anges. Nedan förekommer i några fall hänvisningar till artikelnummer i de äldre direktiven (fjärde och sjunde bolagsdirektiven) men för vad som är relevant i denna utredning bedömer jag att innebörden inte är ändrad i reglerna. Artikelnummer, referenser m.m. kan dock ha ändrats i det nya direktivet.

Av Regeringskansliets Faktapromemoria 2011/12:FPM42⁴⁵ framgår att fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktiven syftar till att öka jämförbarheten mellan finansiella rapporter på EU-nivå. Vidare framgår vid tidpunkten för faktapromemorian att kommissionen lagt fram ett förslag till nytt direktiv som skulle ersätta det fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktivet. Bland motiveringarna till förslaget framhölls bl.a. följande syften:

- Att öka de finansiella rapporternas tydlighet och jämförbarhet för de företagskategorier som har en aktivare gränsöverskridande verksamhet och ett större antal externa intressenter.
- Att värna om grundläggande användarintressen genom att behålla redovisningsuppgifter som är nödvändiga för användarna.

Av ovanstående lydelse kan utläsas att tydlighet, jämförbarhet samt tillfredsställelse av behov ur ett användarperspektiv synes vara viktiga egenskaper för relevant finansiell rapportering i enlighet med direktiven.

Av Europeiska Kommissionen (2011) förslag till nytt redovisningsdirektiv framgår bl.a. följande under rubriken "4.2. Kapitel 2 – Centrala bestämmelser och principer" på sid 10: "I artikel 6 behålls möjligheten för medlemsstaterna att tillåta redovisning baserad på omvärdering av anläggningstillgångar, som ett alternativ till redovisning baserad på historisk kostnad, men för att säkerställa ökad harmonisering av värderingsprinciperna har de alternativ för medlemsstaterna som möjliggjorde redovisning baserad på återanskaffningskostnad och inflationsbaserade redovisningsmetoder strukits."

Kommentar: Detta kan tolkas som att återanskaffningsvärde (entry price-variant av värde) inte ansetts relevant och därmed utfasats ur direktiven när det är fråga om att göra värdebedömning på annat sätt än anskaffningsbaserat värde. I detta sammanhang ser jag nedskrivning som en omvärdering vilken avviker från grundprincipen historiskt anskaffningsvärde, när nedskrivningbehov påkallas.

Närslutet till samtliga direktiv finns ett skälavsnitt som formellt inte är en del av direktivet men som motiverar innehållet i de efterföljande artiklarna. I skälavsnittet till redovisningsdirektivet⁴⁶ torde det vara av värde att notera t.ex. skäl 3, 16 och 22 för en förståelse av vad som är avsett att åstadkommas med lagtexten. Av dessa skäl framgår:

"(3) Samordningen av nationella bestämmelser om uppställningen av och innehållet i årsbokslut och förvaltningsberättelser, de värderingsgrunder som används i dessa system samt deras offentliggörande i fråga om vissa typer av företag med begränsat ansvar är av särskild betydelse för skyddet av aktieägare, delägare och tredje parter. Samtidig samordning behövs på dessa områden för sådana typer av företag, dels eftersom vissa företag är verksamma i mer än en medlemsstat, dels

⁴⁵ Justitiedepartementet, 2011

⁴⁶ Europaparlamentets och Rådets Direktiv 2013/34/EU

eftersom sådana företag inte erbjuder tredje part någon säkerhet utöver de belopp som utgör dessa företags nettotillgångar.”

”(16) För att se till att jämförbar och likvärdig information offentliggörs bör redovisnings- och värderingsprinciperna inbegripa fortlevnads-, försiktighets- och periodiseringsprincipen. Kvittning mellan tillgångs- och skuldposter och intäkts- och utgiftsposter bör inte tillåtas, och beståndsdelar av tillgångar och skulder bör värderas separat. I särskilda fall bör medlemsstaterna dock få tillåta eller kräva att företag utför kvittning mellan tillgångs- och skuldposter eller mellan intäkts- och kostnadsposter. Uppställningen av poster i finansiella rapporter bör ta hänsyn till den ekonomiska verkligheten bakom den underliggande transaktionen eller överenskommelsen eller dess kommersiella innebörd. Medlemsstaterna bör emellertid tillåtas att undanta företag från att tillämpa denna princip.”

”(22) Redovisningen och värderingen av vissa poster i finansiella rapporter bygger snarare på uppskattningar, bedömningar och modeller än på exakta beskrivningar. Som en följd av att affärsverksamhet innebär osäkerhet, kan vissa poster i finansiella rapporter inte mätas exakt utan bara uppskattas. Uppskattning innefattar bedömningar baserade på den senaste tillgängliga och tillförlitliga informationen. Användningen av uppskattningar utgör en väsentlig del av utarbetandet av finansiella rapporter. Detta gäller särskilt vid avsättningar, som till sin karaktär är mer osäkra än de flesta andra poster i balansräkningen. Uppskattningarna bör bygga på företagsledningens försiktiga bedömningar, beräknas objektivt samt kompletteras med erfarenheter av liknande transaktioner och, i en del fall, t.o.m. yttranden av oberoende experter. Varje tillkommande omständighet i form av händelser efter balansdagen bör också beaktas.”

Av ovanstående skäl 22 framgår att en viktig egenskap är att beräkning ska ske objektivt när uppskattningar blir nödvändiga.

När det gäller begreppet ”objektivitet” kan även följande lydelse under rubriken ” 2.5 Värderingsregler ” från ett Tolkningsmeddelande om vissa artiklar i Rådets fjärde och sjunde redovisningsdirektiv vara av intresse (EU, 1998):

”30. Avskrivningskravet gäller även i de fall en byggnads objektivt fastställda värde (fair value) sammanfaller med eller överstiger det bokförda värdet eller om den uppskattade återstående ekonomiska livslängden är obegränsad eller åtminstone så utsträckt att den årliga avskrivningen skulle bli obetydlig. Enligt direktivet skall anläggningstillgångar som exempelvis byggnader med begränsad ekonomisk livslängd skrivas av över en period motsvarande deras ekonomiska livslängd. Syftet med avskrivningen är att sprida anskaffningskostnaden systematiskt över byggnadens ekonomiska livslängd.”

Här lyfts ”fair value”, dvs verkligt värde, som ett exempel på en byggnads ”objektivt fastställda värde”.

Oförenligheter med IFRS har utfasats ur redovisningsdirektiven. Se SOU 2003:71, Bilaga 3 (redovisningsdirektivet), skäl 15 där det framgår ” (15) Dessa ändringar kommer att avlägsna alla de oförenligheter mellan direktiven 78/660/EEG, 83/349/EEG, 86/635/EEG, 91/674/EEG, å ena sidan, och IAS som förelåg den 1 maj 2002, å andra sidan.

Genomgångar av IAS 36 – Nedskrivningar och denna standards förenlighet med EU:s redovisningsdirektiv har skett varvid IAS 36 har befunnits vara i enlighet med direktiven, se analyser och bedömningar gjorda av Kontaktkommittén för redovisningsfrågor (EU, 2001) och den europeiska revisorsorganisationen Federation of European Accountants (FEE, 1999). Frånvaron av

identifierade ändringsbehov i EU:s redovisningsdirektiv avseende nedskrivningar i förhållande till IFRS (IAS 36) talar för att EU inte sett några konflikter mellan IAS 36 och redovisningsdirektiven (se EU, 2002).

Anskaffningsvärde

Artikel 6 p 1 i) föreskriver: "Poster som redovisas i de finansiella rapporterna ska värderas i enlighet med principen om anskaffnings- eller tillverkningskostnad."

Avskrivningar

Beträffande avskrivningar föreskriver Artikel 12 p 5: "Anskaffnings- eller tillverkningskostnaden, eller det omvärderade beloppet i de fall där artikel 7.1 är tillämplig, för anläggningstillgångar med begränsad ekonomisk livslängd ska minskas genom värdejusteringar i syfte att systematiskt skriva av sådana tillgångar över deras nyttjandeperiod."

Nedskrivningar och delposter/beståndsdelar

Artikel 12 p 6 b) i aktuellt redovisningsdirektiv föreskriver följande ifråga om nedskrivning⁴⁷:

"b) Anläggningstillgångar ska – oberoende av om de har en begränsad ekonomisk livslängd eller inte – värdejusteras i syfte att åsätta dem det lägre värde de har på balansdagen, om det kan förutses att värdeminskningen är bestående." Artikel 12 p 6 c) och d) innehåller regler om att nedskrivning ska redovisas i resultaträkningen och att nedskrivning ska reverseras om skäl för nedskrivningen inte längre kvarstår.

Artikel 6 p 1 f) föreskriver: "Tillgångs- och skuldposternas beståndsdelar ska värderas var för sig."

Innebörden i de viktiga begreppen "värde" och "bestående" är dock svår att säkert tyda med utgångspunkt i bara direktivtexten, reglerna behöver tolkas i ljuset av vad lagstiftaren har avsett att åstadkomma med reglerna. De genomgångar som hänvisats till ovan av Kontaktkommittén för redovisningsfrågor och FEE leder dock till att åtminstone begreppet "värde" kan tolkas i enlighet med IAS 36 eftersom dessa parter vid genomgång funnit att inga konflikter förelåg i detta avseende.

När det gäller beständekriteriet, som också finns intaget i ÅRL, kan följande noteras från källorna FEE (1999) och EU (2001) vad avser förenlighet med EU:s redovisningsdirektiv:

"The reference in Art 35.1 (c) (bb)⁴⁸ to the "lower figure to be attributed" is not defined by the Directive. As a consequence FEE considers that the lower amount can be the "recoverable amount" as mentioned in IAS 36 and therefore there is no incompatibility between the two provisions. As for the second question, FEE observes that the possibility for a conflict between IAS 36 and the Fourth Directive is remote as only in rare circumstances will an impairment be considered as temporary. Even when such circumstances exist, the application of the prudence principle will usually lead to the conclusion that the reduction in value should be considered as permanent. In addition, the value in use concept is based on an assessment of future cash flows and incorporates the condition linked to the permanent character of the reduction in value (category 3)."

