

Fastighetsägarna Sverige

Rapport

Avskrivningstider för byggnader (bostäder och kontor)

**Bo Nordlund
Maj 2010**

Sammanfattning

Denna rapport innehåller en analys och diskussion avseende det komplexa problemet – byggnadsavskrivning. Problemet analyseras och diskuteras till största delen med utgångspunkt i vad som borde vara gällande synsätt på byggnadsavskrivning utifrån ett skatterättsligt perspektiv. Emellertid kan flera av de resonemang som förs i denna rapport med fördel var tillämpbara även ur ett redovisningsperspektiv.

Rapporten innehåller också en sammanvägning av avskrivningsresonemanget med det näraliggande problemet som avser gränsdragning mellan investeringar samt reparations- och underhållskostnader.

Analys och slutsatser baseras både på litteraturstudier och empiriska studier i form av intervjuer med ägare/förvaltare av fastigheter. Eftersom byggnader avsedda för olika användningsområden uppvisar olika logik vad avser avskrivningsmönster, bytesintervall för byggnadskomponenter med mera, har denna studie avgränsats att gälla flerbostadshus och kontorsbyggnader. Byggnader avsedda för exempelvis industriändamål och butiker/köpcentrum har fallit utanför den avgränsning som gjorts i rapporten.

En ingående analys och diskussion sker i rapporten avseende tillämpbarheten av generella avskrivningssatser för olika typhus, exempelvis kontor och bostäder. Slutsatsen i rapporten är att det är oerhört svårt att kunna dra generella slutsatser om avskrivningstider för olika typer av byggnader. Inkomstskattelagen använder begreppet *ekonomisk livslängd* som centralt begrepp för avgörande av avskrivningstider. Den *ekonomiska livslängden* för en specifik byggnad, i sin tur, är beroende av ett flertal faktorer som kan variera väsentligt från en byggnad till en annan även i de fall byggnaderna skulle vara uppförda med liknande byggnadsteknik och byggmaterial. Såväl användningsområdet som det geografiska läget för en viss byggnad har oftast en väsentlig betydelse vid avgörandet av den *ekonomiska livslängden*. Skatteverkets tabeller avseende normala avskrivningstider för olika byggnadstyper synes i alltför hög grad vara baserade på bedömda *tekniska livslängder* som i sin tur bara är en del i bedömningen av den mer komplexa bedömningen av *ekonomisk livslängd*. Med hög grad av sannolikhet innebär en fördjupad analys av de olika faktorer som bestämmer *ekonomisk livslängd* för en byggnad, att man kommer till avskrivningstider som ofta är kortare än den avskrivningstid som indikeras av Skatteverkets tabeller. Förarbetena till inkomstskattelagen tydliggör också att det är den *ekonomiska livslängden* som avgör avskrivningstiden för byggnader, inte den *fysiska livslängden*.

1. Inledning.....	4
2. Avskrivning – teoretisk genomgång.....	7
2.1 Vad är avskrivning och vad har avskrivning för funktion	
2.2 Allokeringssynsätt/matchning	
2.3 Pris-/värdeförändringssynsätt	
2.4 Byggnaders livscykelekonomi	
3. Regelverk som styr avskrivningstider.....	10
3.1 Redovisningsregler	
3.1.1 Svenska redovisningsregler	
3.1.2 Internationella redovisningsregler (IFRS)	
3.2 Skatteregler	
3.3 Begreppen ekonomisk livslängd och nyttjandeperiod	
4. Komplikationen gränsdragning mellan underhållskostnad och investering.....	13
4.1 Olika synsätt på vad som är underhållskostnad respektive investering	
4.2 Prestanda-/värdehöjande i förhållande till ursprunglig förvärvstidpunkt	
4.3 Komponentansats	
4.4 Ekonomisk-teoretiskt synsätt	
4.5 Skatteregler	
5. Litteraturgenomgång avseende byggnadsavskrivning.....	19
5.1 Synsätt baserat på livslängd på olika byggnadsdelar (komponentansats)	
5.2 Pris-/värdeförändringssynsätt	
5.3 Markvärdeproblematiken	
5.4 Fastighetsavskrivning och byggnadsavskrivning	
6. Översiktliga intervjustudier med fastighetsägare.....	23
6.1 Hur stämmer en underhållsplan med faktiska utbytesintervall (komponenter) – flerbostadshus?	
6.2 Hur kan logiken för bytesintervall olika delar se ut för kontorshus?	
6.2.1 Bytesintervall komponenter för kontorshus på marknader med lägre ekonomisk tillväxt	
6.2.2 Bytesintervall komponenter för kontorshus på marknader med högre ekonomisk tillväxt	
7. Resultat avseende litteraturgenomgång och intervjuer.....	24
7.1 Allokeringssynsätt contra värdeförändringssynsätt	
7.2 Sammanfattning avseende avskrivningstider för flerbostadshus	
7.3 Sammanfattning avseende avskrivningstider för kontorshus	
8 Diskussion och slutsatser.....	27
KÄLLFÖRTECKNING.....	29

1. Inledning

Byggnadsavskrivning är ett komplext problem och som ofta missförstås. Delvis kan missförstånd vara grundade i att olika aktörer menar olika saker när man pratar om byggnadsavskrivning, vilket jag på olika sätt återkommer till i rapporten nedan, men det kan också bero på att det görs bedömningar som inte bygger på en ordentlig analys av relevanta väsentliga bakgrundsfakta innan man försöker 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 att ta hänsyn till oförutsedda värdenedgångar. I denna rapport avgränsas bort från analys och diskussion avseende nedskrivningar.

Om man med avskrivning menar en allokering av historisk anskaffningskostnad över byggnadens livslängd, definierat på något sätt, uppstår vissa problem. Om man med byggnadsavskrivning menar hur tillgångens pris eller marknadsvärde utvecklas över tiden uppstår andra problem. Bland annat uppvisar fastighetspriser cykliska förlopp över tiden och klara samband finns mellan utveckling av inflation och ekonomisk tillväxt samt fastighetsvärden/fastighetspriser.¹

Under slutet av 1990-talet och första hälften av det första decenniet på 2000-talet diskuterades det livligt i vissa källor bl.a. huruvida de noterade fastighetsbolagen på börsen gjorde tillräckliga avskrivningar². Bakgrunden var att de flesta noterade fastighetsbolag gjorde avskrivningar med ca 1 % av fastighetsvärdet men även så låga avskrivningssatser som 0,5 % förekom. Skatteregler å andra sidan, menade man, gav utrymme för 2-5 % värdeminskningssatser beroende på vilken byggnadstyp som avsågs³. Att de börsnoterade fastighetsföretagens avskrivning i normalfallet var en linjär avskrivning om 1 % per år, under perioder som omnämnes ovan, föreföll dock i ganska stor utsträckning sakna ordentliga motiveringar till såväl vald avskrivningstid som tillämpad avskrivningsmetod⁴.

Att problemet blir så komplext beror mycket på att byggnader är lägesfixerade och långlivade tillgångar med hög kapitalintensitet och att de egentligen består av ett ”komposit” av olika byggnadsdelar (komponenter), med olika långa tekniska livslängder på olika sådana komponenter.

I sammanhanget är det också intressant att notera att sammansättningen av kostnadsandelar för olika byggnadsdelar förändrats väsentligt över tid. Allt större del av byggkostnaden har förskjutits mot mera kortlivade delar. Under första hälften av 1900-talet utgjorde själva byggnadsstommen ca 80% av den totala byggkostnaden medan installationer och inredning stod för resten. Idag är förhållandet nära på det omvända⁵. Dessutom ser logiken avseende ekonomiska livslängder och bytesintervall för olika byggnadsdelar helt olika ut mellan de olika grupper av byggnader som kommer att diskuteras i denna rapport. I denna rapport strukturerar jag upp resonemangen utifrån 3 olika byggnadstyper:

- Flerbostadshus (generellt)

¹ Bejrums & Söderberg, 1998

² Se bl.a. Lundström & Nordlund, 2001 och Olsson, 2001

³ Se bl.a. Skatteverket, 2005

⁴ Lundberg & Svancar, 2003

⁵ Lundström & Nordlund, 2001

- Kontorshus belägna i attraktiva (centrala) lägen i universitets- och högskolestäder samt regionstäder med god ekonomisk tillväxt
- Kontorshus, belägna i mindre orter med svagare ekonomisk tillväxt.

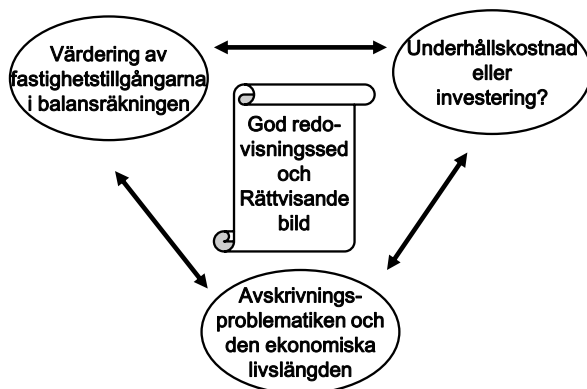
Utöver kontorsbyggnader i sådana lägen som beskrivits ovan kan man också generellt urskilja en annan naturlig grupp av lägen för kontorsbyggnader. Det gäller då framförallt lägen i de mest attraktiva delarna av framförallt Stockholm, men även i viss utsträckning städer som Göteborg och Malmö. Logiken för hur dessa hus förnyas över tiden ser annorlunda ut än för de centralt belägna kontorshus som beskrivits ovan i närmast föregående stycke. I denna rapport avgränsas från sådana kontorsbyggnader som är belägna i dessa mest attraktiva lägen i storstadsregionerna.

Givetvis kan valet att indela och beskriva byggnadsgrupperingarna på detta sätt alltid diskuteras från olika infallsvinklar. Min bedömning är dock att denna indelning ger en meningsfull utgångspunkt för att diskutera de olika typfallen. I enskilda fall får man dock vid behov gå vidare och göra ytterligare förfinade indelningar. Exempelvis kan logiken avseende bytesintervall för flerbostadshus skilja sig väsentligt åt beroende på faktorer som byggmaterial och byggteknik, geografiskt läge, flyttningsfrekvenser eller vald underhållsstrategi från fastighetsinnehavarens sida, för att nämna några sådana faktorer.

I denna rapport fokuseras inriktningen mot den skattemässiga behandlingen av byggnadsavskrivning. Innehållet i rapporten kan dock med fördel, i viss utsträckning, användas som vägledning även ur ett redovisningsperspektiv.

