

2018-06-18

Näringsdepartementet  
Enheten för plan, bygg – och bostadsfrågor  
103 33 Stockholm

YTTRANDE

## **Betänkande Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)**

Bokföringsnämnden (BFN) har fått ovan nämnda betänkande på remiss.

BFN har granskat förslaget i betänkandet i de delar som har bedömts beröra nämndens verksamhetsområde. Närmare gäller det utredningens förslag om att det ska göras en översyn av BFNAR 2012:1 (K3)<sup>1</sup> när det gäller det sätt på vilket nyttjandevärdet av en nybyggd fastighet ska beräknas.

### **Frågan**

#### *6.7 Nedskrivningskrav i redovisningsreglerna*

Utredningen lyfter fram att redovisningsreglerna i K3 kan utgöra ett hinder för bostadsbyggande. Mer specifikt upplevs problemet ligga i att reglerna får till effekt att värdet på nybyggda bostadshus måste skrivas ner omedelbar efter det att byggnaden har färdigställts. En sådan nedskrivning kan bl.a. få till följd att framtida möjligheter till extern finansiering av nya projekt försämrats.

Enligt utredningen bör därför en omprövning av sättet för att beräkna nyttjandevärdet övervägas. Det anses inte självklart att vid beräkningen avnyttjandevärdet basera diskonteringsräntan på en marknadsmässig bedömning. Räntan skulle istället kunna utgå från den faktiska finansieringskostnaden. För att uppnå en sådan förändring behövs, enligt utredningen, en översyn av K3 med den inriktningen. Utredningen föreslår att det görs en sådan översyn.

Utredningen menar också att skillnader i tolkning och tillämpning av K3 är en del av problemet vid ny- och ombyggnad av bostäder. Det har, anför det, visat sig finnas svårigheter både för företag och för revisorer att tolka regelverket med avseende på när en nedskrivning ska göras. Enligt utredningen hade en enhetlig tillämpning av reglerna underlättats om det hade getts ut kompletterande normgivning om nedskrivning.

### **Lagregler och kompletterande normgivning**

Av 4 kap. 5 § årsredovisningslagen (1995:1554, ÅRL) framgår att en anläggningstillgång som på balansdagen har ett lägre värde än det värdet som följer av 3 § och 4 § första stycket ska skrivas ned till detta lägre värde, om det kan antas att värdenedgången är bestående. Av

---

<sup>1</sup> Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1).

författningskommentaren framgår att nedskrivning ska ske när tillgångens verkliga värde är lägre än det bokförda värdet.

Tillämpningen av bestämmelsen har utvecklats inom ramen för god redovisningssed. Ansvaret för utvecklande av god redovisningssed ligger enligt 8 kap. 1 § bokföringslagen (1999:1078) på Bokföringsnämnden. Bokföringsnämnden har utarbetat bl.a. den ovan nämnda K3.

Enligt 27 kap. i K3 ska ett företag skriva ned en tillgång endast om återvinningsvärdet är lägre än tillgångens redovisade värde. Återvinningsvärdet bestäms som det högsta av verkligt värde och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet är nuvärdet av de kassaflöden som tillgången genererar under hela sin återstående nyttjandeperiod, punkt 27.7. Det innebär att det finns en långsiktighet i bedömningen som gör att kriteriet i ÅRL om att värdenedgången ska vara bestående kan anses uppfyllt. Den diskonteringsränta som används vid beräkningen av nuvärdet ska återspegla aktuella marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som ägandet av tillgången är förknippat med.

### **Bedömning**

Inledningsvis bör framhållas att god redovisningssed enbart kan utvecklas inom de ramar som ÅRL tillhandahåller. De kompletterande normer som BFN, såsom ansvarig för utvecklingen av god redovisningssed, kan utarbeta måste alltså stå i överensstämmelse med ÅRL och de principer som ligger till grund för den lagen. Utrymmet för att göra förändringar i god redovisningssed är därför inte obegränsat. Till bilden hör att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Det är därför inte givet att en sådan översyn som utredningen efterlyser skulle lösa de aktuella problemen. Det kan nämnas att BFN i samband med införandet av K3 övervägde en lösning med den inriktning som utredningen nu föreslår.

BFN motsätter sig i och för sig inte att en sådan översyn görs (och anser att det i så fall är naturligt att den görs av BFN). Nämnden avstyrker dock förslaget att översynen ska ges en viss inriktning. Om uppdraget inriktas på en viss lösning, riskerar man att det redan från början står i konflikt med ÅRL.

En översyn av det aktuella slaget förutsätter att man tar ställning till flera avgränsningsfrågor som ligger utanför BFN:s kompetensområde. Det gäller särskilt frågor om vilka fastigheter och hyresbestånd som bör omfattas av översynen (här uppkommer t.ex. frågor om vad som avses med ”nybyggda hyresfastigheter”, om översynen bör begränsas till svagare bostadsmarknader och hur dessa i så fall ska definieras). En uppdragsbeskrivning bör ge svaret på dessa slag av frågor. Som nyss har sagts bör den dock inte inriktas på en viss lösning.

Med anledning av det som utredningen har anfört om problem med tolkningen och tillämpningen av K3 vill BFN framhålla att nämnden avser att göra en generell utvärdering av K3 efter det att regelverket har tillämpats en tid.

Detta yttrande har beslutats av Bokföringsnämnden i plenum.

Sten Andersson  
ordförande

Laura Bulnes Strähle  
föredragande