När det gäller begreppet delpost (beståndsdel) som ska prövas för nedskrivning kom FEE (1999) till följande slutsats, Se även EU (2001):

⁴⁷ Se Prop 2015/16:3 Bilaga 1

⁴⁸ Artikel 35.1 (c) (bb) i fjärde direktivet innehöll regler om nedskrivning när värdet understeg redovisat värde och denna värdenedgång var bestående.

"There is no conflict between IAS 36 and the Accounting Directives. Article 31.1 (e)⁴⁹ of the Fourth Directive requires that in all cases 'the components of asset and liability items must be valued separately', whilst IAS 36 permits, in certain circumstances, assets to be grouped into cash-generating units (CGUs), and a review for impairment to be undertaken at the level of the CGU. However, the determination of impairment by reference to CGUs is only permitted under IAS 36 where it is not possible to estimate the recoverable amount of the individual asset. Consequently, provided companies apply the provisions of paragraph 65 of IAS 36 strictly, then there is no conflict between the standard and the Directive in this regard. This means that EU companies will not be able to hide behind IAS 36's CGU approach in order to avoid recording an impairment in respect of an asset that is capable of individual measurement."

3.4 Internationell redovisningsstandard (IFRS)

Övergripande

Se beskrivning ovan under avsnittet om K3. IFRS-reglerna har ett tydligt användarperspektiv och med återkoppling till redovisningsteori ovan i avsnitt 2.1 bedömer jag att IFRS-reglerna mer är kopplade till tankarna bakom den s.k "Investor Theory" än tankarna bakom den s.k "Commander Theory".

Anskaffningsvärde

IFRS-regler för detta finns i IAS 16 – Materiella anläggningstillgångar och IAS 40 – Förvaltningsfastigheter. För vad som är relevant i denna utredning, se beskrivning ovan under avsnittet om K3.

Avskrivningar

IFRS regler för detta finns i IAS 16 och IAS 40. För vad som är relevant i denna utredning, se även beskrivning ovan under avsnittet om K3. En skillnad i jämförelse med K3 som skulle kunna aktualiseras gäller restvärdet. I de fall ett restvärde kan aktualiseras vid bedömning av avskrivningsbart belopp anger IAS 16 att restvärdet någon gång i framtiden skulle kunna ombedömas till ett belopp i en annan prisnivå än den som gäller vid anskaffningstillfället⁵⁰.

Beträffande definition av nyttjandeperiod och tillämpbara avskrivningsmetoder, se ovan under avsnitt om K3 samt nedan ytterligare förtydliganden i olika IFRS-relaterade källor.

Utöver vad som framgår där är det viktigt att påpeka att IAS 16 även innehåller en specifik paragraf beträffande fastighetsrelaterad avskrivning (p 58). Av denna paragraf framgår: "Land and buildings are separable assets and are accounted for separately, even when they are acquired together. With some exceptions, such as quarries and sites used for landfill, land has an unlimited useful life and therefore is not depreciated. Buildings have a limited useful life and therefore are depreciable assets. An increase in the value of the land on which a building stands does not affect the determination of the depreciable amount of the building."

⁴⁹ Den refererade artikel 31.1 (e) i fjärde direktivet föreskrev att aktiv- och passivposternas (i balansräkningen) delposter skulle värderas var för sig.

⁵⁰ Se IAS 16 p 54

Kommentar: Med återkoppling till byggnadsavskrivningsfrågor i avsnitt 2.1 ovan så framkom där att det torde vara i allt väsentligt mark som långsiktigt stigit i värde i ett historiskt perspektiv enligt de källor som hänvisades till där. Det kan naturligtvis inte helt uteslutas att även långlivade byggnadsdelar skulle kunna stiga i värde men ett sådant fenomen synes dock inte vara den väsentliga/huvudsakliga förklaringen bakom de historiska värdeutvecklingstendenser vi sett när det gäller fastighetstillgångar inklusive mark. Markvärdet är i sin tur inte föremål för avskrivningsöverväganden och om markvärdet stiger så påverkar inte detta det avskrivningsbara beloppet för byggnaden eller dess ingående komponenter.

Vidare innehåller IAS 16 en viktig paragraf (p 62A) med avseende på avskrivningsmetoder som är relevant att beakta mot bakgrund av de frågeställningar som framgår av uppdragsbeskrivningen för denna utredning: "A depreciation method that is based on revenue that is generated by an activity that includes the use of an asset is not appropriate. The revenue generated by an activity that includes the use of an asset generally reflects factors other than the consumption of the economic benefits of the asset. For example, revenue is affected by other inputs and processes, selling activities and changes in sales volumes and prices. The price component of revenue may be affected by inflation, which has no bearing upon the way in which an asset is consumed."

En progressiv avskrivningsmetod torde inte (eller mycket sällan) vara möjligt vid tillämpning av IFRS, se BC 36 i IASB (2013):

- (a) interest-based amortisation (often referred to as annuity amortisation) in which the right-of-use asset would be amortised taking into account the time value of money. If a lessee expects to derive the same level of benefits from the right-of-use asset over the lease term, this approach views those same benefits to be worth relatively more in the later years of a lease as a result of the time value of money. Consequently, the amortisation charge would typically increase over the lease term. This approach would result in a lessee recognising a total lease expense, consisting of interest on the liability and amortisation of the right-of-use asset, on a straight-line basis if lease payments were even or relatively even over the lease term. The total lease expense would vary, however, in each period if lease payments were uneven. The boards rejected this approach for a number of reasons:

- (i) such an amortisation or depreciation method is currently prohibited in US GAAP and is not generally permitted to be applied under IFRS, although not specifically prohibited. The boards were concerned about the consequences of requiring such a method only for right-of-use assets when the method is not applied to other non-financial assets including property, plant and equipment.

Nedskrivningar och delposter/beståndsdelar

IAS 36 överensstämmer med K3 när det gäller relevant värdebegrepp vid prövning av nedskrivningsbehov (återvinningsvärdet). IAS 36 innehåller även, liksom K3, interna och externa indikatorer att gå igenom för bedömning av om ett eventuellt nedskrivningsbehov föreligger.⁵¹

Av IAS 36 p 53A framgår ytterligare förtydliganden avseende nyttjandevärdet:

"Verkligt värde skiljer sig från nyttjandevärde. Verkligt värde återspeglar de antaganden som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av tillgången. Nyttjandevärdet däremot utgår från effekten av företagsspecifika faktorer som inte behöver gälla företag i allmänhet. Exempelvis

⁵¹ Se IAS 36 p 12. Dessa indikatorer anges dock vara ett minimum som behöver beaktas och är således inte helt uttömmande.

återspeglar verkligt värde inte några av följande faktorer till den del de inte vanligen är tillgängliga för marknadsaktörer:

- (a) mervärde på grund av att tillgången ingår i en grupp av tillgångar (exempelvis att en fastighet ingår i en portfölj av förvaltningsfastigheter på olika platser).
- (b) synergieffekter mellan den värderade tillgången och andra tillgångar,
- (c) juridiska rättigheter och skyldigheter som bara gäller tillgångens aktuella ägare, och
- (d) skatteförmåner eller skattebelastningar som bara gäller tillgångens aktuella ägare.”

Kommentar: För att påverka nedskrivningsbedömning för en delpost/beståndsdel torde vad som uppräknas vid pp a-d) ovan kunna hänföras till den specifika beståndsdel.

Av IAS 36 p 71 framgår att uppgifter från budgetar och prognoser som avser interndebitering av internt förbrukade resurser ska korrigeras om inte internpriserna är marknadsbaserade. Annorlunda uttryckt, i de fall schabloner för gemensamma kostnader utfördelas enligt en intern modell och dessa kostnader inte är marknadsbaserade, sker normalt en justering för detta vid bedömning av kassaflödena från en specifik tillgång eller kassagenererande enhet när en nedskrivningsprövning/nyttjandevärdesberäkning sker.

Kommentar: I fastighetsbranschen kan sådana interna debiteringar som avses i stycket ovan vara exempelvis administration och/eller fastighetskötsel.

Enligt IAS 36 p 49 innehåller även andra intressanta lydelse om vilka kassaflöden som ska ingå vid en bedömning av nyttjandevärdet för nedskrivningsprövning: ”Estimates of future cash flows include future cash outflows necessary to maintain the level of economic benefits expected to arise from the asset in its current condition. When a cash-generating unit consists of assets with different estimated useful lives, all of which are essential to the ongoing operation of the unit, the replacement of assets with shorter lives is considered to be part of the day-to-day servicing of the unit when estimating the future cash flows associated with the unit. Similarly, when a single asset consists of components with different estimated useful lives, the replacement of components with shorter lives is considered to be part of the day-to-day servicing of the asset when estimating the future cash flows generated by the asset.”

Bases for Conclusions för IAS 36 innehåller viktiga lydelse avseende ställningstaganden kring värdekoncept och diskonteringsräntor:

BCZ29 avseende relevans gällande återanskaffningsvärde (entry price):

”IASC believed that replacement cost techniques are not appropriate to measuring the recoverable amount of an asset. This is because replacement cost measures the cost of an asset and not the future economic benefits recoverable from its use and/or disposal.”

Kommentar: Detta kan tolkas som att IASC avfärdade ett ”entry price” perspektiv som relevant värdegrund vid nedskrivningsprövning vid framtagandet av IAS 36.

