

Nordkap TREASURY FOR REAL ESTATE

FastighetsNYTT



Tipsa Kontakt Tidningen Prenumerera Annonsera Nyhetsbrev Om oss

Vad letar du efter?

In english

Nyheter Börs Norr Syd Väst Podcast Webb-TV Branschnytt
Förstasidan Bostadsfrågan Fastighetsmarknad Uthyrning Transaktioner

Business Arena Fastighetsjobb
Hållbarhet Samhälle Opinion Krönikor

Nyheter Opinion Nedskrivningar i redovisningen och bostadsministrarnas "black-box"



Nedskrivningar i redovisningen och bostadsministrarnas "black-box"...

PUBLICERAD 2017-03-09 AV MATTIAS FRÖJD UPPDATERAD: 2017-03-09 16:21

Bostadsminister Peter Eriksson har uttalat sig både i TV och skriftligt på ett sätt som synes ha skapat förhoppningar om att bostadsbyggande inte omfattas av vanliga redovisningsregler när det gäller nedskrivningar. Tanken förefaller vara att detta i sin tur bland annat skulle underlätta att nyproducera bostäder på marknader där det finns tveksamheter huruvida fastighetens marknadsvärde i färdigbyggt skick uppgår till minst produktionskostnad och/eller redovisat värde.

Såvitt jag kan bedöma utifrån de uttalanden jag tagit del av via TV-sändningar och skrivelse till Riksdagen daterad 26 oktober 2016 (Dnr N2016/06379/PBB) är uttalanden opreciserade i sådan utsträckning att det inte går att dra några egentliga slutsatser huruvida nyproduktion måste skrivas ner i redovisningen eller inte baserat på denna information.

I skrivelsen till Riksdagen, hänvisad till ovan framgår bland annat följande:

"I fråga om nedskrivningar gäller att kommunala bostadsaktiebolag ska redovisa en fastighet som en tillgång i sin årsredovisning. Utgångspunkten är att en sådan tas upp till ett värde som motsvarar utgiften för att förvärva den. Om det finns en bestående värdeminskning ska värdet skrivas ned."

"Som Nooshi Dadgostar beskriver kan redovisningsreglerna i vissa fall ändå leda till att nybyggda bostadshyreshus kan behöva tas upp till ett lägre värde än produktionskostnaden. Men det bör i så fall enbart vara i situationer där det inte finns ett tydligt långsiktigt behov."

Textstorlek

DELA MED ANDRA

Like Share 0

Tweeta G+

Share

MAILA PRINTA PDF

TAGGAR

BO NORDLUND

SENASTE NYTT

JLL rekryterar Johan Sosa

Nedskrivningar i redovisningen och bostadsministrarnas "black-box"...

Oscar till Göteborg – bygger 150 bostäder

Styrelseledamot köper för 14 miljoner i Pandox

Köper vid Telefonplan för 860 miljoner

Storpost i Balder byter ägare

Statens Fastighetsverks GD får sparken

Adlerton Gadd säger upp sig från Platzter

Batljan får dispens från budplikt

Wihlborgs bygger nytt kontorshus i Hyllie

Fler aktörer hjälper Luleå att växa

Vd och kommunikationschef ökar i NP3

Castellum satsar 220 miljoner i Göteborg

Profi hyr ut i InfraCity

Utopia och Cars vinner pilotprojekt



Ikeas storaffär i hamn



Ikea Centres försäljning av en stor portfölj med handelsplatser till Pradera är nu i hamn. Man säljer 25 handelsplatser i åtta

europiska länder för 900 miljoner euro, 8,6 miljarder kronor, till en retailfond som förvaltas av Pradera.

Låg hyra i fel sammanhang



Flera personer i ledningen för Statens Fastighetsverk undersöks för trolöshet mot huvudman och korruption.

En av nyckelpersonerna på verket har kunnat bo med mycket låg hyra. Att Fastighetsverket skulle ha låga hyror kommer som en överraskning för många. Tvärtom tillämpar verket marknadshyror. Det har hårt drabbat en rad verksamheter som ligger i centrala fastigheter.



Såvitt jag kan se har bostadsministern inte preciserat vare sig vad som avses med rekvisiten "värde" eller "bestående" som framgår av årsredovisningslagens (ÄRL) nedskrivningsregler. Utan att veta definitionen på vilket värde det redovisade värdet ska jämföras med går det inte att bedöma nedskrivningsfrågan. Av Bokföringsnämndens (BFN) så kallade K3-regler framgår att begreppet "värde" i ÄRL ska tolkas som "återvinningsvärdet". Detta värde är i sin tur det högsta av "verkligt värde minus försäljningskostnad" eller "nyttjandevärdet". Verkligt värde är redovisningsnamnet på det som ofta benämnes "marknadsvärde", det vill säga mest sannolikt försäljningspris i situationer med sedvanlig försäljnings-/marknadsföringstid, på villkor som kan ske mellan oberoende aktörer, etc., ett så kallat exit price. "Nyttjandevärdet" är framtida kassaflöden (operativa kassaflöden utan hänsyn till ränteutbetalningar och inkomstskatt) som diskonteras till nuvärde med ett avkastningskrav. Kassaflödena ska utgå från företagets egna bästa bedömningar av kassaflöden men avkastningskravet ska vara marknadsmässigt. Det innebär att det inte är den enskilde aktören (exempelvis en kommun eller ett kommunalt bostadsföretag) som själv bestämmer vilket avkastningskrav som kan vara lämpligt i olika situationer. Avkastningskravet ska vara empiriskt härlett, det vill säga marknadsaktörerna bestämmer avkastningskravet, inte bolaget självt eller dess ägare. Om en enskild kommun som ägare eller en enskild aktör, exempelvis ett kommunalt bostadsbolag, har ett lägre avkastningskrav än andra aktörer på marknaden så är det avvikande lägre avkastningskravet av ringa intresse vid nedskrivningsprövningen.

