

Stellan Lundström, Bo Nordlund och Ingemar Rindstig:

Viktigt att särredovisa administrationskostnaderna!

JONAS BRADE OCH MONICA OLSSON debatterar välbehövligt ett antal intressanta frågor avseende resultatredovisningen i fastighetsbolagen i artikeln »Hög ambition bland fastighetsbolagen men resultatredovisningen varierar« (Balans nr 6-7/2006).

Några kommentarer är dock, enligt vår uppfattning, på sin plats i sammanhanget. När det gäller företeelsen administrationskostnader i ett fastighetsbolag kan man konstatera att det lätt uppstår missuppfattningar i denna fråga. Hyresintäkterna i ett fastighetsbolag är enligt vår uppfattning effekten av en tjänsteproduktion till skillnad från intäkterna i det traditionella varutillverkande företaget. »Tillverkningskostnaden« (kostnad sålda varor) i ett tjänsteproducerande företag inrymmer med all nödvändighet insatser som kan sägas vara av administrativ karaktär.

Enligt vår uppfattning vore det djupt olyckligt om fastighetsbolagen tolkade redovisningsreglerna på det sätt som framskymtar i artikeln – att samtliga administrationskostnader ska redovisas i funktionen administration. Detta skulle leda till en sämre redovisning av det »förädlingsvärde« som uppstår i förvaltnings- och uthyrningsprocessen. Med andra ord förespråkar vi att fastighetsföretagen fortsätter att på rimliga och konsekventa grunder identifiera de kostnader av administrativ karaktär som är direkt hänförliga till den »produkt« som skapar intäkterna i företaget.

Uppdelningen av administrationskostnader på »Fastighetskostnader« och »Central administration« ger en mer rättvis bild av hur företagets verksamhet fungerar. Dock ska i sammanhanget påpekas att redovisningen i vissa fastighetsbolag ger intrycket av att man övertolkat hur mycket av administrationskostnaderna som ska redovisas nedanför driftnettot i resultaträkningen, dvs. i funktionen »Central administration«. En någorlunda rimlig fördelning av de samlade administrationskostnaderna med hänsyn till den bedrivna verksamheten torde leda till slutsatsen att en större andel av de totala administrationskostnaderna borde fördelas till funktionen »Fastighetskostnader« medan en mindre del sedan redovisas i funktionen »Central administration«.

I sammanhanget kan också poängteras att Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning innehåller en, i fastighetsbranschen, internationellt gångbar definition på driftnetto där administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration (inom driftnettot) och central administration (nedanför driftnettot). Vi ser inga fördelar, för användarna av redovisningsrapporter, med att avvika från denna uppdelning av administrationskostnaderna i redovisningssammanhang.

I funktionen »Fastighetskostnader« redovisas vanligen även kostnader för fastighetsskötsel och reparationer i fastighetsföretagen. Dessa åtgärder kan utföras av externa entreprenörer, med egen personal eller en mix av dessa. De är dessutom till sin karaktär »direkta tillverkningskostnader« i tjänsteproduktionsprocessen. Om fastighetsföretagen övergick till att redovisa kostnadsslagindelade resultaträkningar skulle redovisningen av det för branschen så viktiga driftnettot bli lidande med en sämre resultatredovisning och mindre rättvisande bild som följd. Tilläggsupplysningar i all ära men redovisningen i resultaträkningen och dess indelning är viktig enligt vår uppfattning.

Vi förespråkar en redovisning i fastighetsbolagens resultaträkning som i sammanfattning kan uttryckas enligt nedanstående:

Hyresintäkter – Fastighetskostnader = Driftnetto

I funktionen fastighetskostnader ingår då exempelvis fastighetsadministration, fastighetsskötsel, reparationer, media- och taxebundna kostnader (el, vatten, värme etc.), fastighetsskatt, tomträttsavgäld. I funktionens kostnader för fastighetsadministration ingår i sin tur exempelvis avskrivningar på inventarier och rörelsefastigheter till den del de är hänförliga till fastighetsadministrationen. Funktionerna ska sedan mycket riktigt fördelas på kostnadsslag i not enligt IAS 1 p. 93. Detta skulle kunna ske enligt nedanstående principskiss, som enligt vår uppfattning tillfredställer både kravet på kostnadslagsinformation samt till stora delar behovet av information från analytikerhåll:

Driftkostnader
Fastighetsadministration
Reparation och underhåll
Fastighetsskatt
Tomträttsavgäld
= Summa fastighetskostnader

I summa fastighetskostnader ovan ingår personalkostnader med X tkr (Y tkr) samt avskrivningar med Z tkr (N tkr). Specifikation av beloppen avseende personalkostnader och avskrivningar ska givetvis också göras i not för funktionen »Centraladministration«.

En annan reflektion från artikeln är att författarna framhåller att resultatredovisning av värdeförändringar nedanför finansnettot ger intrycket av att företaget inte anser att fastigheternas värdeutveckling beror på åtgärder företaget vidtagit, utan på faktorer utanför företagets kontroll. Dessvärre är det nog så att en mycket stor del av värdeförändringarna på kort sikt beror på cykliska förlopp i den underliggande ekonomin i samhället, dvs utanför företagets kontroll. På lite längre sikt är det måhända annorlunda. Detta senare inlägg var dock inte avsett som en kommentar om var i resultaträkningen värdeförändringarna bör återfinnas, utan snarare ett inlägg för att belysa komplexiteten bakom fenomenet värdeförändringar. ■

Professor *Stellan Lundström* är verksam vid KTH – Kungliga Tekniska Högskolan, *Bo Nordlund* är redovisningsspecialist vid KPMG samt tekn. lic. vid KTH och auktor revisor *Ingemar Rindstig* är chef för Ernst & Young Real Estate.