BCZ54 avseende överväganden vid val av diskonteringsränta vid nedskrivningsprövning:

”In principle, value in use should be an enterprise-specific measure determined in accordance with the enterprise’s own view of the best use of that asset. Logically, the discount rate should be based on the enterprise’s own assessment both of the time value of money and of the risks specific to the future cash flows from the asset. However, IASC believed that such a rate could not be verified objectively. Therefore, IAS 36 requires that the enterprise should make its own estimate of future cash flows but that the discount rate should reflect, as far as possible, the market’s assessment of

the time value of money. Similarly, the discount rate should reflect the premium that the market would require from uncertain future cash flows based on the distribution estimated by the enterprise.”

Kommentar: Detta borde tolkas som att ett avkastningskrav som enbart formuleras av företagsledningen i ett företag som innehar eller anskaffar en tillgång, utan hänsyn till marknadens syn på relevant avkastningskrav, blir alltför subjektivt och att detta skulle riskera att leda till att användarna av finansiella rapporter inte skulle få rätt information om tillgångarnas relevanta värde. Se även kommentar ovan i avsnitt 3.2 avseende nyttjandevärdet som en hybrid mellan individuellt avkastningsvärde och marknadsvärde. Mot bakgrund av kravet på marknadsmässig diskonteringsränta och justeringsbehov av interna debiteringar till marknadsmässig nivå i kassaflödesprognoser m.m. gör Nordlund (2008) bedömningen att nyttjandevärdesbedömning i många avseenden kommer att likna marknadsvärdebedömning med tillämpning av s.k kassaflödesmetod. Det bör dock noteras att tillgångens nuvärde bedöms i befintligt skick vid nyttjandevärdesbedömningen vilket kan avvika mot hur marknadsvärdet bedöms.

Kapitel 4 Annan relevant lagstiftning

4.1 Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Sedan den 1 januari 2011 gäller lag (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Avsikten med lagen är att den ska förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs och vilka överföringar som kan göras till ägaren d.v.s. kommunen.⁵²

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.
- Den viktigaste förändringen från och med 2011 är att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer och tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav. Vidare är den begränsning av utdelningsbegränsningar som fanns i den s.k allbolagen ersatt av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

I propositionen⁵³ framgår att bolagen ska ha *marknadsmässiga avkastningskrav*⁵⁴, vilket innebär att de ska undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen (1991:900). Vidare framgår av propositionen att marknadsmässig avkastning ska tolkas utifrån utgångspunkten hos aktörer med ett långsiktigt perspektiv där det långsiktiga resultatet och inte den kortsiktiga lönsamheten står i fokus.

I förarbetena till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag framgår bland annat att ett av syftena med denna lag är att åstadkomma konkurrensneutralitet mellan kommunalt ägda bostadsföretag och framförallt långsiktiga privata aktörer som innehar liknande tillgångar som de kommunala företagen.

Kommentar: Vad som exakt avses med begreppet "allmännyttigt syfte" i lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag framstår i viss utsträckning som oklart. Det finns inte en allmängiltig innebörd av begreppen allmännyttig/allmännyttigt syfte utan man blir hänvisad till skilda definitioner beroende på i vilket sammanhang de olika begreppen används.⁵⁵ Vidare bereder det vissa svårigheter att exakt avgränsa "långsiktiga (privata) aktörer", som hänvisas till i prop 2009/10:185, från andra marknadsaktörer då det inte finns någon tydlig definition inom ramen för propositionen vad som avses med sådana aktörer eller vilka egenskaper som utmärker sådana aktörer till skillnad från andra aktörer.

4.2 EU:s statsstödsregler

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är motiverad bl. a av att det var viktigt att se till att det svenska regelverket inte stred mot EU:s statsstödsregler. Detta har bl.a utretts i utredningen "EU, allmännyttan och hyrorna - Betänkande av Utredningen om allmännyttans villkor" (SOU 2008:38).

⁵² Se bl.a. www.boverket.se, 2012-01-17

⁵³ Prop 2009/10:185

⁵⁴ Se även resonemang som förs i bl.a. i SOU 2015:58, Nordlund, 2012;Hettne, 2013, och Hettne, 2018.

⁵⁵ Se exempelvis diskussion i Nordlund, 2014

Följande lydelse beträffande statsstödsreglerna är hämtade från Regeringen (2019):

”EU:s statsstödsregler är ett omfattande regelverk som gäller för all offentlig verksamhet när den påverkar marknaden genom stöd till företag. De grundläggande bestämmelserna finns i artiklarna 106–109 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). Artikel 107.1 i EUF-fördraget innehåller ett förbud mot statligt stöd. Förbudet innebär att det allmänna (t.ex. stat eller kommun) inte får stödja vissa företag eller viss produktion på ett sätt som hotar att snedvrída konkurrensen och påverka handeln mellan EU:s medlemsstater. Ett sådant stöd anses oförenligt med den inre marknaden.”

En annan utredning som gått igenom frågor med koppling till bostadsmarknaden är SOU 2015:58 - EU och kommunernas bostadspolitik. I sammanfattningen till denna utredning, s 21, framgår följande lydelse:

”Vår utgångspunkt är att begreppet affärsmässiga principer ska motsvara den statsstödsrättsliga principen om marknadsmässighet. Det innebär att en transaktion är förenlig med affärsmässiga principer om den utgör ett sådant risktagande med allmänna medel som ett privatägt bolag eller en privat ägare hade kunnat besluta om i syfte att nå långsiktig lönsamhet. Vad som utgör ett agerande enligt affärsmässiga principer ska därför avgöras utifrån de alternativ som står till buds i det enskilda fallet. I affärsmässiga överväganden kan dock inte samhällsekonomiska eller kommunalekonomiska vinster inkluderas.”

Hettne (2013) har skrivit ett rättsutlåtande ang. offentligt stöd på svaga bostadsmarknader. I sammanfattningen av utlåtandet framgår: ”Det kan emellertid konstateras att svenska kommuner i dagsläget saknar tydliga rättsliga förutsättningar för att bedriva bostadspolitik som uppfyller målen i bostadsförsörjningslagen. Framförallt är kommunernas möjlighet att utnyttja EU:s regelverk rörande tjänster av allmänt ekonomiskt intresse för att stödja vissa bostadspolitiska åtgärder förknippad med osäkerhet.”

”Eftersom de kommunala bostadsföretagen ska drivas enligt affärsmässiga principer bör principen om den marknadsekonomiska investeraren numera kunna appliceras, dock med vissa förbehåll. Vid sin jämförelse brukar nämligen kommissionen och EU-domstolarna som framgått använda en ”försiktig” privat investerare som utgångspunkt. En försiktig investerare tar mindre risker än andra aktörer på marknaden och kräver inte hög avkastning på sitt kapital på kort sikt.”⁵⁶

Vidare framgår av detta rättsutlåtande att vad som kan anses vara en med regelverken överensstämmande avkastningsnivå, eller sådant avkastningskrav, kan behöva bedömas från fall till fall mot bakgrund av rådande förutsättningar. Hettne (2013, sid 23) skriver: ”Som framgått följer av rättspraxis att en lägre avkastning är minimiavkastning är fullt tänkbar om det kan anses rimligt och objektivt motiverat. Detta är typiskt sett fallet om skilda förutsättningar gäller för offentliga och privata investerare. Den rimliga eller normala avkastningsnivån måste då bli olika. En ganska komplicerad beräkning måste då göras som går ut på att utröna vilken avkastningsnivå som utgör rimlig avkastning för en försiktig privat investerare, som befinner sig i den offentliga investerarens situation, på grund av andra ekonomiska överväganden än strävan efter att maximera avkastningen. En sådan ersättning är enligt rättspraxis uttryckligen en lägre avkastning än den genomsnittliga avkastningen inom den berörda sektorn. Den relevanta avkastningsnivån skulle därmed motsvara den nivå som en privat investerare skulle kräva om dess verksamhet drevs under samma villkor och enligt samma regelverk som den aktuella offentliga investeraren, dvs. kommunen. Eller med regeringens ord den avkastningsnivån som är rimlig vid ”ett företagande med samhällsansvar”. Det är

⁵⁶ Hettne, 2013, s 9

denna nivå som i ett EU-rättsligt perspektiv är den marknadsmässiga avkastningsnivån, inte vad privata aktörer faktiskt tar ut.”

Hettne har även skrivit ett senare rättsutlåtande avseende dessa frågor under 2018 som innehåller lydelse som borde vara relevanta för bedömning av EU-rättsliga synsätt när det gäller relevanta avkastningskrav m.m.⁵⁷ Hettne konstaterar i slutsatserna sin rapport, sid 25: ”Enligt min mening har svenska kommuner i dagsläget rättsliga förutsättningar att bedriva en bostadspolitik som uppfyller målen i Bostadsförsörjningslagen. EU:s statsstödsregler innebär ingen skyldighet att ställa samman krav på de kommunala bolagen och privata bolagen. Den svenska hyresmarknaden är inte homogen utan kan delas upp i lokala marknader där prisbild och realistiska avkastningsnivåer varierar. För att de kommunala bolagen inte ska diskrimineras EU-rättsligt och sättas i en oförmånlig konkurrensrättslig ställning krävs att det finns utrymme att täcka kostnader som deras samhällsnyttiga verksamhet genererar. Eftersom verksamhetens natur och de yttre förutsättningarna skiljer sig åt i svenska kommuner, kan t.ex. inte en generell avkastningsnivå sättas på förhand. Den måste kunna variera från kommun till kommun. Kravet på affärsmässighet måste därför bedömas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet enligt trovärdiga kalkyler och riskbedömningar.” I samma slutsatser, sid 26, skriver Hettne: ”Bostadspolitikerna har i praktiken förvandlats till vilken ekonomisk verksamhet som helst. Detta är naturligtvis ett fullt legitimt politiskt val, men det har i allt för stor utsträckning motiverats med juridiska, framför allt EU-rättsliga, argument. Det är uppseendeväckande att detta paradigmskifte har ägt rum trots att den svenska bostadspolitikens traditionella särdrag fortfarande inte har prövats av vare sig kommissionen, tribunalen eller EU-domstolen.”