Valet av hur man, i redovisningen, klassificerar utgifter, så som underhållskostnad eller investering, är ett problem som också sammanhänger med byggnadsavskrivningsfrågan vilket medför att dessa två frågor måste ses i ett sammanhang vilket åskådliggöres i nedanstående illustration⁶:

Figur 1.1



⁶ Folke & Nordlund, 1999

Rapporten disponeras på följande sätt:

- En teoretisk genomgång av innebörden i begreppet avskrivning
- Redovisnings- och skatteregler som styr avskrivningstider
- En diskussion som handlar om den komplikation som gränsdragningsfrågan avseende underhållskostnad eller investering innebär i sammanhanget.
- En litteraturgenomgång avseende byggnads-/fastighetsavskrivning
- En övergripande empirisk studie med intervjuer. Dessa intervjuer sker med olika fastighetsägare/-förvaltare och tar sikte på att inhämta synpunkter på hur intervallen ser ut i praktiken avseende byten av olika byggnadsdelar. Intervjuernas syfte är att inhämta synpunkter på bytesintervall, när det gäller olika byggnadstyper, i jämförelse med bl.a. rekommenderade intervall i en underhållsplan.
- Därefter sammanställs resultat av litteraturstudier och intervjusvar som omnämndes ovan.
- Slutligen förs en diskussion och slutsatser av studien sammanfattas.

2. Avskrivning – teoretisk genomgång

2.1 Vad är avskrivning och vad har avskrivning för funktion

Avskrivning kan beskrivas som att det är en redovisningsåtgärd som ska ge uttryck för en utmattning som sker över tid av en tillgångs möjlighet att prestera nytta⁷. Fastighetsavskrivning kan i sin tur delas upp i tre orsaksgrundande undergrupper: *Förslitning*, *omodernitet* och *marknadsinverkan*. Förslitning och omodernitet kan vara ”botliga” till sin natur⁸. Detta på grund av att det går att motverka inverkan av dessa två faktorer genom underhållsåtgärder, reinvesteringar och andra typer av investeringar om detta anses ekonomiskt motiverat/genomförbart. Marknadsinverkan är däremot relaterad till faktorer utanför fastigheten ifråga. Marknadsinverkan kan vara en ekonomisk faktor, exempelvis kan produktionen av lokalytor överstiga efterfrågan på marknaden eller också kan fastigheten anses ha ett oattraktivt läge eller någon annan form av negativ miljöpåverkan.⁹ En negativ marknadsinverkan kan många gånger vara ”obotlig” till sin natur¹⁰. Den förväntade reala värdeförändringen kan i det långa loppet sägas vara detsamma som den förväntade reala avskrivningen för en byggnad ur ett pris-/värdeförändringsteoretiskt perspektiv.

Avskrivning kan även ses som ett slags avsättning för återanskaffning av tillgången i slutet av dess ekonomiska livslängd¹¹. Ett annat sätt att uttrycka saken kan vara att avskrivningarna har en finansieringsfunktion. Ett problem i sammanhanget kan också vara om kvalitét i nya byggnader ökar samtidigt som produktiviteten i byggsektorn är oförändrad. I ett sådant fall kan nyanskaffningsutgifterna stiga i reala termer vilket leder till ytterligare avskrivningsbehov för de företag som långsiktigt vill erbjuda kunderna moderna funktioner.¹²

2.2 Allokeringssynsätt/matchning

Ett sätt att se på avskrivning är ett allokeringssynsätt. Enligt detta synsätt på avskrivning så allokeras anskaffningsutgiften för en tillgång över tillgångens livslängd. Detta synsätt kan också beskrivas som ett matchningsförfarande där anskaffningsutgiften portioneras ut för att matchas mot framtida intäkter under tillgångens livslängd. Ett problem i sammanhanget är penningvärdesförändringen över tid (inflation). Historiska kapitalbelopp kan komma att matchas mot framtida intäkter i ett helt annat penningvärde. I vissa fall kan inflationen ha haft en så pass väsentlig inverkan att denna matchning inte längre ger en meningsfull ekonomisk information. I detta sammanhang kan omnämnas att produktionskostnaden i nominella termer för flerbostadshus uppgick till ca 1.000:-/kvm i slutet av 1960-talet¹³ medan de ligger normalt sett över 20.000:-/kvm då denna rapport skrivs. Tillämpning av ett allokeringssynsätt/matchningsförfarande leder inte till någon bra redovisning av avskrivningar över tid när det förekommer inflation och/eller reala bygg-/produktionskostnadsökningar. Inkomster, som man ska matcha avskrivningarna mot, i dess reella mening definieras som förändringen i köpkraft mellan två tidpunkter. Olika

⁷ Se bl.a. Kam, 1990

⁸ Se diskussioner i Wilhelmsson, 2008, där författaren framför att avskrivningstakten för småhus väsentligt har förändrats i positiv riktning genom underhållsinsatser på och i fastigheten.

⁹ Appraisal Institute, 1996

¹⁰ Se exempelvis kalkylexempel och olika former av resonemang i SABO, 2009

¹¹ Edwards, 1961

¹² Lundström, 1992

¹³ Wigren, 2000

redovisningsteorier/ -metoder har utformats för att möta detta problem. De mindre omfattande angreppssätten inrymmer bland annat progressiv avskrivning, det vill säga låga avskrivningar i början av tillgångens livslängd som efterhand stiger, för att hänsyn skall tas till prisförändringar. Progressiv avskrivning tillämpas ibland av vissa fastighetsföretag. I perioder med låg inflation blir det dock svårare att argumentera för en sådan avskrivningsmetod eftersom låg inflation också borde medföra att framtida intäkter inte kommer att stiga i någon högre grad på grund av den låga inflationen. En linjär avskrivningsmetod skulle i normalfallet vara lättast att argumentera för i en sådan ekonomisk miljö.

2.3 Pris-/värdeförändringssynsätt

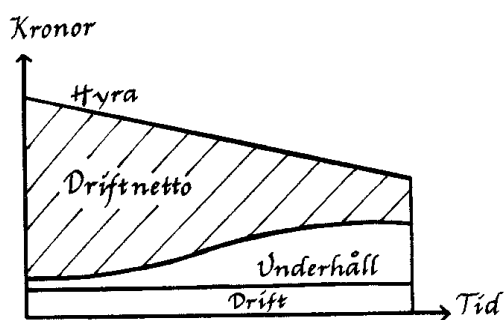
Det andra synsättet att se på avskrivning som tas upp i denna rapport är grundat i pris-/värdeförändringsteori¹⁴. Enligt detta synsätt blir avskrivningen en följd effekt av den pris-/värdeförändring som kan mätas vid olika tidpunkter under tillgångens livslängd. Om det relevanta värdebegreppet som används vid de olika tidpunkterna är marknadsvärde så blir följden att avskrivning blir en effekt av hur byggnader med stigande ålder prissätts på marknaden vid de olika tidpunkterna under tillgångens livslängd. Problem med detta synsätt på avskrivning är att långlivade tillgångar som byggnader påverkas av bl.a. inflation och cykliska förändringar i den underliggande ekonomin – konjunkturerffekter, vilket omnämndes bl.a. i inledningen. Ett annat problem med detta sätt att mäta avskrivning är hur man ska bedöma fördelningen mellan byggnader och mark i de fall man mäter fastighetens totala marknadsvärde vid olika tidpunkter, vilket torde vara det vanligaste förfaringsättet vid fastighetsvärdering.

2.4 Byggnaders livscykelekonomi

Olika typer av studier visar på hur de långsiktiga reala betalningsförloppen ser ut för bebyggda hyresfastigheter.

Flerbostadshusens ekonomiska normalförlopp kan beskrivas med nedanstående figur.

Figur 2.1



Källa: Bejrums et. al., 1992

Figur 2.1: ”Hyran kan utifrån empiriska studier antas minska med 0,5 till 1,5 procent per år i reala termer för en lägenhet som inte byggs om och förnyas”,¹⁵ medan ”underhållsutgifterna stiger reallt med cirka 4 procent per år”¹⁶. Driftnettot i sin tur är differensen mellan hyra efter avdrag för drift och underhåll vilket framgår av figuren ovan.

¹⁴ Se bl.a. Mathews & Perera, 1996 och Bejrums, 1995

¹⁵ Bejrums & Lundström, 1993, s 28

Detta leder i sin tur till intressanta följd effekter för hur marknadsvärdet borde utvecklas i reala termer över tid men även information som kan vara intressant för bedömning av ekonomisk livslängd för bebyggda hyresfastigheter. Marknadsvärdets långsiktiga utveckling för en hyresfastighet bestäms övergripande av två faktorer, dels av förväntade driftnetton och dels av marknadens krav på förräntning (direktavkastningskrav)¹⁷. Driftnettot uttrycker således förräntningsförmågan för objektet, medan förräntningskravet är härlett från den allmänna kapitalmarknaden. Driftnettot blir, utifrån detta resonemang, marknadsvärdets moder. Den devisa uttrycker också att byggnadskapitalets avskrivning grundläggs i driftnettots förändring. Om fastighetsmarknadens reala förräntningskrav ligger på samma nivå över tiden så styrs avskrivningstakten av driftnettots utveckling.¹⁸

¹⁶ Bejrums, 1987, s 6

¹⁷ Bejrums, 1995, s 140; Exempel på reala riskjusterade räntor för byggnadsinvesteringar i riskklass medel med centralt läge bör normalt variera mellan 5- 7 %, och för perifera lägen mellan 6- 9 %.

¹⁸ Bejrums et. al., 1992

3. Regelverk som styr avskrivningstider

3.1 Redovisningsregler

Redovisningsregler avseende avskrivning finns på olika sätt. Dels har vi de svenska reglerna som finns i årsredovisningslagen (ÅRL) och därutöver den internationella lagstiftning som utgöres av Internationella redovisningsstandarder så som de antagits av EU. De internationella redovisningsstandarderna benämnes *International Financial Reporting Standards* (IFRS). IFRS ska följas i koncernredovisningen av företag som är noterade inom EU. Detta gäller sedan 1995. Svenska icke-noterade moderbolag som upprättar koncernredovisning får upprätta koncernredovisning enligt full IFRS, om de så önskar, men detta är inget krav. I viss utsträckning kan det ibland bli nödvändigt att söka vägledning i IFRS även för tillämpning av specifika problem inom ramen för ÅRL även om detta normalt inte är förstahandsvalet vid lösning av redovisningsfrågor inom ramen för svensk lagstiftning. Enligt ÅRL ska årsredovisningen också upprättas i enlighet med *god redovisningssed* samt ge en *rättvisande bild* av företagets resultat och ställning¹⁹.

3.1.1 Svenska redovisningsregler

Regler om avskrivning av anläggningstillgångar finns i ÅRL 4 kap 4 § där det framgår att anläggningstillgångar med en begränsad *nyttjandeperiod* ska skrivas av systematiskt över denna period. Utöver lagen finns tilläggsnormering från Bokföringsnämnden (BFN) och Redovisningsrådet (RR) i vilka man kan söka vägledning avseende avskrivningar. Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2001:3 – *Redovisning av materiella anläggningstillgångar* anger att det avskrivningsbara beloppet för en materiell anläggningstillgång ska periodiseras enligt en systematisk plan över tillgångens nyttjandeperiod²⁰. Redovisningsrådets rekommendation RR 12 – *Materiella anläggningstillgångar* innehåller lydelse med samma innebörd. Det avskrivningsbara beloppet definieras i sin tur av BFNAR som tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde. Vidare anges i BFNAR att restvärdet ofta är försumbart och behöver då inte beaktas när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Om det emellertid är så att restvärdet uppgår till ett betydande belopp ska det uppskattas vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå. Vidare föreskrivs att den fastställda nyttjandeperioden för en tillgång ska prövas löpande och vid behov justeras avskrivningen för innevarande och framtida perioder.