När det gäller bestående-kriteriet i ÄRL så har BFN redan tolkat detta i vägledningen till det allmänna rådet (K3) så det råder ingen frihetsgrad i detta avseende heller. Om ett företag på balansdagen har konstaterat att återvinningsvärdet just denna dag är lägre än redovisat värde, ska nedskrivning normalt ske. Bestående-kriteriet i ÄRL är uppfyllt i och med de metoder, vilka anvisas av K3, som tillämpats vid bedömning av *verkligt värde minskat med försäljningskostnad* eller *nyttjandevärdet*. Kom också ihåg att vid värdebedömning är värdebegreppet och dess innebörd överordnat, det går inte att "rädda" en värdering med "trixande" vid metodtillämpningen om resultatet av tillämpning av metoden leder till annat resultat än det avsedda definierade värdebegreppet.

Det BFN har uttryckt i K3-regelverket avseende det relevanta värdebegreppet i sig och hur bestående-kriteriet ska tolkas vid nedskrivningsprövning synes vara i överensstämmelse med vad som framgår av förarbeten till ÄRL (författningskommentaren) i nedskrivningsfrågan avseende anläggningstillgångar. Därmed kan konstateras att det inte föreligger någon konflikt med ÄRL i dessa avseenden när K3 tillämpas.

Att, utifrån skrivelsen lämnad till Riksdagen och de uttalanden bostadsministern gjort i TV, dra slutsatsen att bostadsföretag inte behöver skriva ner fastigheter enbart på grund av att det skulle finnas en långsiktig efterfrågan, räcker inte som motiv/argument. De flesta vet att nuvärdet av framtida betalningar är beroende av bland annat nivån på hyran och vilket avkastningskrav som kan förknippas med en viss investering. Visst kan det vara så att det går att hyra ut nybyggda lägenheter men att vare sig betalningsvilja eller betalningsförmåga hos hyresgästerna medger den hyresnivå som behövs för att nyproduktion skulle bedömas vara lönsam. Ett högt avkastningskrav innebär en högre risk medan ett lägre avkastningskrav innebär en lägre risk. En ström av framtida inbetalningar kan ha olika nuvärde på grund av avkastningskravets storlek. Om samma inbetalningar/kassaflöden diskonteras med ett högre avkastningskrav blir nuvärdet mindre och tvärtom om avkastningskravet är lägre.

Jag kan känna viss sympati för bostadsministerns försök att uttala sig i den aktuella frågan. Det är emellertid svårt att ifrågasätta de grundläggande koncepten avseende värde- och bestående-kriterierna i ÄRL. Det skulle dock kunna anföras att det finns en viss osäkerhet i värdebedömningens precision (verkligt värde, marknadsvärde, nyttjandevärde, storlek på avkastningskrav etc) beroende på exempelvis låg transaktionsintensitet avseende vissa typer av fastigheter på vissa typer av orter/i vissa lägen eller andra brister i transparensen på marknaden.

Att det skulle finnas en bostadskö och att ett bostadsföretag skulle kunna bedöma det som rimligt att det går att hyra ut nyproducerade lägenheter långsiktigt räcker dock inte som argument för att undslippa nedskrivningsbehov i redovisningen. Det behövs betydligt mer precisa analyser och argument för detta. Att uttala sig i så allmänna ordalag som bostadsministern gjort i nedskrivningsfrågan och ändå ge uttryck för en bestämd uppfattning gör att funderingar startar kring vad som finns i den "black-box" som innehåller den mer preciserade information som leder till de slutsatser han ger uttryck för...

Sedan kan jag tycka att fokus på nedskrivningsfrågan i redovisningen i och för sig är intressant men mer intressant borde väl vara om en investering är motiverad utifrån affärsmässiga principer. En nedskrivning indikerar att en investering inte är affärsmässig men det måste inte vara så.

Bo Nordlund

Tekn dr.
Redovisnings- och värderingsspecialist fastigheter
Verksam i BREC-Bo Nordlund REC AB

Kommentera artikeln

E-postadressen publiceras inte. Obligatoriska fält är märkta



VECKANS MEST LÄSTA

[Låg hyra i fel sammanhang](#)

[Ikeas storaffär i hamn](#)

[En huvudstad i ständig rekrytering](#)

[Solna får gul tunnelbana till Hagalund](#)

[LO startar fastighetsbolag och förvärvar](#)

[Willhem rekryterar tre regionchefer](#)

[Leva lönsamt eller lönsamt att leva?](#)

[Bygger 210 bostäder i Mariehäll](#)

[Veronica Sommerfeld till Areim](#)

[Blir små fiskar i stor damm](#)



En huvudstad i ständig rekrytering



Bristen på arbetskraft påverkar i alla led. På stadsbyggnadskontoret i Stockholm befinner man sig i en ständig

rekryteringsprocess – förra året rekryterades hela 70 personer. Det stora antalet kan samtidigt vara ett problem i sig, mängden gör det svårt för staden att konkurrera vad gäller lönenivå.



Leva lönsamt eller lönsamt att leva?



Hur ska det resoneras när samhällsnytta ställs mot lönsamhet? Ska en nyttoanalys ligga till grund för en satsning på

infrastruktur eller finns det långsiktiga värden som smäller högre än att det är plus på sista raden? Landsbygdens utmaningar diskuterades av en panel under seminariepunkten "Leva lönsamt eller lönsamt att leva?" på Business Arena Umeå.