En sammanfattande bedömning av den exakta innebörden av EU:s statsstödsregler när det gäller vilket avkastningskrav som ska tillämpas i olika situationer är dock att det relevanta avkastningskravet måste bedömas mot bakgrund av rådande förutsättningar i det specifika fallet.

En allmän reflektion är att det kan vara så att den svenska lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag som togs upp i avsnitt 4.1 ovan inte är införd i svensk rätt på ett sådant sätt att den är fullt ut jämförbar med EU:s statsstödsregler. Att helt utreda innebörden i EU:s statsstödsregler, och exakt vilka avkastningskrav som ska tillämpas i olika situationer vid tillämpning av dessa regler, ligger dock enligt min bedömning utanför detta uppdrag vars fokus ligger i första hand på externredovisning och värderingsfrågor i redovisningen i enlighet med ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv.

⁵⁷ Se Hettne, 2018

Kapitel 5 Utredningsfrågorna - Analys mot bakgrund av teori och regelverk

5.1 Anskaffningsvärde och avskrivningar

Finns en enhetlig praxis för redovisning av bostadshus, särskilt med avseende på avskrivning och nedskrivning?

Utan att ha gjort någon genomgripande empirisk studie är min bedömning att redovisningspraxis som väl följer K3 när det gäller avskrivningar är väl utbredd för bostadshus.

Medger tillämplig lagstiftning en utsträckning av den tid under vilken ett bostadshus skrivs av eller att avskrivningarna fördelas på ett annat sätt än vad som följer av en tillämpning av K3?

Enligt min uppfattning innehåller varken ÅRL, förarbeten till ÅRL eller EU:s redovisningsdirektiv någon normativ uppfattning som skulle förkorta avskrivningstiden i redovisningen i jämförelse med de faktiska förhållandena som kan motiveras utifrån tekniska, juridiska och ekonomiska överväganden. Alternativet skulle då vara att normativt föreskriva i redovisningsreglerna vilka (längre) avskrivningstider som ska tillämpas för bostadshus. Detta förefaller för det första problematiskt mot bakgrund av syftet/målet med redovisningsreglerna som beskrivits ovan, men skulle även vara olämpligt om nuvarande regler ger friheten att ta hänsyn till de faktiska tekniska, juridiska och ekonomiska förhållandena förknippade med olika tillgångar och låta detta avspeglas i redovisningen.

ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv kräver enligt min uppfattning dock inte att tillämpning av avskrivningsförfarandet i externredovisning måste ske exakt på så sätt som följer av K3 och IAS 16/IAS 40, dvs komponentavskrivning. Se exempelvis FAR:s uttalande RedU12 – Avskrivning av byggnad vilket är avsett att tillämpas av företag som tillämpar BFN:s K2-regelverk. I detta uttalande beskrivs tre olika tillvägagångssätt som inte är baserade på full komponentmetod, som i K3 och IAS 16/40. Ett av de föreslagna tillvägagångssätten är att skriva av en sammansatt tillgång, exempelvis en byggnad, baserat på den eller de delar i byggnaden som har längst nyttjandeperiod (modertillgången, exempelvis byggnadsstommen). Vid tillämpning av RedU12 blir effekten, något förenklat beskrivet, att utgifter för utbyten av delar till ursprunglig standard-/prestandanivå direktavskrivs genom att redovisas som reparation- och underhållskostnader. Vidare blir effekten över en byggnadslivscykel att reparations- och underhållskostnaderna borde bli högre och avskrivningar lägre än vid tillämpning av K3, IAS 16/IAS 40 och den komponentmetod som föreskrivs i dessa regelverk. Detta eftersom utbyten av väsentliga byggnadsdelar i högre utsträckning normalt aktiveras och skrivs av vid tillämpning av komponentmetod.

När det gäller tillämpning av avskrivningsmetoder och hur avskrivningarna ska fördelas över tid talar det mesta för en linjär avskrivning, eller möjligen en degressiv avskrivning. Se ovan hänvisning till realpris-/värdestudier avsnitt 2.1 samt vad som framkommit ovan i avsnitt 3.4 (IFRS-regler) bl.a när det gäller synen på s.k progressiv avskrivning, vilken ej normalt är tillåten vid IFRS-tillämpning. Komponentmetoden, och i normalfallet med linjär avskrivning, ger enligt min bedömning, i normalfallet, en tillräckligt god bild av hur nyttorna förknippade med en tillgång successivt förbrukas ur ett s.k allokeringssperspektiv. Min uppfattning är vidare att komponentmetoden, rätt tillämpad, ger en bättre bild av både resultat- och balansräkningen i ett fastighetsföretag än den metod som blir följden av att tillämpa BFN:s K2-regelverk (se även FAR:s RedU12) som togs upp ovan.

I sammanhanget kan det dock vara viktigt att notera de lydelse som finns i förarbeten till ÅRL som togs upp ovan, nämligen att nyttjandeperiod ska bedömas med rimlig försiktighet, inverkar återhållande när det gäller argumentation för mycket långa avskrivningstider om motiveringarna till sådana avskrivningstider inte är tillräckliga.

5.2 Värderingsfrågor - Nedskrivningar

Nedskrivningar och delposter/beståndsdelar

Finns en enhetlig praxis för redovisning av bostadshus, särskilt med avseende på avskrivning och nedskrivning?

Min uppfattning är dock att det förekommer avvikelser som är tveksamma om de är fullt ut i linje med vad som framgår av såväl K3 som förarbeten till ÅRL när det gäller tolkning av begreppen värde och bestående.

En empirisk studie (uppsats) som beskriver bl.a. tolkningen av beståendekriteriet i ÅRL är författad av Gårdh & Zirlyte (2018). Av deras studie framgår att beståendekriteriet vid nedskrivningsprövning enligt ÅRL synes tolkas på olika sätt av olika aktörer.

Min uppfattning är att en tillämpning av de kriterier som gäller för bedömning av beståendekriteriet i ÅRL vid nedskrivning beskrivs i förarbetena till ÅRL men se även tolkningar ovan avseende EU:s redovisningsdirektiv i avsnitt 3.3 under nedskrivningar m.m. Vad som framkommer där kommer, enligt min uppfattning, till uttryck på ett med innebörden i förarbetena och direktiven korrekt sätt genom tillämpning av K3, se ovan avsnitt 3.2. Liknande tankar har förts fram av Rundfelt et al (2009). Annorlunda uttryckt, är återvinningsvärdet på balansdagen lägre än redovisat värde ska normalt nedskrivning ske i samband med att detta konstaterats, såvida inte avvikelserna är oväsentliga eller möjligen faller inom ramen för ett normalt osäkerhetsintervall som gäller vid fastighetsvärdering. Det går inte att vänta några år in i framtiden med att effektuera nedskrivningen eller att antecipera en återhämtning av värdet (en värdeuppgång) som eventuellt skulle kunna ske flera år framåt i tiden.

Ovanstående beskrivning av praxis när det gäller nedskrivningar bör dock även beaktas mot bakgrund av att värdeutvecklingen under en längre tidsperiod varit gynnsam på fastighetsmarknaden, under i stort sett hela 2000-talet, och absolut sedan K3 trädde i kraft. Detta bedömer jag har medfört att nedskrivningsfrågan inte generellt sett varit en stor fråga i fastighetsbranschen.

Medger tillämplig lagstiftning att ett innehav av bostadshus värderas kollektivt?

Utifrån lydelsena i ovan citerade förarbeten till ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv synes kraven vara relativt högt ställda när det gäller att identifiera delposter/kassagenererande enheter. När det gäller förvaltningsfastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring torde det i normalfallet inte vara några större problem att identifiera olika fastigheter som egna kassagenererande enheter. I många fall skulle det inte heller bereda några större problem att se olika huskroppar på samma registerfastighet som olika kassagenererande enheter. Det torde tillmätas betydelse huruvida risk finns för kvittning genom s.k. portföljsynsätt så att effekten skulle kunna bli att nedskrivningsbehov "tyst" kvittas mot uppskrivningsmöjligheter. Sådan kvittning som nyss nämndes torde ses mycket restriktivt inom ramen för ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv. Exempel på problem som kan vara tveksamma att lösa genom "kvittningar" skulle kunna vara att övervärden på äldre bestånd tas i anspråk för att komma undan nedskrivningsbehov i form av undervärden på nyproduktion. Ett problem vid sådana kvittningar/portföljsynsätt/kollektiv värdering som nyss diskuterats är att nedskrivningar redovisas direkt i resultaträkningen och därigenom får direkt påverkan på storleken på det fria egna kapitalet, medan uppskrivningar initialt redovisas mot uppskrivningsfond, efter avdrag för eventuell uppskjuten skatt. Uppskrivningsfonden utgör i sin tur bundet eget kapital och är inte utdelningsbart till aktieägarna.

I praktiken har det ibland framförts argument att delpostbegreppet när det gäller fastigheter kan bedömas utifrån vad som ingår i en fastighet (innanför tomtgränsen).

Nordlund (2004) kommer till följande slutsats när det gäller delpostbegreppet i ÅRL efter en intervjustudie med, vid den tidpunkten, väletablerade revisorer med inriktning mot fastighetsbranschen:

”När det gäller begreppet delpost i ÅRL så finns i realiteten ingen direkt koppling i praxis till registerfastighetsbegreppet. Det är snarare innehållet som avgör vad som kan kvalificera sig som en post. Ett antal likartade registerfastigheter i ett sammanhållet område, med samma underhållsstatus och som är likvärdiga ur ett kundperspektiv kan utgöra en delpost. Omvänt kan det diskuteras om en registerfastighet som innehåller väsentligt olika byggnader, exempelvis en nyproducerad och en äldre byggnad, kan utgöra en delpost.”