3.1.2 Internationella redovisningsregler (IFRS)

Tillämpning av de internationella redovisningsreglerna (IFRS) innebär ett strikt krav på komponentavskrivning. IAS 16 – *Materiella anläggningstillgångar* och IAS 40 – *Förvaltningsfastigheter* är de redovisningsstandarder som främst aktualiseras när det gäller frågor avseende byggnadsavskrivning. I företag som tillämpar ÅRL och svensk god redovisningssed, vilka i första hand är den grupp företag som är intressant för denna rapport, kan IFRS-reglerna vara intressanta i vissa fall när det gäller så kallade analogitolkningar. IAS 16, som utgjorde utgångspunkten när svenska RR 12 togs fram, innehåller en intressant regel i detta sammanhang. IAS 16 skiljer tydligt på byggnads- och markvärde. Om marken ökar i värde kan man inte underlåta att skriva av byggnaden på grund av detta²¹. Denna regel framgår inte tydligt av RR 12

¹⁹ ÅRL 2 kap 2-3 §§

²⁰ BFNAR 2001:3 avsnitt 6.1

²¹ IAS 16 p 58

men eftersom RR 12 bygger på synsättet i IAS 16 torde utgångspunkten vara att samma synsätt var avsett även inom de svenska reglerna.

3.2 Skatteregler

Lagregler när det gäller skattemässig hantering finns i inkomstskattelagen (IL), därtill finns Skatteverkets tolkningar²² avseende avskrivningsprocent för olika byggnadstyper. Rekommendationer och råd utgivna av Skatteverket är dock inte detsamma som lag. Om lagen har en annan innebörd, eller en annan tolkning är möjlig än den som framförs i sådana rekommendationer och råd, så gäller givetvis lagen i första hand.

3.3 Begreppen ekonomisk livslängd och nyttjandeperiod

Avgörande betydelse vid bedömning av vilken avskrivningstid som ska tillämpas för en tillgång är hur man bedömer den relevanta livslängden, över vilken tillgångens anskaffningsvärde ska periodiseras/skrivas av. Det blir därvid också viktigt att identifiera vad som avses med livslängd i detta sammanhang. IL och den första ”upplagan” av årsredovisningslagen (ÅRL) använde begreppet *ekonomisk livslängd* som relevant begrepp i detta avseende. I förarbetena till ÅRL framgår att en bedömning av den tekniska livslängden kan vara en delbedömning när man bedömer ekonomisk livslängd. IL har fortfarande begreppet *ekonomisk livslängd* kvar som det relevanta begreppet infört i lagstiftningen²³. I ÅRL har dock det relevanta begreppet ändrats till *nyttjandeperiod*²⁴.

I föregångaren till IL, kommunalskattelagen (KL) uttrycktes det på följande sätt när det gällde värdeminskingsavdrag avseende byggnader:

”Procentsatsen för värdeminskingsavdrag i fråga om en byggnad bestäms med hänsyn till den tid byggnaden anses kunna utnyttjas²⁵. Därvid skall beaktas även sådana omständigheter, som att byggnadens användningstid kan antas komma att röna inflytande av framtida rationaliseringar, teknikens utveckling, omläggning av verksamhet och liknande förhållanden.”²⁶

Av förarbetena till IL framgår följande: ”För att markera att det är den ekonomiska livslängden som är avgörande och inte den fysiska livslängden för en viss byggnad har kommitténs förslag ändrats såtillvida att uttrycket ”med hänsyn till den tid byggnaden anses kunna utnyttjas ersatts med uttrycket ”med hänsyn till byggnadens ekonomiska livslängd”. ”²⁷

Inom ekonomisk litteratur brukar *ekonomisk livslängd* definieras som att det är den tid som man räknar med att det ska vara ekonomiskt lönsamt att använda tillgången. Mera specifikt inom fastighetsekonomin definieras begreppet ekonomisk livslängd för byggnader enligt nedan:

²² Se bl.a. Skatteverket, 2005

²³ IL 19 kap 5 §

²⁴ Se ÅRL 4 kap 4§

²⁵ se uttalande från departementschefen i prop. 1989/ 90: 110, s. 539; ”Under hänvisning till att den tekniska utvecklingen medfört att bl.a. bostadsbyggnaders ekonomiska livslängd blivit allt kortare har vid remissbehandlingen framställts önskemål om en snabbare avskrivning. Med de av mig föreslagna generella reglerna blir detta fortsättningsvis en ren tillämpningsfråga även för sådana byggnader.”

²⁶ KL 23 § anv. p 6

²⁷ Prop 1999/2000:2 del 2 s 244

”Den ekonomiska livslängden kan definieras som den tidsperiod under vilken en byggnad är lönsam”²⁸. Den existerande byggnaden anses vara lönsam så länge den kan förränta marken (byggrätten) i bästa användning.

Det är i sammanhanget viktigt att påpeka att den ekonomiska livslängden utifrån detta perspektiv inte är samma sak som teknisk livslängd eller fysisk livslängd. Med teknisk livslängd menas den tidsperiod under vilken byggnaden (eller ett system eller en byggnadsdel) kan nyttjas för avsedd funktion. Med fysisk livslängd avses den tidsperiod under vilken en byggnad eller byggnadsdel kan betraktas som intakt.²⁹

Inom redovisningen används numera begreppet nyttjandeperiod, både i ÅRL och i kompletterande normgivning från Bokföringsnämnden (BFN) och det tidigare verksamma Redovisningsrådet (RR). Nyttjandeperiod definieras enligt följande:

”Den tidsrymd under vilken en tillgång förväntas bli utnyttjad för sitt ändamål av företaget³⁰”. Denna definition har också stora likheter med formuleringarna i KL som gällde före IL.

Begreppen ekonomisk livslängd och nyttjandeperiod är enligt min uppfattning inte ekvivalenta. Som exempel kan, ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv, nämnas att en byggnads ekonomiska livslängd rent teoretiskt skulle kunna vara till ända för att det finns en annan alternativ användning av marken (byggrätten) än vad som representeras av den existerande byggnaden. Denna alternativa användning skulle i sin tur kunna ge en bättre avkastning på markvärdet än den existerande byggnaden. Likafullt kan den nuvarande fastighetsägaren ha för avsikt att nyttja den befintliga byggnaden ett antal ytterligare år. Om så är fallet skriver fastighetsägaren, i redovisningssammanhang, av byggnaden under den återstående bedömda nyttjandeperioden även om den ekonomiska livslängden teoretiskt skulle vara till ända.

²⁸ Bejrum, 1995, s 32

²⁹ Bejrum, 1995

³⁰ BFNAR 2001:3 och RR 12

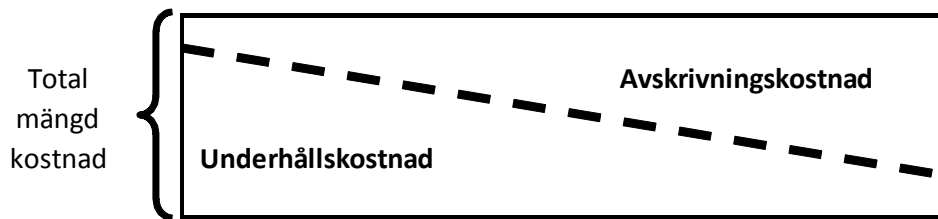
4. Komplikationen gränsdragning mellan underhållskostnad och investering

Som framgick av figur 1.1 i inledningen finns ett samband mellan byggnadsavskrivning och vidtagna underhållsåtgärder på och i byggnaden. Mot bakgrund av detta går jag här vidare med att belysa gränsdragningsfrågan mellan underhållskostnad och investering.

4.1 Olika synsätt på vad som är underhållskostnad respektive investering

Sett över ett längre tidsperspektiv, och utifrån ett reallt synsätt, skulle man kunna beskriva problematiken avseende gränsdragning mellan underhållskostnad och investering på så sätt som beskrivs principiellt i nedanstående figur:

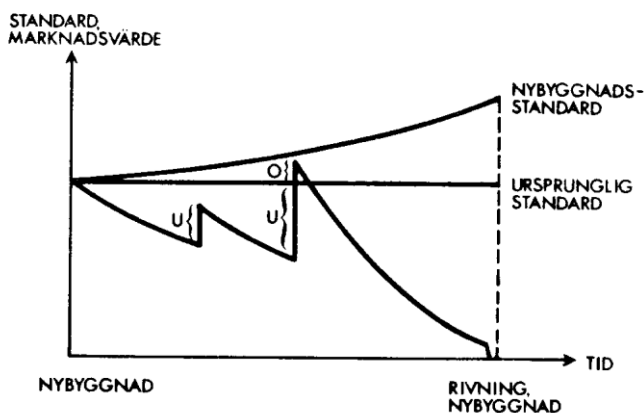
Figur 4.1



Figur 4.1: Ovanstående figur beskriver ett samband mellan underhållskostnader och avskrivningar sett över längre tidsperioder. Annorlunda uttryckt, om man aktiverar mycket underhållsåtgärder uppstår högre avskrivningskostnader och vice versa, dvs kostnadsför man mycket underhållsåtgärder blir följden lägre avskrivningskostnader.

Det fastighetsekonomiska synsättet på gränsdragning mellan underhållskostnad och investering kan kort sammanfattas på följande sätt: Över tiden som en byggnad nyttjas sker en successiv förslitning av dess beståndsdelar. Dessutom sker även en föråldring som mera är att hänföra till omvärldsförändringar. Dessa omvärldsförändringar kan leda till att byggnaden upplevs som omodern i förhållande till nyare alternativ på marknaden.³¹ Denna process kan beskrivas med hjälp av nedanstående figur.

Figur 4.2



Källa: Lundström, 1986, s 20

³¹ Bejrums & Lundström, 1986

Figur 4.2: I ovanstående figur framgår förhållandet mellan nybyggnadsstandard och utgifter för förslitningsavhjälpande åtgärder (U) och modernisering (O). De förslitningsavhjälpande åtgärderna kallas i figuren för underhåll och moderniseringen för ombyggnad. Underhållet anses återställa byggnaden i dess ursprungliga standard, medan moderniseringen förhöjer tillgångens standard/ marknadsvärde.

4.2 Prestanda-/värdehöjande i förhållande till ursprunglig förvärvstidpunkt

När det gäller svenska redovisningsregler avseende gränsdragning mellan underhållskostnad och investering så återfinns dessa i årsredovisningslagen (ÅRL) och tilläggsnormering till denna lag i form av Bokföringsnämndens uttalanden, rekommendationer och allmänna råd. De allmänna råden förkortas BFNAR. I viss utsträckning hänvisas också till Redovisningsrådets rekommendationer (RR) när det gäller kompletterande normgivning till ÅRL³². I sammanhanget bör omnämnas att hänvisningen till BFNAR och RR formellt framförallt gäller företag som inte följer normgivare för offentlig verksamhet så som Ekonomistyrningsverket (gäller för exempelvis statliga verk) eller rekommendationer utgivna av Rådet för kommunal redovisning (gäller för kommuner och landsting).