Det kan även bli nödvändigt att bedöma huruvida uppenbart funktionellt samband och/eller inbördes beroenden mellan flera tillgångar föreligger för nyproduktionen och intilliggande hus vid avgörandet av vad som utgör delpost/kassagenererande enhet. Vad som avses i detta stycke med funktionellt samband och inbördes beroenden är förmågan att mot omvärlden självständigt generera kassaflöden.

Finns det alternativa metoder för att bedöma behovet av nedskrivning, särskilt vad gäller när en nedskrivningsprövning ska göras respektive hur värdet bestäms i samband med en nedskrivning?

Ja, det borde kunna finnas olika metoder vilka skulle kunna tillämpas vid nedskrivningsprövningar. Som framgått ovan är dock det relevanta värdebegreppet normalt överordnat metodfrågan vid utförande av värderingar. Det mesta av det som framkommit ovan talar för att det är fråga om ett marknadsvärderelat värdebegrepp som ska sökas och då blir metodfrågan underordnad så länge den tillämpade metoden leder till ett relevant värde (-begrepp).

Det har dock förekommit i debattinlägg m.m. att om värdering sker med kostnadsbaserad metod istället för ortspris-/transaktionsbaserad eller avkastningsbaserad metod så blir ju värdet vad det kostar att producera (bygg-/produktionskostnader). Som anförts ovan leder dock tillämpning av kostnadsbaserade metoder i ett första steg normalt till ett ”entry-price”-värde. Begreppet ”värde” i redovisningsdirektiven, och möjligen även enligt förarbetena till ÅRL, tolkar jag dock som ett ”exit-price”-relaterat värde (marknadsvärde, verkligt värde). Även då en analys sker mot bakgrund av syften/mål som beskrivits ovan med redovisningen (användarperspektiv, objektivitet, tillförlitlighet m.m.) talar detta för denna tolkning.

Ett annat argument som framförts är att om det finns en aktör som är beredd att betala produktionskostnaden för ett bostadshus, exempelvis det kommunala bostadsföretaget, så är ju ”marknaden” beredd att betala detta pris. Mot detta kan dock invändas att endast en köpare på en viss prisnivå inte gör någon marknad. Om en ensam aktör är beredd att betala ett väsentligt högre pris för en tillgång än resten av marknaden blir entry price högre än möjligt exit price. Viljan att betala det högre priset hos den specifika aktören kan dock vara rationellt i någon mån utifrån det enskilda företagens perspektiv, exempelvis om det individuella avkastningsvärdet överstiger produktionskostnaden, dvs bl.a om det enskilda företaget har ett lägre avkastningskrav än marknaden i övrigt. Det viktiga för att bedöma värderingsfrågan i redovisningen är dock, enligt min uppfattning, om ett entry price (anskaffningsvärdet) ligger nära exit price (marknadsvärde/verkligt värde).

Det skulle möjligen kunna argumenteras för att ÅRL inklusive förarbeten och EU:s redovisningsdirektiv inte innehåller lika krävande regler/formuleringar som K3/IAS 36 när det gäller vilka indikatorer som måste beaktas för att säkerställa att en tillgång inte är upptagen till för högt värde i redovisningen. Å andra sidan kan det, mot bakgrund av syften/mål med redovisningen (användarperspektiv, relevans, objektivitet, tillförlitlighet, försiktighet m.m.), argumenteras för att rutiner av det slag som tas upp i indikatorerna i K3/IAS 36 kan vara rimliga att utgå ifrån. FEE (1999) och Kontaktkommittén (EU, 2001) noterade inte heller indikatorerna i IAS 36 som varande i konflikt med redovisningsdirektiven.

Medger tillämplig lagstiftning att en annan diskonteringsränta används vid nedskrivning än den som följer av K3?

Min bedömning av det som framkommit ovan är att mycket talar för att det är svårt att argumentera för en annan diskonteringsränta än den som följer av K3. Se även resonemang nedan under framförallt avsnitten 6.2-6.4.

Kan avkastningskravet hos den som äger ett bostadshus ha betydelse för hur huset värderas vid en nedskrivningsprövning?

Ja, om den aktuella innehavaren har ett lägre eller högre avkastningskrav än vad som kan härledas från fastighetsmarknaden förutsatt att ett sådant avkastningskrav är möjligt att tillämpa inom ramen för ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv. Av vad som framkommit tidigare i denna utredning ovan och vad som framgår av resonemangen nedan, under framförallt avsnitten 6.2-6.4, är det dock högst tveksamt om ett annat avkastningskrav än vad som följer av K3 är tillämbart.

Kapitel 6 Olika tänkbara redovisningslösningar avseende anskaffningsvärde, avskrivningar och nedskrivningar

Nedan framförs några olika tänkbara redovisningslösningar varefter det analyseras huruvida dessa tänkbara lösningar överensstämmer med de regelverk som framgår av direktiven från BFN till denna utredning, det vill säga i första hand ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv.

6.1 Anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och ingen nedskrivning

En tänkbar lösning skulle kunna vara att endast kräva att tillgångar (bostadshus på svagare marknader) som är föremål för denna utredning redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar men att inte kräva nedskrivning. Detta alternativ bedöms dock inte vara förenligt med kravet på nedskrivning i ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv.

6.2 Nedskrivningar med utgångspunkt i individuellt avkastningsvärde

En annan tänkbar lösning skulle kunna vara att för tillgångarna ifråga medge att innehavare av bostadshus på svagare marknader istället beräknar nedskrivningsbehovet med utgångspunkt i individuellt avkastningsvärde, där diskonteringsräntan bestäms av företaget som innehar fastigheten och därvid inte är bunden av marknadens avkastningskrav. Mot bakgrund av vad som tagits upp ovan är det högst tveksamt om en sådan tillämpning är förenlig med både förarbetena till ÅRL samt nedskrivningsreglerna i EU:s redovisningsdirektiv. Förvisso anfördes i SOU 1994:17 lydelse som skulle kunna tolkas som att både individuellt avkastningsvärde och marknadsvärde kunde användas som utgångspunkt vid nedskrivningsprövning. I sammanhanget bör dock beaktas att denna SOU tillkom flera år innan FEE-studien (FEE, 1999) och Kontaktkommitté-studien (EU, 2001) som refererades till ovan. Dessa senare studier kom fram till att det inte förelåg någon konflikt mellan redovisningsdirektiven och IAS 36. Dessutom kan lydelse i SOU 1994:17 tolkas som att det skulle kunna vara fråga om ett "framtida" avkastningsvärde. Att bedöma framtida värden bedöms dock som problematiskt ur ett objektiva perspektiv av Lind & Persson (1998). K3-tillämpning ansluter till IAS 36 i för denna utredning relevanta delar. Möjliga tolkningar behöver också göras i ljuset av de övergripande syften/mål som redogjorts för ovan när det gäller externredovisning (användarperspektiv, objektivitet/tillförlitlighet, försiktighet, relevans m.m.). Min bedömning är att det är tveksamt om objektivitetskriterier är uppfyllda om det relevanta värdebegreppet vid nedskrivningsprövning skulle vara ett individuellt avkastningsvärde och ännu mer problematiskt om det skulle vara fråga om ett "framtida" sådant värde. Se bl.a. ovan vad som tagits upp om objektivitet under avsnitt 2.1 (redovisningsteori) och avsnitt 3.3 (EU:s redovisningsdirektiv – Övergripande) samt IASC:s motivering till valet av diskonteringsränta i IAS 36 (ovan avsnitt 3.4). Det skulle dessutom kunna argumenteras för att ett individuellt avkastningsvärde har en mer naturlig hemvist i ett upprättarperspektiv när det gäller redovisning (värdet på tillgången utifrån upprättarens perspektiv), se även ovan vad som togs upp avseende den s.k. "Commander Theory" i avsnitt 2.1.

Det kan dock inte helt uteslutas att en tänkbar lösning som diskuteras i detta avsnitt skulle kunna vara förenlig med redovisningsdirektiven eftersom direktivet i sig bara använder begreppet "värde" och inte preciserar detta viktiga begrepp som exempelvis marknadsvärde/verkligt värde, individuellt avkastningsvärde, återanskaffningsvärde eller liknande. Det skulle dock vara svårt för mig att motivera med säkerhet att en sådan lösning inte kommer i konflikt med direktiven mot bakgrunden

av resultatet i studierna som hänvisas till ovan (FEE, 1999 och EU, 2001). Andra perspektiv som talar mot en lösning som diskuteras i detta avsnitt är objektiviteten i (notera särskilt i detta sammanhang IASC:s motivering ovan avseende valet av marknadsmässigt avkastningskrav i IAS 36 framför företagets egna avkastningskrav) värdet och användarperspektivet när det gäller externredovisningen. I en ytterlighetsituation skulle det kunna hävdas av en aktör att deras egna avkastningskrav är så lågt att det motsvarar mycket höga tillgångsvärden och att nedskrivning i praktiken sällan eller aldrig aktualiseras. Detta kan knappast ha varit syftet med att ha ett krav på nedskrivning i redovisningen. En sådan lösning skulle dessutom sannolikt leda till problem att kontrollera om ÅRL efterlevs när det gäller nedskrivningskravet.