Enligt ÅRL 4 kap 3 § får utgifter för värdehöjande³³ förbättringar av en tillgång inräknas i anskaffningsvärdet, om de har lagts ned under räkenskapsåret eller balanserats från tidigare år. Uttolkningen av vad som menas med värdehöjande framgår dock inte direkt av lagtexten. I förarbetena till ÅRL (författningskommentaren) anges: ”Eftersom bestämmelsen avser endast utgifter för ”värdehöjande förbättringar” omfattar den inte utgifter som endast syftar till att tillgången skall bibehålla sitt ursprungsvärde, t.ex. reparationer och underhåll. Sådana utgifter måste istället kostnadsföras direkt.”³⁴ I detta sammanhang kan noteras att förarbetena till ÅRL normativt anger hur gränserna ska dras mellan underhållskostnad och investering. Det skulle exempelvis kunna vara så att åtgärder som ÅRL menar ska kostnadsföras faktiskt ökar marknadsvärdet på tillgången, åtminstone i jämförelse med byggnadens/fastighetens skick omedelbart före åtgärderna. Varken begreppet värde eller begreppen reparationer och underhåll tolkas tydligt eller definieras direkt av ÅRL eller förarbetena till samma lag i detta sammanhang. Tolkning av dessa begrepp får därför ske, i ett redovisningssammanhang, utifrån tilläggsnormering till lagstiftningen. Denna tilläggsnormering finner man i BFNAR och RR. I detta sammanhang bör påpekas att jag här bortser från de nya regelverk som successivt håller på att arbetas fram av BFN. Jag syftar här på det regelverk som brukar benämnas K-regelverket (K1, K2, K3 och K4). Dessa regler håller på att arbetas fram och finns redan framtaget till vissa delar med möjlighet att tillämpa på frivillig basis under tiden fram till dess att hela K-regelverket fastställts. Siffrorna som följer efter ett K står för storlek på företaget och typ av företag.

De svenska redovisningsrekommendationer (tilläggsnormering) man kan söka vägledning i när det gäller fastigheter, innehåller två olika principer för att avgöra om kostnadsföring eller aktivering ska ske av utgifter. Den ena principen avser initial redovisning (exempelvis vid köp eller nybyggnation av en fastighet) och den andra principen avser en situation då man efter ursprunglig anskaffning har tillkommande utgifter hänförliga till denna tillgång, exempelvis en takomläggning på en tidigare införskaffad fastighet.

³² Se BFNAR 2000:2

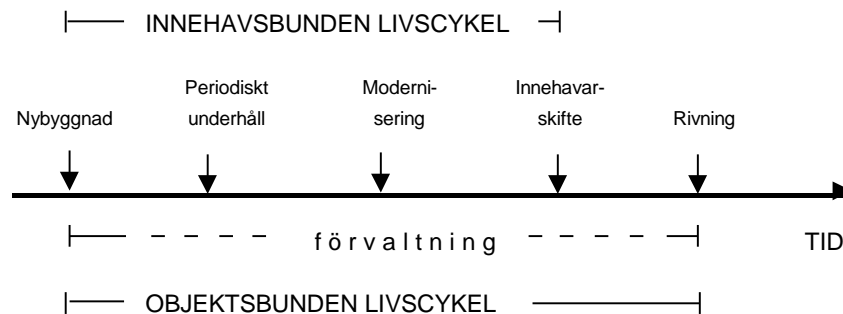
³³ Se exempelvis Persson, 2008, för en teoretisk genomgång av olika typer av ekonomiska värdebegrepp. Exempel på sådana värdebegrepp kan vara marknadsvärde, individuellt avkastningsvärde eller produktionskostnader.

³⁴ Prop 1995/96:10, Prop. Del 2 s. 199

Enligt BFNAR 2001:3 – *Redovisning av materiella anläggningstillgångar* avsnitt 5.2 samt RR 12 – *Materiella anläggningstillgångar* pp 14-17 ska tillkommande utgifter avseende en materiell anläggningstillgång, exempelvis underhållsåtgärder på en fastighet, läggas till anskaffningsvärdet för tillgången ifråga till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då tillgången ursprungligen anskaffades.

Här kan noteras att man i fastighetssammanhang ibland talar om den objektsbundna respektive innehavsbundna livscykeln för en bebyggd fastighet. Med den objektsbundna livscykeln för en byggnad avses tiden mellan nybyggnad och rivning, alternativt ombyggnad, medan den innehavsbundna livscykeln avser tiden mellan ägarskiftet/innehavarskiftet avseende en fastighet.³⁵ Redovisningsregeln som beskrevs i föregående stycke utgår från ett innehavsbundet livscykelperspektiv. Dessa olika livscykler (objektsbunden respektive innehavsbunden) åskådliggöres i nedanstående figur.

Figur 4.3



Källa: Bejrums & Lundström, 1986, s 26

Figur 4.3: Aktiviteter under en byggnads livscykel.

4.3 Komponentansats

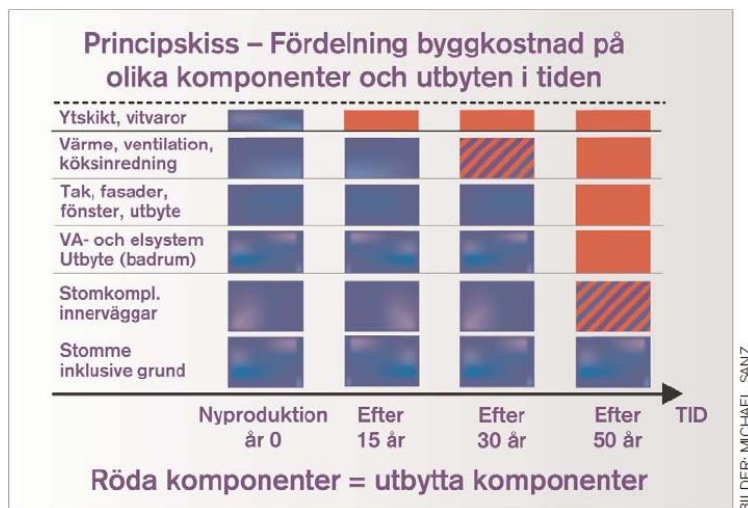
Enligt BFNAR 2001:3 avsnitt 6.3 samt RR 12 p 24 kan även ett komponentsynsätt komma ifråga när det gäller avskrivning på en tillgång som är sammansatt av olika delar som var för sig har olika nyttjandeperioder. En tillämpning av denna komponentansats innebär i förlängningen också effekter för den aktuella gränsdragningsfrågan mellan underhållskostnad och investering. Åberopas ett komponentsynsätt torde vägledning sökas i Redovisningsrådets akutgrupps uttalande (URA) nr 31 – *Större besiktning- och översynskostnader avseende materiella anläggningstillgångar* samt BFNAR 2003:1 – *Anläggningsregister* för avgörande av den redovisningsmässiga hanteringen av utgiften ifråga.³⁶ Sannolikt torde det även vara nödvändigt att söka vägledning i internationella redovisningsregler avseende tillämpning av en komponentansats i redovisningen, se vidare nedan. SABO Rekommendation 95:02 – *Om aktivering av upprustningskostnader*, kan också ge viss vägledning i detta sammanhang.

³⁵ Bejrums & Lundström, 1986

³⁶ Se även Jansson & Nordlund, 2005 samt Bejrums & Lind, 2002

Skillnaden mellan ”komponentansatsen” och ”ansatsen prestandahöjande i förhållande till det ursprungliga anskaffningstillfället” ligger mycket kort beskrivet i att komponentansatsen utgår från skicket på tillgången omedelbart före att utgiften för utbytesåtgärden åsamkades företaget, medan det andra synsättet går tillbaka och jämför skicket på tillgången vid ursprunglig anskaffning. I princip identifierar man, 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 livslängd än modertillgången. Modertillgången för en byggnad skulle kunna identifieras som byggnadsstomme³⁷ medan exempelvis innerväggar, VA-system, yttertak m.m. kan identifieras som separata komponenter. Anskaffningsutgiften vid byte av delar, med kortare livslängd än modertillgången, i den sammansatta tillgången, aktiveras varefter dessa aktiveringar skrivs av över sina respektive nyttjandeperioder.³⁸ Ett exempel på hur komponentindelning skulle kunna ske för ett nybyggt flerbostadshus visas i nedanstående figur:

Figur 4.4



Källa: Nordlund, 2004b/Balans, 2004

Figur 4.4: I ovanstående illustration visas tänkbar fördelning av byggkostnad och olika livslängder för olika komponenter på och i ett flerbostadshus.

Enligt nu gällande internationella redovisningsregler på området, IAS 16 – *Materiella anläggningstillgångar* samt IAS 40 – *Förvaltningsfastigheter*, är komponentansatsen ett krav när det gäller den aktuella gränsdragningsfrågan. Både IAS 16 och IAS 40 innehåller samma kriterier för när en utgift ska anses utgöra en tillgång, eller om kostnadsföring ska ske, i samband med att utgiften uppkommer. Tidigare versioner av IAS 16 och IAS 40 innehöll två olika principer för att avgöra om kostnadsföring eller aktivering skulle ske i likhet med beskrivningen av de svenska redovisningsreglerna ovan. Som en följd av att man år 2003 ändrade standarderna på ett sådant sätt att de utgick från en komponentansats, tog man bort de två principer som fanns i de tidigare standarderna, vilka utgifter prövades mot, huruvida de skulle aktiveras eller ej. Dessa två principer ersattes med en enda princip som utgifter ska prövas mot vid avgörande om

³⁷ Pelare, bjälklag, bärande väggar, takstolar, husgrund etc.

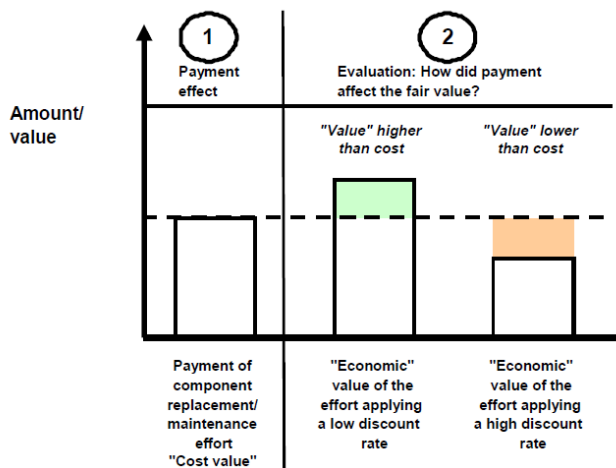
³⁸ Nordlund, 2004b

kostnadsföring eller aktivering ska ske. Denna princip omfattar numera både initial redovisning av den sammansatta tillgången (exempelvis en fastighet) och därefter tillkommande utgifter hänförliga till denna sammansatta tillgång. Byte av mindre delar kostnadsföres dock löpande enligt dessa regler. I den engelska versionen av IAS 16 och IAS 40 benämnes sådant som ska kostnadsföras med begreppet "day-to-day servicing". I motiveringarna till IAS 16, som på engelska benämnes "Basis for Conclusions", BC 10, finner man bland annat följande lydelse som motiverar varför man valt en komponentansats: "use of one recognition principle fosters consistency. With two principles, consistency is not achieved unless it is clear when each should apply." Detta torde kunna tolkas som att en redovisning som leder till att en fastighetsägare kostnadsför ett stambyte medan en annan fastighetsägare aktiverar stambytet leder till en redovisning som svårligen kan förstås av externa användare av redovisningen. En sådan redovisning där likartade åtgärder behandlas olika i olika fall blir därför av reducerad nytta för användaren av redovisningsrapporterna och strävan synes vara att åtgärder med likartad ekonomisk innebörd ska redovisas lika oavsett vem som redovisar åtgärden.