6.3 Nedskrivningar med utgångspunkt i ett diskonterat nuvärde som jämförelsevärde där diskonteringsräntan är ”verklig finansieringskostnad”

I SOU 2017:108 togs det upp om företag kunde tillämpa en diskonteringsränta baserad på ”verklig finansieringskostnad”. Ett problem i sammanhanget är att vad som avses med begreppet ”verklig finansieringskostnad” inte definieras i betänkandet. På grund av att definition av det föreslagna begreppet saknas i utredningen/betänkandet redogör jag först nedan för tre olika tänkbara tolkningar av detta begrepp. Därefter ger jag min syn på om något eller några av dessa förslag/tolkningar möjligen kan anses vara förenliga med ÅRL och/eller EU:s redovisningsdirektiv.

Alternativ 1: Den verkliga finansieringskostnaden anses vara kostnaden för lånat kapital (låneräntan) och eget kapital kräver ingen avkastning.

Alternativ 2: Den verkliga finansieringskostnaden anses motsvara: Kostnaden för både lånat och eget kapital motsvaras av kostnaden för lånen (låneräntan) i företaget.

Alternativ 3: Den verkliga finansieringskostnaden anses motsvara innebörden i IAS 36 p 56 som återges nedan där både lånat och eget kapital kräver en motiverad avkastning som följer av beskrivningen nedan:

” A rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset is the return that investors would require if they were to choose an investment that would generate cash flows of amounts, timing and risk profile equivalent to those that the entity expects to derive from the asset. This rate is estimated from the rate implicit in current market transactions⁵⁸ for similar assets or from the weighted average cost of capital⁵⁹ of a listed entity that has a single asset (or a portfolio of assets) similar in terms of service potential and risks to the asset under review. However, the discount rate(s) used to measure an asset’s value in use shall not reflect risks for which the future cash flow estimates have been adjusted. Otherwise, the effect of some assumptions will be double-counted.”

Av ovanstående alternativ bedömer jag att endast alternativ 3 kan sägas med säkerhet vara förenligt med ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv. De andra två (alternativ 1 och 2) bedömer jag som högst tveksamma i det sammanhanget.

⁵⁸ Se exempelvis ovan i avsnitt 2.2 och under rubrikerna ”Avkastningskrav med koppling till olika värdebegrepp” och ”Marknadsmässigt avkastningskrav”.

⁵⁹ Den vägda kostnaden för lånat och eget kapital

6.4 Nedskrivningar med utgångspunkt i återvinningsvärdet enligt K3 och IAS 36

Redovisningsregler för nedskrivningar motsvarande K3 och IAS 36 är redan utrett ovan och kan anses vara förenliga med ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv.

6.5 Kvittning av över- och undervärden i fastighetsbeståndet (portföljsynsätt)

Viss oklarhet synes föreligga när det gäller att helt säkert avgöra var gränserna går för vad som kan anses utgöra en delpost/beståndsdel vid nedskrivningsprövning. Att helt bortse från delpostprövning och kvitta över- och undervärden mot varandra på företagsnivå bedömer jag dock som uteslutet mot bakgrund av vad som framkommit ovan.

Att synsättet är restriktivt när det gäller att bedöma flera tillgångar i "klump" framgår tydligt av ovan refererade lydelse i avsnitt 3.3 som återges ännu en gång här: "However, the determination of impairment by reference to CGUs is only permitted under IAS 36 where it is not possible to estimate the recoverable amount of the individual asset. Consequently, provided companies apply the provisions of paragraph 65 of IAS 36 strictly, then there is no conflict between the standard and the Directive in this regard. This means that EU companies will not be able to hide behind IAS 36's CGU approach in order to avoid recording an impairment in respect of an asset that is capable of individual measurement." Se även ovan angivna skäl 16 i Europaparlamentets och Rådets Direktiv 2013/34/EU, återgivet ovan i avsnitt 3.3 under rubriken "Övergripande". Där tas bl.a upp frågor gällande värderingskrav på beståndsdelar/delposter. Syftet är att se till att jämförbar och likvärdig information offentliggörs.

En något svårare fråga att ha helt säkra uppfattningar om är det exempel som togs upp ovan i avsnitt 5.2. Exemplet handlade om nyproduktion som uppförs i form av s.k. förtätning på samma fastighet som andra byggnader eller i ett sammanhållet område med flera andra bostadshus. Antag att nyproduktionen på "stand-alone"-basis skulle medföra nedskrivningsbehov men den uppförs på samma fastighet eller i ett sammanhållet område där det finns äldre bebyggelse som har övervärden i förhållande till redovisade värden (eventuella uppskrivningsmöjligheter). Ska denna nyproduktion anses utgöra en egen delpost för nedskrivningsbedömning eller ej? Effekten av att genomföra denna typ av projekt kan dock bli en "dold kvittning" mellan övervärden i äldre bestånd och eventuella undervärden i nyproduktion om de kan anses tillhöra samma delpost/beståndsdel. Bedömningen om sådan "kvittning" som nyss exemplifierats kan ske inom ramen för ÅRL och redovisningsdirektiven blir sannolikt mycket beroende av om nyproduktionen, i detta exempel, kan anses generera självständiga kassaflöden mot omvärlden oavsett närvaron av något annat eller några av de andra husen i närområdet eller på den specifika fastigheten. Min bedömning är att det är skillnad på exempelvis ett flerbostadshus för bostadsändamål i ett bostadsområde och en produktionsanläggning som innehåller flera byggnader och där produktionsanläggningen som helhet är oförmögen att generera kassaflöden utan en eller flera av byggnaderna som ingår i anläggningen. I det senare fallet torde alla byggnader tillhöra samma kassagenererande enhet medan i det förra fallet är det inte alls självklart att alla flyttar från det nyproducerade huset på grund av att exempelvis ett av flera näraliggande hus brinner ner. Beskrivningen av situationen i det senare fallet talar sannolikt för att nyproduktionen i detta exempel normalt skulle bedömas som en egen beståndsdel/delpost vid nedskrivningsprövning när så är möjligt.

6.6 Tillämpa full IFRS i koncernredovisning – löpande värdering till verkligt värde av fastigheter

En möjlig hantering som kan tillämpas inom ramen för ÅRL är att ett allmännyttigt bostadsföretag bildar koncern och med stöd av ÅRL 7 kap 33 § tillämpar full IFRS i koncernredovisningen. Vid tillämpning av full IFRS medger IAS 40 – Förvaltningsfastigheter⁶⁰ att sådana fastigheter som omfattas av standarden löpande omvärderas till verkligt värde om företaget väljer den s.k ”verkligt värde-modellen”⁶¹ som anvisas som ett redovisningsalternativ i denna standard. Vinster och förluster vid omvärderingar av s.k förvaltningsfastigheter skulle då ”mötas” i koncernresultaträkningen. Det bör dock observeras att denna redovisningsmodell inte är tillämpbar i juridisk person enligt ÅRL. EU-rätten ger möjlighet att tillämpa IAS 40 och ”verkligt värde-modellen” i denna standard. En tillämpning av denna modell i juridisk person skulle dock kräva en lagändring av ÅRL.

⁶⁰ Fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring

⁶¹ Se IAS 40 pp 33-55

Kapitel 7 Diskussion och slutsatser

7.1 Diskussion med koppling till annan relevant lagstiftning

I kapitel 4 ovan togs upp annan relevant lagstiftning som kan behöva belysas mot bakgrund av detta utredningsuppdrag. Nedan sker en återkoppling till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och EU:s statsstödsregler. Utifrån formuleringarna i inledningen av denna rapport kan utläsas att förenklade redovisningsregler som medger längre avskrivningstider för allmännyttan på svaga bostadsmarknader ska utredas. En intressant fråga är om regeländringen bara är avsedd att gälla just dessa företag eller om alla som innehar bostadshus på s.k. svagare bostadsmarknader borde omfattas av eventuellt ändrade regler, eller om de önskade regelförändringarna skulle gälla generellt.

Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Det kan inte uteslutas att om bara allmännyttan på svagare marknader ska åtnjuta förenklade/ändrade redovisningsregler, så som de diskuterats och analyserats i denna utredning, skulle detta kunna komma i konflikt med kravet på tillämpning av marknadsmässiga avkastningskrav men kanske framförallt syftet att uppnå konkurrensneutralitet på bostadsmarknaden i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Dock framgår av lagen som behandlas i detta avsnitt att de marknadsmässiga avkastningskrav som efterfrågas främst tar sikte på s.k. långsiktiga (privata) aktörer. K3/IAS 36 gör inte denna senare distinktion när det gäller varifrån det marknadsmässiga avkastningskravet ska härledas. Det kan dock anföras att det sannolikt är svårt att på någorlunda objektiva grunder empiriskt härleda vad just denna kategori av marknadsaktörer (långsiktiga) har för avkastningskrav till skillnad från andra aktörer. En fråga som uppkommer är bl.a. i ett första steg hur den exakta definitionen ser ut när det gäller vilka aktörer som kan anses var "långsiktiga" och någon tydlig sådan definition finns inte i den aktuella lagen eller förarbetena till lagen.

EU:s statsstödsregler

I kapitel 4 ovan togs även EU:s statsstödsregler upp. Det konstaterades att ingen fullständig utredning kring krav på avkastning m.m. i statsstödsreglerna kunde utföras inom ramen för denna utredning om anskaffningsvärden, avskrivningar och nedskrivningar i redovisningssammanhang. Mot bakgrund av vad som tas upp i två rättsutredningar refererade till ovan (Hettne, 2013, och Hettne, 2018) bedömer jag det dock som svårt att i detta läge göra en säker bedömning huruvida en ändring av redovisningsreglerna i enlighet med de politiska önskemålen som togs upp inledningsvis i denna rapport skulle komma i konflikt med EU:s statsstödsregler och synen på konkurrensneutralitet i dessa regler. I Hettne (2013) framkommer bl.a. att det i vissa situationer behöver göras "ganska komplicerade beräkningar" som går ut på att utröna vilken avkastningsnivå som utgör rimlig avkastning för en försiktig privat investerare, som befinner sig i den offentliga investerarens situation, på grund av andra ekonomiska överväganden än strävan efter att maximera avkastningen. En fråga som kan uppkomma kring sådana överväganden i samband med redovisningsregler är hur detta skulle kunna ske och ändå tillgodose de övergripande syften/mål med externredovisningen som tagits upp ovan (exempelvis användarperspektiv, relevans, tillförlitlighet, objektivitet m.m.).