4.4 Ekonomisk-teoretiskt synsätt

Ett ekonomisk-teoretiskt synsätt att se på gränstragning mellan underhållskostnad och investering skulle kunna vara grundat på hurvida marknadsvärdet på en tillgång ökar efter att vissa åtgärder/utbyten skett av delar på eller i tillgången ifråga. Ett problem härvidlag är dock att någorlunda objektivt kunna mäta tillgångens marknadsvärde före och efter sådana åtgärder. Lind (1995) och Nordlund (2008) diskuterar denna problematik relativt ingående. I nedanstående figur visas på frågeställningar som kan uppstå i de fall det "ekonomiska värdet" man söker inte ökar på samma sätt som den nedlagda utgiften för aktuell åtgärd.

Figur 4.5



Källa: Nordlund, 2008

Figur 4.5: I ovanstående figur visas en principillustration av läge 1 där man har en utgift för ett komponentbyte, en anskaffningsutgift. I läge 2 analyserar man om denna åtgärd ledde fram till att fastighetens ekonomiska värde ökade mer eller mindre än själva utgiften. Nästa fråga blir hur man ska hantera den eventuella skillnad som uppstår. Ska den behandlas som underhållskostnader eller på annat sätt i redovisningen enligt detta synsätt?

4.5 Skatteregler

Skatterätten utgår från ett kostnadsorienterat synsätt och en byggnadsteknisk bedömning³⁹ av olika åtgärder som genomförs. Reglerna finns i inkomstskattelagen (IL) men en omfattande kunskap om utfall i olika mål från rättspraxis är många gånger nödvändig för att kunna tolka innebörden i lagparagraferna. De skatterättsliga reglerna innebär en generalisering avseende bedömningen av innebörden i olika underhålls- och reinvesteringsåtgärder på och i en byggnad⁴⁰. Förenklat uttryckt kan man säga att skattereglerna under vissa förutsättningar skulle kunna medföra att man kan byta ut en mycket stor del av byggnadens komponenter och få direktavdrag i skatterättsligt hänseende vid inkomsttaxeringen för dessa utbyten. Delvis prövas avdragsrätten mot förutsättning att utbyten sker till materialkvaliteter som överensstämmer med ursprungligt skick. Det är dock mer komplicerat än så i många fall. Vidare har skattereglerna tidigare förutsatt att man, åtminstone i vissa fall, har behandlat underhållsåtgärderna som kostnader i redovisningen för att man skall erhålla direktavdrag vid inkomsttaxeringen, vilket dock numera är ändrat genom speciell lagstiftning⁴¹. Vissa åtgärder av en viss byggnadsteknisk karaktär får man dock inte direktavdrag för vid inkomsttaxeringen⁴², nämligen åtgärder som skatterättsligt klassificeras som ny-, till- eller ombyggnad.

Exempel på åtgärder som normalt inte medges direktavdrag skatterättsligt⁴³:

- Merkostnader för bättre och dyrare material vid utbyte av byggnadsdelar
- Utbyte av delar av stomkonstruktion
- Ändrad användning från exempelvis industrilokal till bostad
- Vissa ändringar i planlösningar kan innebära att direktavdrag inte medges
- Installation av byggnadsdelar som inte fanns tidigare

Vissa åtgärder av ombyggnadskaraktär kan man dock få direktavdrag för genom det så kallade ”utvidgade reparationsbegreppet”. Sådana åtgärder kan vara flyttning av innerväggar, upptagning av nya fönster och/eller dörröppningar. Normalt handlar det då om förändringar som fastighetsägaren kan påräkna inom sin bedrivna verksamhet. Exempelvis kan behov uppstå när en kontors- eller butikslokal byter hyresgäst, att göra vissa anpassningar av nyss beskriven art för vilka utgifterna sedan medges direktavdrag.⁴⁴

³⁹ Se exempel, RÅ 1977 ref. 85. I detta rättsfall byttes träpanelfasad mot tegelfasad. Direktavdrag medgavs med kostnad motsvarande träpanel. Se även exempelvis RÅ Ref 1984:1:98 beträffande avgränsning mellan byggnad och byggnadsinventarier.

⁴⁰ Översiktlig beskrivning av skatteregler när det gäller reparation och ombyggnad m.m.: Se exempelvis Norell, Tegnander & Werkell 2006; Fastighetstidningen, 2008; samt Olsson, 2003.

⁴¹ Se RÅ 2000 ref 26 och sambandet redovisning – beskattning där det ansågs att beskattningen skulle följa redovisningen i detta fall. Rättsverkan av denna dom har emellertid upphävts retroaktivt fr.o.m. 2002 års taxering genom lagstiftning december 2003.

⁴² Exempelvis utbyte av bärande delar i byggnaden eller mera omfattande åtgärder på sådana delar; Se exempelvis RÅ 1970 ref 39 II; förändrad användning av en byggnad är ett annat exempel där direktavdrag ej medges, exempelvis då en industrilokal byter karaktär till bostäder.

⁴³ Se fotnoter 38-39 ovan

⁴⁴ Se fotnoter 38-39 ovan

5. Litteraturgenomgång avseende byggnadsavskrivning

5.1 Synsätt baserat på livslängd på olika byggnadsdelar (komponentansats)

En delbedömning som sannolikt måste göras för att göra en helhetsbedömning av en byggnads ekonomiska livslängd är en bedömning av en teknisk del i hela bedömningskriteriet. För bedömning av den tekniska delen behövs information om bland annat följande:

- **Byggmaterial och byggt teknik** – Skillnader föreligger i livslängden när det gäller olika material som används vid produktionen. Exempel på detta är fasader av sten i jämförelse med träfasader eller fasader med ytskikt av puts och plåt. Ytterligare exempel är yttertak av plåt, betongpannor eller papp.⁴⁵ Skillnader torde också föreligga i livslängd mellan olika typer av stomkonstruktioner såsom stål, betong eller trä⁴⁶.
- **Installationer** – Mycket översiktligt kan installationer sägas bestå av försörjningssystem avseende el, vatten, värme och ventilation samt vitvaror och annan inredning.⁴⁷

Byggnadens olika beståndsdelar kan med andra ord sägas bestå av olika komponenter vilka har olika lång teknisk livslängd. Utifrån en sådan teknisk genomgång kan man väga samman kostnadsandelar för olika komponenter och deras respektive tekniska livslängder för att få fram en vägd teknisk livslängd för hela byggnaden. Annorlunda uttryckt kan man säga att man väger fram hur lång tid det tar innan byggnadens delar i allt väsentligt är utbytta, bortsett i vissa fall från själva modertillgången som i detta sammanhang antas utgöras av själva byggnadsstommen.

Underhållsplaner för flerbostadshus ger vid handen att inom en 50-årsperiod ska det mesta på och i en byggnad förutom själva byggnadsstommen bytas ut och möjligen med reservation för icke bärande innerväggar i viss utsträckning⁴⁸. Stockholms Fastighetsägareförening (Tyren, 1988) har gjort en tekniskt inriktad kalkyl utifrån olika komponenters förväntade livslängd och kommer till en avskrivning på ca 3 %⁴⁹. Bejrums & Lundström (1990) framför att byggnader på bostadshyresfastigheter från miljonprogrammet (1965-1974) har visat sig ha en snabbare avskrivningstakt än byggnader från 1930- och 1940-talen. De hänvisar till ett mindre antal fall där den indikativa ekonomiska livslängden varit ca 20 år. Lundström (1989) framför att ”Livslängder på mindre än 20 år finner också stöd i att många bostadsområden från 1960-talet redan nu byggs om eller står i färd att byggas om.”⁵⁰ Ungefär 20 år efter Lundströms rapport ger SABO ut rapporten ”Hem för miljoner: Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder”. När denna rapport skrivs utgår man i huvudsak från skicket på rekordårens bostäder (1961-1975) och finner att ett mindre antal hus från denna nybyggnadsperiod rustats upp men att större delen återstår. I rapporten för man fram faktorer som är hänförliga till de olika grundorsakerna till byggnadsavskrivning, dvs *förslitning*, *omodernitet* och *marknadsinverkan* vilka diskuterades ovan i avsnitt 2.1. Ställer man rapportens utgivningstidpunkt i relation till nybyggnadsåren för berörda hus i rapporten finner man att livslängden i många av de väsentliga komponenterna i dessa hus torde ligga på mellan ca 35 och

⁴⁵ SABO, 1993

⁴⁶ Bejrums, 1995

⁴⁷ REPAB, 2008

⁴⁸ Se bl.a. Bejrums, 1987; REPAB, 2008; SABO, 1993; Bejrums, Lind & Victorin, 1999; Stockholms Fastighetsägareförening (Tyren), 1988

⁴⁹ Bejrums & Lundström, 1990

⁵⁰ Lundström, 1989 s 7

ca 55 år. Matchar man dessa iakttagelser mot vad som rekommenderas i bytesintervall på väsentliga komponenter i olika typer av underhållsplaner så finner man inte överraskande följande konsensus kring livslängder i komponenter med lång livslängd och som samtidigt innebär väsentliga utgifter (ställt i relation till total byggkostnad) vid utbyte:

VA ledningssystem	40-50 år
Balkonger	40-50 år
Fönster	ca 35 år
Fasadbeklädnader	40-80 år
Yttertaksbeklädnader	30-50 år
Elledningar	ca 40 år
Värmeledningssystem	ca 45 år
Badrum: Sanitetsporlin, ytskikt mm	25-35 år
Rumsavgränsningar, innerväggar	ca 50 år
Hissar	ca 30 år
Köksinredningar	ca 40 år ⁵¹

Folke & Nordlund (1999) har via empiriska studier funnit att de reparations- och underhållskostnader som normalt redovisas i resultaträkningen i bostadsföretag under perioden 0-50 år under en byggnads livslängd, inte täcker det utgiftsbehov som uppstått under 50 år sedan byggnaden nyuppfördes, om man jämför med behoven som anges i olika typer av underhållsplaner för flerbostadshus. De anger att underhållsbehov som i ”normalfallet” ej finansierats av hyran uppgår till ca 2.500:-/kvm år 50 (angivet i 2008 års penningvärde). SABO-rapporten avseende ”Hem för miljoner” som refererades ovan anger olika alternativa upprustningsnivåer som varierar från ca 2.000:-/kvm till ca 12.000:-/kvm enligt nedanstående:

Minimal upprustning	ca 2.000:-/kvm
Begränsad upprustning	ca 6.000:-/kvm
Fullständig upprustning	ca 12.000:-/kvm

Mycket av de rapporter och undersökningar som refereras ovan avser flerbostadshus, och det är också på detta område det är lättast att finna olika typer av material. Det är dock svårare att hitta ett lika brett material avseende mera tekniskt inriktade livslängder när det gäller kontorshus. ”En studie av faktiska brukstider (kan ses som en indikation på ekonomisk livslängd) för kontorshus i Japan, Tokyo, visar att det tagit 20 till 40 år från uppförande till rivning eller genomgripande modernisering⁵².” ”Med den snabbt växande ekonomiska basen i Stockholm kan vi spekulera i ekonomiska livslängder för kontorsbyggnader i spannet 15 till 25 år. I Stockholm uttrycks den korta ekonomiska livslängden av fortlöpande hyresgästanpassningar och moderniseringar⁵³.”