Generellt med koppling till annan relevant lagstiftning

Jag har noterat att BFN gjort ett undantag i anslutning till p 27.1 vid tillämpning av nedskrivningsreglerna i K3 och som framgår nedan:

”Vid nedskrivning av anläggningstillgångar som används i verksamhet som omfattas av självkostnadsprincipen i 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900) eller motsvarande bestämmelser i annan lag, får i stället för detta kapitel punkterna 37.23–37.27 tillämpas. För tillgångar som endast delvis används i sådan verksamhet gäller detta endast till den del de används i den verksamheten. (BFNAR 2017:2)”.

Det bör dock i sammanhanget noteras att enligt förarbetena till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag framgår det att de bolag som omfattas av lagen är undantagna från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.⁶²

Frågan kan behöva undersökas vidare om BFN anser att det finns förutsättningar att anse att det föreligger speciallagstiftningsförutsättningar som kan vara tillämpbara på redovisningen för allmännyttan på svagare bostadsmarknader. Det jag har i åtanke är utifrån vad som framkommer ovan om vilka avkastningskrav som kan anses relevanta för sådana företag utifrån tolkningar av lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och EU:s statsstödsregler. För att bedöma dessa frågor är dock min uppfattning att det sannolikt behövs insatser av experter på EU:s statsstödsregler i kombination med redovisningsexperts. Huruvida sådana undantag kan, eller bör, göras i redovisningen behöver i så fall utredas separat.

7.2 Diskussion - övergripande frågor med koppling till redovisningsreglerna

Enligt min bedömning är det en skillnad mellan s.k ”objektiva värden” och möjligheten att objektivt bedöma värden. Med objektivt värde avses ett värde som andra än den specifika innehavaren av en tillgång sätter på tillgången. Annorlunda uttryckt, varifrån får vi information som vi använder i värderingsmodeller m.m? Objektivt innebär i detta sammanhang empirisk härledning från marknaden - jfr motiveringen till diskonteringsränta i IAS 36. När det gäller objektivitet ur detta perspektiv och värdebegrepp som marknadsvärde/verkligt värde - jfr marknadsaktörerna prissätter tillgången i form av ett bedömt sannolikt pris (exit price) i en hypotetisk transaktion. Brist på perfekt marknadsinformation gör dock att det kan förekomma mer eller mindre subjektiva inslag vid bedömning av relevanta indata i en värderingsmodell - jfr värderingshierarki i IFRS 13 (nivå 1-3) som redogjordes för ovan i avsnitt 2.2 under rubriken ”Värderingsmetoder”.

Marton (2019) tar upp den intressanta frågan huruvida nedskrivningar av anläggningstillgångar blir alltför subjektiv. Han tar upp att det är svårt att se någon självklar lösning på subjektiva inslag i bedömningarna men pekar också på att en lösning liknande den i BFN:s K2-regelverk - med kort avskrivningstid och i princip inget krav på nedskrivning – är objektiv och enkel men leder till finansiella rapporter med låg relevans för investerare och långivare. Ett av problemen med subjektivitet är när det saknas ”perfekt” marknadsinformation att använda i värderingsmodeller. Fastigheter värderas ofta med s.k nivå-3 indata enligt den ovan beskrivna verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

⁶² Prop 2009/10:185 bl.a sid 43, 47, 84 m fl

Mot bakgrund av vad som tagits upp ovan i avsnitt 2.2 om osäkerhet vid fastighetsvärdering, samt att fastighetsvärdering ofta sker med motsvarande nivå 3-indata i värderingsmodeller, så kan det inte uteslutas att intervallet av rimliga värden, i enlighet med gällande definition, kan bli så stort i vissa fall att det inte med rimlig säkerhet kan fastställas ett meningsfullt nedskrivningsbelopp. Det skulle då på grund av detta i så fall kunna uppstå situationer där ingen nedskrivning sker på grund av denna osäkerhet. En av utgångspunkterna när det gäller osäkerhet i K3 är dock att upplysa⁶³ om denna i de finansiella rapporterna. Det nyss diskuterade borde innebära att det upplyses tydligt om denna osäkerhet när så är relevant om jag utgår från att externredovisningen ska uppfylla de mål/syften som tagits upp i olika sammanhang ovan.

7.3 Slutsatser

Möjligheter till förlängda avskrivningstider

Enligt min uppfattning sätter inte redovisningsreglerna någon tydlig normativ nedre eller övre gräns för hur långa avskrivningstider som kan/ska tillämpas för bostadshus. Om det går att motivera långa avskrivningstider utifrån faktiska förhållanden (juridiska, tekniska och ekonomiska) så kan detta tillämpas inom ramen för nuvarande regelverk och ingen ändring behöver ske. Mot bakgrund av syften/mål med externredovisning som redogjorts för ovan är en ändring av reglerna till att exempelvis normativt föreskriva vissa längre avskrivningstider för bostadshus inte önskvärd och sannolikt heller inte möjliga inom ramen för ÅRL eller EU:s redovisningsdirektiv när de övergripande syftena/målen med externredovisning tas i beaktande (användarperspektiv, tillförlitlighet, relevans etc). Min bedömning är således att vilka avskrivningstider som kan/ska tillämpas på tillgångar som denna utredning tar sikte på snarare är en tillämpningsfråga inom ramen för gällande regelverk än att det ska föranleda reglerändringar

Möjlighet att tillämpa andra diskonteringsräntor än marknadsmässig sådan vid nedskrivningsprövning

Enligt de genomgångar som skett ovan har framkommit att min bedömning är att det krav på marknadsmässig diskonteringsränta som framgår av K3 är det alternativ som är tydligt förenligt med både ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv. Att göra bedömningen att en annan diskonteringsränta skulle vara förenlig med samma regelverk har jag svårt att finna stöd för i denna utredning. Jag baserar detta på de genomgångar som gjorts av förenlighet mellan IFRS och EU:s redovisningsdirektiv⁶⁴ som redogjorts för ovan, men även de syften som externredovisningen ska fylla vilka också tagits upp i flera olika sammanhang ovan i denna rapport. En till detta kopplad fråga är dock i nästa steg med vilken exakthet ett marknadsmässigt avkastningskrav (diskonteringsränta) kan fastställas för bostadshus på svagare bostadsmarknader. Jag har ovan redogjort för vilken osäkerhet som normalt kan påräknas vid värdebedömning av fastigheter, men även att osäkerheten i vissa situationer kan vara större än angivna "normala" osäkerhetsintervall. I en sådan situation ligger det nära till hands att göra bedömningen att även se val av diskonteringsränta vid nedskrivningsprövning som en tillämpningsfråga snarare än som en fråga som skulle föranleda ändrade regler. Om det ska vara fråga om en "objektiv" diskonteringsränta så handlar det dock

⁶³ Se K3 2.4

⁶⁴ Se FEE, 1999 och EU, 2001

mycket om varifrån nivån på relevant diskonteringsränta hämtas (exempelvis extrahering från fastighetsmarknaden) och hur nivån på denna motiveras. Utgångspunkten i resonemangen skulle således börja i att observera nivån så långt detta är möjligt på marknaden, inte hur den enskilde aktören (exempelvis innehavaren av bostadshus på svagare bostadsmarknader) normativt resonerar. Om extraheringen från marknaden är osäker på grund av få jämförbara transaktioner eller bristande transparens på annat sätt, så kommer som en följd av detta även den exakta nivån på marknadsmässigt avkastningskrav att vara svår att observera vilket i sin tur leder till ett osäkerhetsintervall i värdebedömningen. Sådan osäkerhet bör i första hand hanteras inom ramen för upplysningar om osäkerheten, men det kan inte uteslutas att i vissa fall osäkerheten är så stor att ingen nedskrivning effektueras. Även om osäkerheten är av nyss nämnda karaktär så att ingen nedskrivning effektueras i redovisningen så kan det vara motiverat att upplysa om att så har skett och upplysa om osäkerheten mot bakgrund av de övergripande syften/mål med externredovisningen som redogjorts för ovan.

Möjlighet till kollektiv värdering av flera fastigheter/byggnader

Enligt de genomgångar som skett ovan har framkommit att min bedömning är att det krav på värdering av enskilda tillgångar eller kassagenererande enheter som framgår av K3 är det alternativ som tydligt är förenligt med både ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv (krav på värdering av delposter/beståndsdelar). Att göra bedömningen att bostadsfastigheter/-byggnader skulle kunna värderas kollektivt vid nedskrivningsprövning och att ett sådant förfarande skulle vara förenlig med ÅRL och EU:s redovisningsdirektiv har jag svårt att finna tydligt stöd för i denna utredning. Jag baserar detta på de genomgångar som gjorts av förenlighet mellan IFRS och EU:s redovisningsdirektiv⁶⁵ som redogjorts för ovan, men även de syften/mål som externredovisningen ska fylla vilka också tagits upp i flera olika sammanhang ovan i denna rapport.

En möjlighet skulle också kunna vara att bilda koncern och tillämpa den s.k ”verkligt värde-modellen” för förvaltningsfastigheter som finns i IAS 40 i koncernredovisningen. Denna är dock i nuläget inte möjlig att tillämpa i juridisk person enligt ÅRL och en sådan tillämpning kan bara möjliggöras genom en lagändring.