Vissa byggnadskomponenters bytesintervall/livslängder torde vara ganska lika om man jämför flerbostadshus med kontorshus. Detta borde vara fallet när det gäller byggnadsstommen, fasadbeklädnader, yttertak, fönster m.m. I andra fall torde logiken skilja sig väsentligt mellan byggnadstyperna, exempelvis för så kallade hyresgästanpassningar som i sin tur kan innefatta flyttning, borttagning eller uppsättning av nya innerväggar, kablagedragning, ytskikt på golv och

⁵¹ Ejermark, 1997

⁵² Bejrums & Lundström, 1990 s 3 och Yashiro, 1990

⁵³ Lundström & Nordlund, 2001

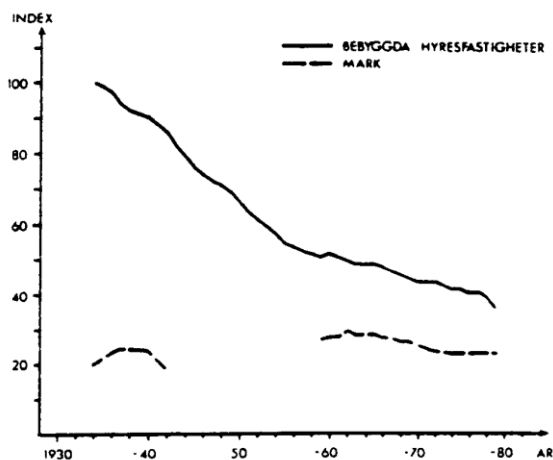
väggar samt ventilationsfunktioner m.m. Även sådana åtgärder som exemplifierades ovan i samband med det skatterättsliga begreppet ”utvidgade reparationsavdraget” ingår i stor utsträckning i hyresgästanpassningarna, dvs upptagning av nya fönster- och dörröppningar m.m. Bytesintervallen för dessa nyss nämnda åtgärder sammanhänger med kontraktslängder, flyttningsfrekvenser, teknisk utveckling m.m.

5.2 Pris-/värdeförändringssynsätt

Avskrivningsdiskussion och -bedömning kan också ha sin utgångspunkt i ett pris-/värdeförändringsteoretiskt synsätt⁵⁴. Detta betyder att prissättningen på marknaden bestämmer avskrivningen vilket diskuterades ovan.

En studie av realprisindex för bebyggda hyresfastigheter och tomtmark, som omfattar perioden 1930- 1983, i Stockholm, visar att byggnadsvärdeminskningen räknat som rak avskrivning blir knappt 2 procent per år eller ca 50 års livslängd. Dessa cirka 2 procent är uttryckt i reala termer.⁵⁵ Resultat från denna undersökning visas i nedanstående figur.

Figur 5.1



Källa: Bejrums, 1995, sid 76

Figur 5.1: Figuren visar den reala värde-/ prisutvecklingen för bebyggda hyresfastigheter och tomtmark 1930- 1983 i Stockholm. I figuren åskådliggörs hur byggnadskapitalet successivt minskar i värde över tiden. ”Glappet” i markprisindexkurvan under 1940- och 1950- talen beror på svagt underlagsmaterial.

Vissa studier visar på ett reallt avskrivningsmönster där fastighetsvärdet minskar mer i början av en ny byggnads livscykel än vad som kan observeras i senare skeden av denna livscykel. Avskrivningsmönstret i figur 5.1 ovan ger detta intryck. Baum & McElhinney (1997) kommer också fram till att kontorsbyggnader belägna i London har minskat i värde med lägre takt när det gäller äldre byggnader än vad som är fallet för nya byggnader⁵⁶.

⁵⁴ Se bl.a. Mathews & Perera, 1996

⁵⁵ Bejrums, 1995

⁵⁶ Se även resultat för mätningar av avskrivning på kontorshyresfastigheter i andra städer än London som presenteras i bl.a. Cosby et al, 2009.

5.3 Markvärdeproblematiken

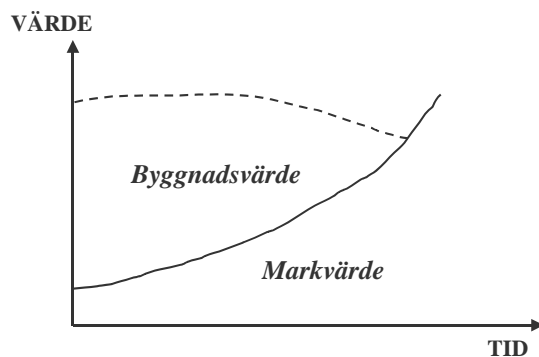
I figur 5.1 ovan som visade en realprisstudie för bebyggda bostadshyresfastigheter belägna i Stockholms innerstad mellan åren 1930 och 1983 visar på ett relativt stabilt reallt markvärde under den undersökta perioden. Under 1980-talets senare del steg markvärdena väsentligt i både reala och nominella termer, en trend som dock fick ett abrupt slut i början av 1990-talet⁵⁷. Emellertid tycks denna trend med kraftigt stigande markvärden, framförallt i tillväxtregioner, ha fortsatt igen, både i nominella och reala termer, under senare delen av 1990-talet och början av 2000-talet.

Stigande markvärden får den effekten att den ekonomiska livslängden för den existerande byggnaden i många fall sannolikt förkortas. Är byggnaden dock flexibel och välbelägen kan det finnas möjligheter att genom ombyggnadsinsatser förnya byggnadskapitalet och därigenom förlänga den ekonomiska livslängden för den existerande byggnaden.

5.4 Fastighetsavskrivning och byggnadsavskrivning

I vissa fall har det argumenterats, utifrån en bedömning av att marknadsvärdet på fastigheten som helhet kan ha utvecklats på ett positivt sätt, att behovet av byggnadsavskrivning därigenom skulle minska. Denna typ av argumentation är dock svår att få ihop utifrån ovanstående resonemang när man bedömer byggnads- och markvärdena var för sig. Det vill säga, det normala torde vara att stigande markpriser istället leder till en snabbare byggnadsavskrivning. Detta åskådliggöres i nedanstående figur.

Figur 5.2



Figur 5.2: När markvärdet stiger förkortas byggnadens avskrivningstid. Konstanta markvärden förlänger avskrivningstiden.

Den internationella redovisningsstandarden IAS 16 – Materiella anläggningstillgångar anger tydligt att ett stigande markvärde inte är ett argument för att underlåta avskrivning på byggnaden.

⁵⁷ Lundström, 1992

6. Översiktliga intervjustudier med fastighetsägare

Under första hälften av mars månad 2010 genomfördes intervju i fokusgruppform på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, Karlstadskontoret. De närvarande på detta fokusgruppsmöte framgår av källförteckningen längst bak i denna rapport. Syftet var att samla fastighetsägare/-förvaltare som representerade de olika typbyggnaderna som beskrevs i inledningen till denna rapport. Vidare var syftet att genom frågeställningar och diskussion utreda logiken för bytesintervall avseende olika komponenter på och i de olika typbyggnaderna. Resultatet av denna fokusgruppsintervju framgår nedan.

6.1 Hur stämmer en underhållsplan med faktiska utbytesintervall (komponenter) – flerbostadshus?

Gruppen var överens om att den beskrivning av bytesintervaller som finns i denna rapport i illustrationsform under avsnitt 4.3 samt i tabellform under avsnitt 5.1 i allt väsentligt stämmer i ”normalfallet”.

6.2 Hur kan logiken för bytesintervall olika delar se ut för kontorshus?

Gruppen var överens om att bytesintervall, i vissa delar, avseende byggnadskomponenter är likartade mellan flerbostadshus och kontorshus. Framförallt gäller detta delar som byggnadsstomme, VA-system samt tak, fasader och fönster. I övriga delar skiljer sig bytesintervallogiken i sin tur mellan kontorshus belägna i de olika marknadstyper som beskrevs i inledningen till denna rapport. Utfallet av fokusgruppsintervjun i detta avseende tar jag upp närmare nedan under olika rubriker.

6.2.1 Bytesintervall komponenter för kontorshus, belägna i mindre orter med svagare ekonomisk tillväxt

Gruppen var överens om att logiken avseende bytesintervaller för olika byggnadskomponenter i allt väsentligt och i ”normalfallet” överensstämmer med den logik som beskrevs ovan avseende flerbostadshus. I viss utsträckning skiljer sig logiken åt bl.a. avseende krav på ventilation- och kylkomfort. Dessa utgifter är dock inte så stora att de väsentligt påverkar en vägd avskrivningstid för hela byggnaden sammantaget.

6.2.2 Bytesintervall komponenter för kontorshus belägna i attraktiva (centrala) lägen i universitets- och högskolestäder samt regionstäder med god ekonomisk tillväxt

Gruppen var överens om att det här fordras mera hyresgästpassningar av typen borttagning och flyttning av innerväggar, ytskiktsbyten, ventilation- och kylkomfort, kablagedragning, upptagning av nya fönster- och dörröppningar m.m. Intervallet för dessa byten bedömdes, i ”normalfallet”, baserat på mångåriga erfarenheter ligga mellan 10-15 år i snitt med en tyngdpunkt närmare 10 år än 15 år. Utgifterna för dessa hyresgästpassningar bedömdes ligga på mellan ca 3.000 till 5.000 kr per kvadratmeter uthyrbar area för dessa åtgärder. Ställt i relation till en normal nybyggnadsutgift (exkl mark) för kontorshus på mellan 15.000 och 20.000 kr per kvadratmeter uthyrbar area, bedömdes dessa återkommande hyresgästpassningsutgifter i normalfallet ligga på mellan 20-30 % av nybyggnadsutgiften.