Frågor som kan behöva utredas vidare

Jag har ovan tagit upp att frågan kan behöva utredas vidare av BFN huruvida EU:s statsstödsregler skulle kunna vara av speciallagstiftningskaraktär och därigenom möjligen kunna motivera ett undantag när det gäller redovisningen för allmännyttiga bostadsföretag på svaga marknader och för bostadshus i sådana företag. Jag har dock inte haft möjlighet att, inom ramen för denna utredning, ta ställning till om detta är möjligt eller relevant. Sannolikt behövs insatser från expertis på EU:s statsstödsregler i kombination med redovisningsexpertis för att avgöra om sådana undantag är möjliga, motiverade och/eller önskvärda.

⁶⁵ Ibid

Källförteckning/referenser mm

Baum, A. & McElhinney, A., (1997), *Trophy or tombstone? A decade of depreciation in the Central London office market*, Henderson Real Estate Strategy.

Bejrums, H., (1995), *Livscykeleekonomiska kalkyler för byggnader och fastigheter*, Meddelande 5:33, Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm

Bretten, J. & Wyatt, P., (2001), Variance in commercial property valuations for lending purposes: an empirical study, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 19 No. 3.

Christensen, P.T. (2016), The grass is not always greener – Appraiser liability in the US doesn't look so bad when compared with other countries, *Valuation*, Q4, Appraisal Institute, Chicago, USA

Crosby, N (2000), Valuation accuracy, variation and bias in the context of standards and expectations – Conference papers, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 18, No. 2, pp 130-161.

EU (2001) Contact Committee on the Accounting Directives, Directorate-General Market/Internal Market and Financial Services - *Examination of the conformity between IAS 1 to IAS 41 and the European Accounting Directives*, tillgänglig på <https://www.yumpu.com/en/document/read/22428237/examination-of-the-conformity-between-ias-1-to-ias-41-ias-plus>

FEE, (1999), *Study - Comparison of the EC Accounting Directives and IASs*, FEE Accounting Party, tillgänglig på <https://www.accountancyeurope.eu/wp-content/uploads/Comparison20of20the20EC20Accounting20Directives20and20IASs1732005111549-3.pdf>

Gårdh, F & Zirlyte, K (2018), Nyproduktion av bostäder – förstagsvärdering och hantering av nedskrivningsindikationer - En studie av fyra kommunala fastighetsbolags tillämpning av K3, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Göteborg

Hettne, J (2013), *Rättsutlåtande ang. Offentligt stöd på svaga bostadsmarknader*, tillgänglig på <https://www.riksrevisionen.se/download/18.78ae827d1605526e94b2fe46/1518435442613/R%C3%A4ttsutl%C3%A5tande%20ang%20svaga%20bostadsmarknader.pdf>

Hettne, J. (2018). *Rättsutlåtande angående offentliga stöd till bostadssektorn*. (Bostad 2030, Rapportserie; Nr. 7). Bostad 2030. Tillgänglig på http://lup.lub.lu.se/search/ws/files/50242146/Rap_7_EU_statsst_den_final.pdf

IASB (2013), *Leases – Basis for Conclusions Exposure Draft ED/2013/6*, IASB, London. Tillgänglig på <http://archive.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Basis-for-Conclusions-May-2013.pdf>

Justitiedepartementet (2011), Förslag till EU-direktiv om företagens offentliga redovisning, Regeringskansliet Faktapromemoria 2011/12:FPM42 - Dokumentbeteckning KOM(2011) 684, Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om årsbokslut, sammanställda redovisningar och rapporter i vissa typer av företag

- Kam, V. (1990), *Accounting Theory*, John Wiley & Sons Inc., USA.
- Knoll, K, Schularick, M & Steger, T (2017), No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012, *American Economic Review*, 107 (2), pp 331-353
- Lind, H. & Nordlund, B. (2014), A Transparent Two-Step Categorization of Valuation Methods, *The Appraisal Journal*, Summer 2014, pp 244-251
- Lind, H & Nordlund, B (2019) The concept of market value in thin markets and its implications for international accounting rules (IFRS), *Journal of Property Investment & Finance*, <https://doi.org/10.1108/JPIF-02-2019-0022>
- Lind, H. & Persson, E. (1998), *The quest for a market related value concept that is not current market value*. Working paper no. 31, Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Lundström, S., (1992), *PM - Avskrivningar i ett nytt skattesystem*, Stockholm
- Lundström, S., (2001), *Uncertainty in market value estimates – Implications for property performance measurement*, Department of Real Estate and Construction Management, Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Marton, J (2019), Bli nedskrivning av tillgångar alltför subjektivt? *Tidningen Balans*, Nr 5
- Mathews, M.R. & Perera, M.H.B., (1996), *Accounting theory & development*, Nelson Australia Pty Ltd, Australien
- Mokrane, M., (2002), *Valuations – standards, accuracy, consistency*, IPD European Property Strategy Conference May 2002.
- Nordlund, B (2004), *Essays in Property Valuation and Accounting, Report 5:62*, Department of Infrastructure, Building & Real Estate Economics, Royal Institute of Technology (KTH), Stockholm.
- Nordlund, B., (2008), *Valuation and Performance Reporting in Property Companies According to IFRS*, Royal Institute of Technology, Department of Building and Real Estate Economics, Stockholm.
- Nordlund, B (2010), *Avskrivningstider byggnader (bostäder och kontor)*, Fastighetsägarna Sverige, tillgänglig på https://www.brec.se/wp-content/uploads/2016/05/BN_Rapport_Byggnadsavskrivning_slutversion.pdf
- Nordlund, B (2012), *Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*, Rapport framtagen i samarbete med SABO, BREC – Bo Nordlund Real Estate Consulting AB, Karlstad.
- Nordlund, B (2014), *Uppföljning – Effekter av införandet av lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*, Rapport framtagen i samarbete med Fastighetsägarna Sverige, BREC – Bo Nordlund Real Estate Consulting AB, Karlstad.

Persson, E. (2018), *Kap 16 – Fastighetsvärdering; Fastighetsekonomi och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*, 13:e upplagan, Inst för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, Fastighetsnytt Förlags AB, Stockholm.

Regeringen (2019), *Promemoria med förslag till förordning om stöd för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsföretag*, Fi2019/01129/BB, tillgänglig på: <https://www.regeringen.se/49e790/contentassets/6547e586219a4b19ab14bf787bf95a98/promemoria-med-forslag-till-forordning-om-stod-for-undsattning-och-omstrukturering-av-vissa-kommunala-bostadsforetag.pdf>

Riksbanken (2014), *Finansiell stabilitet*, nr 1, Sveriges Riksbank

Riksbanken (2018), *Finansiell stabilitet*, nr 2, Sveriges Riksbank

Rundfelt, R, Falkman P & Nordlund, B (2009) Redovisning av materiella anläggningstillgångar – När ska nedskrivning göras och till vilket belopp?, *Balans* nr 6-7

SABO, (2013), *Komponentavskrivning av fastigheter – En vägledning*, SABO Stockholm.

SOU 1994:17 - *Års- och koncernredovisning enligt EG-direktiv : delbetänkande*

SOU 2008:38 - *EU, allmännyttan och hyrorna - Betänkande av Utredningen om allmännyttans villkor*

SOU 2015:58 – *EU och kommunernas bostadspolitik*

SOU 2017:108 – *Lån och garantier för fler bostäder*

Szynkier, S (1985), *Fastighetspriser och hyror i Stockholms innerstad. Priser och hyror för bostadshyresfastigheter bebyggda 1930-1949 samt priser för tomtmark*. Meddelande 5:19. Inst för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm

Wyatt, P (2009), Replacement Cost and Market Value, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 27 No. 6, pp. 593-602

Rättsfall, lagar och redovisningsrekommendationer m.m.

Kommunallagen (1991:900)

Årsredovisningslagen (1995:1554)

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Prop 2009/10:185 - Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler

Prop. 2015/16:3 - Tydligare redovisningsregler och nya rapporteringskrav för utvinningsindustrin, Bilaga 1: EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag, om ändring av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/43/EG och om upphävande av rådets direktiv 78/660/EEG och 83/349/EEG

Bokföringsnämnden, Stockholm

BFNAR 2012:1 – Bokföringsnämndens allmänna råd om års- och koncernredovisning

EU (1998), Tolkningsmeddelande om vissa artiklar i Rådets fjärde och sjunde redovisningsdirektiv var av intresse, (98/C 16/04) tillgänglig på [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:31998Y0120\(01\)&from=SV](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:31998Y0120(01)&from=SV)

EU (2002), Proposal for a DIRECTIVE OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL amending Council Directives 78/660/EEC, 83/349/EEC and 91/674/EEC on the annual and consolidated accounts of certain types of companies and insurance undertakings Brussels, 28.05.2002, COM(2002) 259 final, 2002/0112 (COD)

Europeiska Kommissionen (2011), Förslag till EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV om årsbokslut, sammanställda redovisningar och rapporter i vissa typer av företag, KOM(2011) 684 / 3 2011/0308 (COD), tillgänglig på <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:52011PC0684&from=FR>

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag, om ändring av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/43/EG och om upphävande av rådets direktiv 78/660/EEG och 83/349/EEG

FARs Samlingsvolym (1998), FAR Förlag AB, Stockholm

FAR rekommendation nr 3 – Redovisning av materiella anläggningstillgångar.

FARs Samlingsvolym (2018), FAR AB, Stockholm

RedU12 – Avskrivning av byggnad

IASB, (2019), International Financial Reporting Standards (IFRSs) 2019, International Accounting Standards Board, London:

IAS 16 – Property, Plant & Equipment (Materiella anläggningstillgångar)

IAS 36 – Impairment of Assets (Nedskrivningar)

IAS 40 – Investment Property (Förvaltningsfastigheter)

IFRS 13 – Fair Value Measurement (Värdering till verkligt värde)

IVS (2017), *International Valuation Standards*, International Valuation Standards Council, London.