7. Resultat avseende litteraturgenomgång och intervjuer

7.1 Livscykelperspektiv på underhållskostnader contra avskrivning

I en real ekonomi borde total kostnad vara densamma sett över ett långt tidsperspektiv oavsett man benämner kostnaden som underhållskostnad eller avskrivningskostnad. Endera presenteras kostnaden som underhållskostnad eller också som avskrivning. Detta diskuterades under avsnitt 4.1 ovan. Såväl det skatterättsliga synsättet på direktavdrag för reparationer och underhåll som det så kallade ”prestandahöjandesynsättet” inom de svenska redovisningsreglerna leder normalt till högre underhållskostnader och lägre avskrivningskostnader, framförallt under den senare delen av livscykeln för en byggnad. Komponentansatsen inom redovisningen leder istället till lägre underhållskostnader än de två synsätt som presenterades nyss. Dock leder komponentansatsen till att man över tid redovisar högre avskrivningskostnader.

7.2 Allokeringssynsätt contra värdeförändringssynsätt

Allokeringssynsättet på avskrivning fungerar bäst i tider av prisstabilitet vilket i sin tur historiskt har visat sig vara ett problem när det gäller långlivade tillgångar som byggnader. Problemet består i att ett sådant synsätt på avskrivningar ofta leder till att man matchar historiska anskaffningsutgifter som inte längre är relevanta mot intäkter i nu rådande prisnivå. Värdeförändringssynsättet å andra sidan innehåller dels ett mätproblem som består i själva tillgångsvärderingen vid olika tidpunkter men också ett problem som är förknippat med möjligheterna att separera värdeförändring på byggnader från värdeförändring på mark.

7.3 Sammanfattning avseende avskrivningstider för flerbostadshus

Baserat på olika litteraturstudier och intervjustudier ovan bedöms vägd ekonomisk livslängd för ett flerbostadshus generellt sett uppgå till mellan 40 och 50 år i normalfallet. Denna bedömning är då i första hand baserad på ett *förslitningsperspektiv* utifrån teknisk livslängd på de komponenter som i ”normalfallet” ingår i denna typ av byggnad. I denna bedömning har inte invägts den påverkan som kan ske på ekonomisk livslängd av den faktor som benämnes *marknadsinverkan* och som diskuterades i avsnitt 2.1 ovan. I stor utsträckning är även avskrivningsfaktorn *omodernitet*, som beskrevs i samma avsnitt, svår att bedöma generellt. Att bedöma omodernitetens utveckling för en byggnad kräver egentligen att man vet redan i nuläget hur teknik- och produktutveckling kommer att se ut i framtiden. Viss ledning kan man dock få från hur denna utveckling sett ut historiskt. Den historiska utvecklingen avseende fördelning mellan byggnadsstomme och installationer m.m., som omnämndes i inledningen till denna rapport, tyder snarast på förkortade tekniska och ekonomiska livslängder för de byggnader som uppförs i nutid i jämförelse med de byggnader som uppförts historiskt. *Marknadsinverkan* och *omodernitet* är faktorer som i högre grad måste bedömas från fall till fall för enskilda objekt. I normalfallet torde det vara så att *marknadsinverkan* och *omodernitet* har en förkortande inverkan på den ekonomiska livslängden i förhållande till *förslitningsperspektivet*. Mot bakgrund av detta talar mycket för att man istället behöver diskutera ekonomisk livslängd för flerbostadshus utifrån ett bredare intervall, sannolikt ca 30-50 år. I sammanhanget bör också noteras att markvärdeutvecklingen också kan väsentligt förkorta byggnadens ekonomiska livslängd, vilket diskuterades i avsnitt 5.3 ovan. Denna utveckling har ett starkt samband med avskrivningsfaktorn *marknadsinverkan* och måste också bedömas från fall till fall.

7.4 Sammanfattning avseende avskrivningstider för kontorshus

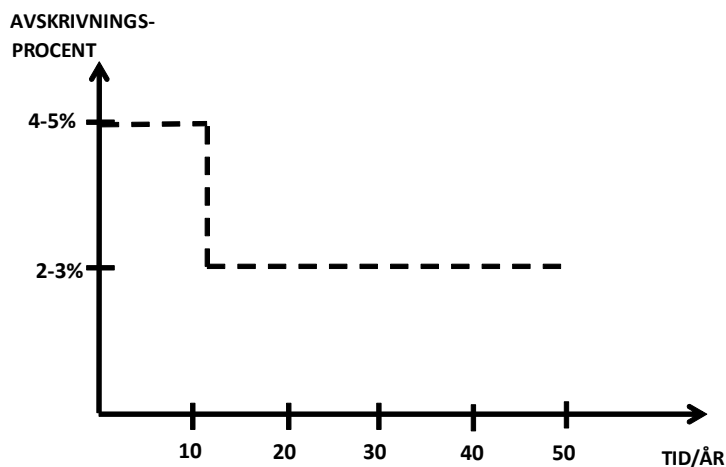
När det gäller kontorsbyggnader har jag ovan diskuterat två typbyggnader belägna i olika geografiska lägen:

- Kontorshus, belägna i mindre orter med svagare ekonomisk tillväxt.
- Kontorshus belägna i attraktiva (centrala) lägen i universitets- och högskolestäder samt regionstäder med god ekonomisk tillväxt

När det gäller den först beskrivna typen av kontor ovan i detta avsnitt talar mycket för att avskrivningstiderna liknar de som nyss beskrevs för flerbostadshus, det vill säga i intervallet 30-50 år.

När det gäller den andra typen av kontor, ovan, som är belägna i mera attraktiva lägen, så talar mycket för en betydligt mer komplex bedömning av avskrivningstiderna. 20-30% av byggkostnaden för ett nytt kontor idag har sannolikt ekonomiska livslängder på 10-15 år, där frekvensen på bytesintervall sannolikt ligger närmare 10 än 15 år. Detta talar för vägda avskrivningsprocentsatser om 4-5 %. Här måste dock invägas att skattereglerna och det så kallade utvidgade reparationsbegreppet medger direktavdrag i allt väsentligt för åtgärder som till större delen innefattas i dessa mer kortlivade komponenter (hyresgästanpassningar). I sin tur talar detta för att den skattemässiga avskrivningstiden för denna typ av byggnad borde vara 4-5 % initialt då hyresgästanpassningskomponenterna ingår i nybyggnadsutgiften för ett nybyggt kontor. Efter 10-15 år borde avskrivningsprocenten växlas ner till mellan 2-3 % för att hålla sig på denna nivå därefter. Detta illustreras i nedanstående figur:

Figur 7.1

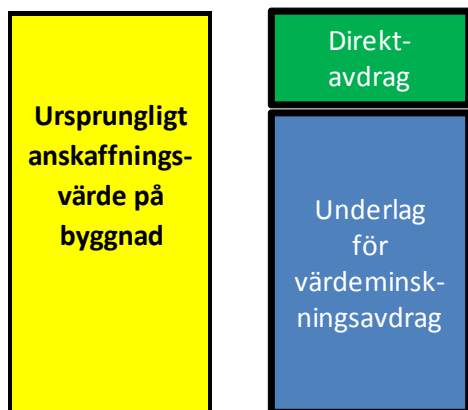


Figur 7.1: Ovanstående illustration avser att visa hur avskrivningsprocent skulle kunna tillämpas för nybyggda kontorshus i centrala/attraktiva lägen i universitets- och högskolestäder samt regionstäder med god ekonomisk tillväxt.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att medge direktavdrag skattemässigt för en del av nybyggnadsutgiften för ett sådant kontorshus som nu diskuteras. Direktavdraget skulle kunna uppgå till ca 20-30 % av nybyggnadsutgiften utifrån vad som framkommit ovan. Resterande del av nybyggnadsutgiften som inte omfattas av direktavdrag skrivs av med en procentsats

motsvarande 2-3% på kvarvarande avskrivningsbart belopp. Detta åskådliggöres i nedanstående figur:

Figur 7.2



Figur 7.2: Ovanstående illustration avser att visa hur direktavdrag skulle kunna tillämpas för nybyggda kontorshus i centrala/attraktiva lägen i universitets- och högskolestäder samt regionstäder med god ekonomisk tillväxt.

När det gäller kontorshus, bortsett från mark, som förvärvats begagnade är det dock svårare att ha generella synpunkter på avskrivningstiderna. Köpeskillingen för ett begagnat kontorshus antas spegla det verkliga värdet (marknadsvärdet) av hela byggnaden inklusive hyresgästanpassningskomponenternas verkliga värde. Skillnader i just dessa komponenters värde kan i sin tur givetvis uppstå om man förvärvar en byggnad som nyss i allt väsentligt förnyat dessa komponenter i jämförelse med om man förvärvar en byggnad som står inför omfattande utbyten av sådana komponenter.

En och samma avskrivningsprocent för olika typer av kontorshus i olika lägen är egentligen svår att tillämpa i praktiken om man ska ta hänsyn till det begrepp som IL anger, *ekonomisk livslängd*. Möjligheten till direktavdrag för en del av nybyggnadsutgiften för vissa typer av kontor i vissa lägen skulle dock öppna för en möjlighet att kunna tillämpa likartade avskrivningssatser för dessa olika kontorshus. Möjligheten till direktavdrag liknar också den princip som gäller i det utvidgade reparationsbegreppet inom skattelagstiftningen.

8 Diskussion och slutsatser

Den kvarstående ekonomiska livslängden och förväntade nyttjandeperioden borde skilja sig åt mellan äldre byggnader och nyare byggnader. I många fall uppstår ett finansieringsproblem i senare delen av byggnadslivscykeln. Det är svårt att presumera för en ny byggnad att det kommer att vara optimalt att förlänga livslängden för den existerande byggnaden när de flesta av de väsentligaste komponentbytena kan ligga så långt fram i tiden som 30-50 år. Mest rationellt vore i "normalfallet" att sätta avskrivningstiden någonstans mellan 30 och 50 år för nya flerbostadshus och ungefär liknande avskrivningstider för kontorshus belägna på mindre orter och i mindre attraktiva lägen. För kontorshus i attraktiva/centrala lägen i den typ av orter som diskuterats i denna rapport torde avskrivningstiderna vara kortare vilket i sin tur beror på det "omvandlingstryck" som dessa byggnader är utsatta för från marknaden. Sannolikt skulle avskrivningstider för denna typ av byggnader behöva ligga i intervallet 20-25 år.

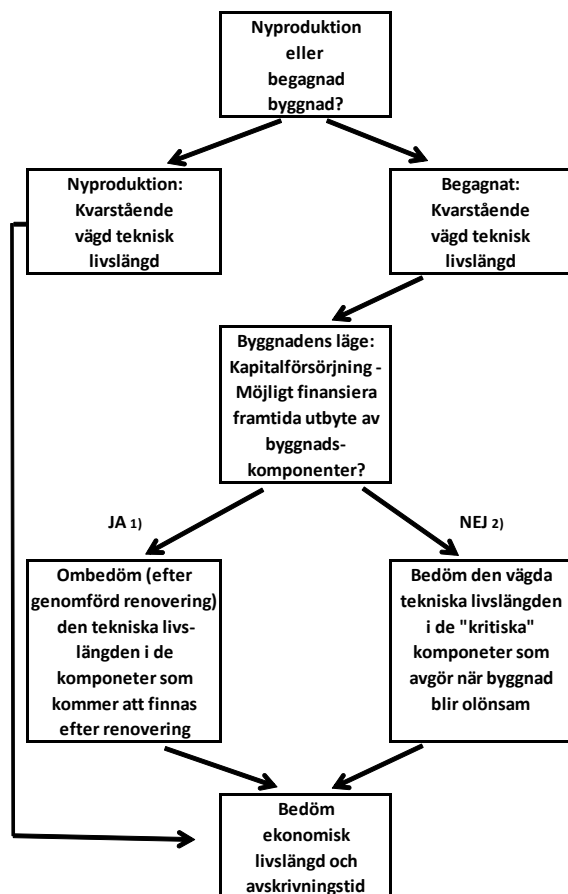
En komplikation i sammanhanget är hur man ska se på skattemässig avskrivning kombinerat med de relativt frikostiga reglerna för "direktavskrivning" genom möjligheterna till att omkostnadsföra vissa typer av komponentbyten. Exempel på sådana direktavdragsmöjligheter är det så kallade "utvidgade reparationsbegreppet" som medför ganska långtgående möjligheter att få direktavdrag för vissa komponentbyten. För flerbostadshus uppstår många av de kritiska behoven av komponentbyten relativt sent i byggnadens livscykel och detta gäller även i viss utsträckning kontor. En relativt frikostig skattemässig avdragsrätt för komponentbyten kommer med andra ord den skattskyldige i många fall att kunna tillgodogöra sig i ett långt framskridet skede i byggnadens livscykel. Behovet av anpassade avskrivningstider för nyproduktion är dock till stora delar en annan fråga som inte bör sammanblandas med de avdragsmöjligheter som finns för reparationer och underhåll. Åtminstone inte för flerbostadshusen och för de kontor som ligger på mindre orter eller i mindre attraktiva lägen.

Generellt sett är det mycket svårt, för att inte säga omöjligt, att tolka innebörden i begreppet *ekonomisk livslängd*, för enskilda fastigheter/byggnader, på det sätt som Skatteverkets typkodsindelade tabeller gör. Synsättet som detta typkodsindelade tabellverk bygger på avseende "normala avskrivningstider" för olika byggnadstyper, kan möjligen ha viss relevans för vissa byggnadstyper (bostäder och kontorshus på mindre orter) om dessa är nyuppförda eller nyligen genomgripande ombyggda. För kontor belägna i attraktiva/centrala lägen ter sig dock den rekommenderade avskrivningstiden alltför lång. Tabellverket är inte heller i enlighet med skattelagstiftningens term "ekonomisk livslängd" då alltför stor vikt synes ha lagts vid byggnaders vägda teknisk livslängd. Exempelvis kan det mycket väl vara så att flerbostadshus eller kontorsbyggnader på mindre orter, som uppnått en ålder sedan nybyggnation om exempelvis 30 år, inte har en kvarvarande ekonomisk livslängd som är längre än exempelvis 10 till 20 år. I dessa fall är sannolikt möjligheterna till extern finansiering av kommande upprustningsbehov en oerhört väsentlig del som kommer att avgöra huruvida den ekonomiska och tekniska livslängden kommer att förlängas när det blir dags att byta de väsentliga komponenter som diskuterades ovan. Det torde i många fall vara svårt att presumera att så ska ske. Under 1980-talet fanns exempelvis bidrag och förmånliga lånemöjligheter till sådana upprustningar, när det gällde flerbostadshus, vilka saknas i dagens situation. Med andra ord, för vissa byggnader i vissa ålderstadiet är utan tvekan de standardiserade tabellverken irrelevanta och fungerar inte som vägledning avseende den ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är tvärs emot vad tabellverket

indikerar en synnerligen komplex bedömningsfråga som många gånger måste hanteras olika från fall till fall.

Skatteverkets tabellverk som visar normala %-satser avseende värdeminskningsavdrag för olika byggnadstyper förefaller, i stor utsträckning, vara baserat på tekniska livslängder för vissa typer av nyuppförda flerbostadshus och kontorshus. Av förarbetena till ÅRL framgår att en bedömning av den *tekniska livslängden* är en del av den bedömning man kan göra för att i slutänden kunna bedöma den mer komplexa *ekonomiska livslängden*. Detta har också framgått av ovanstående teoretiska genomgångar, litteraturgenomgångar samt resultat av intervjustudier med fastighetsägare/-förvaltare. Det är också viktigt att här särskilt understryka att IL använder begreppet *ekonomisk livslängd* för avgörande av vilken avskrivningstid en byggnad ska ha i skattesystemet, inte *teknisk livslängd*. Följande figur visar en tankemodell för ett möjligt tillvägagångssätt vid bedömning av den ekonomiska livslängden för en byggnad, med startpunkt utifrån teknisk livslängd:

Figur 8.1



- 1) I vissa fall kan man bedöma längre livslängd på vissa komponenter i detta fall, exempelvis byggnadsstommen.
- 2) I detta fall kan mycket väl teknisk livslängd på vissa långlivade komponenter, exempelvis byggnadsstommen, överstiga ekonomisk livslängd för byggnaden som helhet

KÄLLFÖRTECKNING

Appraisal Institute (1996), *The Appraisal of Real Estate – Eleventh Edition*, Chicago, USA.

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

Bejrums, H., (1987), *Underhållspolicy för bostadshyresfastigheter i långtidsperspektiv*, Meddelande 5:25, Inst. Fastighetsekonomi, Sekt. Lantmäteri, Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bejrums, H., et. al., (1992), "Bostadshyreshusens långsiktiga ekonomi", *Fastighetstidningen*, nr 14.

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

Bejrums, H., Lind, H. & Victorin, A., (1999), *Vändpunkt 2000 – Lönsam hyra i nya och ombyggda bostäder*, Internmaterial erhållet från Byggentreprenörerna, Stockholm.

Bejrums, H. & Lind, H., (2002), *Nya principer för avskrivning – En strategi för "rätt" bokfört värde på offentliga fastigheter*, U.F.O.S. och Svenska Kommunförbundet, Stockholm.

Bejrums, H. & Lundström, S., (1986), *Fastighetsekonomi – Hyresfastigheter*, Ingemar Roos AB, Stockholm.

Bejrums, H. & Lundström, S., (1990), *Procentsatser för avskrivning på hyresfastigheter*, Internt PM – REREC AB, Stockholm.

Bejrums, H. & Lundström, S., (1993), *Bostadsbyggande på 1990-talet – Från reglering tillmarknad*, Mossegårds Grafiska/ Davidssons Tryckeri, Växjö.

Bejrums, H. & Söderberg, B., (1998), *Hyrer och fastighetspriser i Stockholm 1965-1995*. Meddelande 5:46. Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bon, R., (1989), *Building as an Economic Process – An introduction to Building Economics*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey, USA.

Boverket, (2003), *Bättre koll på underhåll*, www.boverket.se

Cosby, N. et al, (2009), *Measuring depreciation in European office markets – Just another valuation problem?*, Paper presented at the European Real Estate Society Conference in Stockholm.

- Edwards, E.O., (1961), *Depreciation and the Maintenance of real capital*, Amsterdam.
- Ejermark, A., (1997), PM – Vanliga betydelsefulla fel på byggnader: Flerbostadshus, Stockholm
- Folke, A. & Nordlund, B., (1999), *Värderings- och redovisningsproblem i fastighetsföretag*, Karlstads Universitet, Karlstad.
- Jansson, T. & Nordlund, B., (2005), Ny gränsdragning mellan underhållskostnad och investering – Fastigheter som redovisas enligt IAS 40 och IAS 16, *Balans* nr 1
- Kam, V. (1990), *Accounting Theory*, John Wiley & Sons Inc., USA.
- Lind, H. (1995), Cost of improvements and change in market value: Possible explanations of a puzzling observation, Division of Building and Real Estate Economics, Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Lundberg, L. & Svancar, K., (2003), *Avskrivningar på byggnader i svenska börsnoterade fastighetsföretag*, Inst. för redovisning och ekonomisk styrning, Handelshögskolan i Stockholm.
- Lundström, S., (1986), *Hysesfastighetens ekonomi i långtidsperspektiv – Påverkande Faktorer och planering*, Meddelande 5:20, Inst. Fastighetsekonomi, Sekt. Lantmäteri, Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Lundström, S., (1989), PM – Skattemässig avskrivning för hyresfastigheter, Real Fastighetsekonomi HB, Stockholm.
- Lundström, S., (1992), PM - Avskrivningar i ett nytt skattesystem, Stockholm
- Lundström, S. & Nordlund, B., (2001), Fastigheters värdförändringar och avskrivning på byggnader i redovisningen, *Balans* nr 5
- Mathews, M.R. & Perera, M.H.B., (1996), *Accounting theory & development*, Nelson Australia Pty Ltd, Australien.
- Nordlund, B. (2004a), *Essays in property valuation and accounting*. Division of Building and Real Estate Economics, Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Nordlund, B., (2004b), Komponentavskrivning på byggnader – företag som redovisar enligt IAS/IFRS, *Balans* nr 3
- 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.
- Norell E, Tegnander H & Werkell U (2006) *Inkomst av hyresfastighet – Femte upplagan*, Norstedts Juridik AB, Stockholm.

Olsson, I. (2003), Redovisning och beskattning av fastigheter – Något om samband och skillnader, *Balans* nr 3.

Persson, E., (2008), *Fastighetsvärdering; Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*, Inst för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, Fastighetsnytt Förlags AB, Stockholm.

REPAB, (2008), *Årskostnader Bostäder – Nyckeltal för kostnader och förbrukningar*, REPAB AB, Mölndal

SABO, (1993), *Nyckeltal för underhållsplanering 1994*, SABO, Stockholm.

SABO, (2009), *Hem för miljoner: Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder*, SABO Stockholm.

Skatteverket, (2005), SKV A 2005:5: Skatteverkets allmänna råd – Riksskatteverkets allmänna råd om procentsatser för värdeminskningssavdrag för byggnader i näringsverksamhet, www.skatteverket.se , 2010-03-31

Stockholms Fastighetsägareförening (Tyren), (1988), PM 1988-11-01 – Värdeminskning av maskinell utrustning i hyresfastighet.

Wigren, R. (2000), Byggekostnadsanalys och byggindex; Prisbildning och värdering av fastigheter, i Lindh, T. red (2000), *Prisbildning och värdering av fastigheter*, Uppsala Universitet – Inst. för bostads- och urbanforskning, Gävle

Wilhelmsson, M., (2008), House price depreciation rates and level of maintenance, *Journal of Housing Economics*, No 17 – 2008, pp 88-101

Yashiro, T. m.fl., (1990), Survey of real life span of office buildings in Japan. Paper från CIB International Symposium on Building Economics and Construction Management, Sydney 1990, s 215-226

Rättsfall, lagar och redovisningsrekommendationer m.m.

RÅ 1970 ref 39 II

RÅ 1977, ref. 85

RÅ Ref 1984:1:98

RÅ 2000 ref 26

Inkomstskattelagen (1999:1229)

Kommunalskattelagen (1928:370)

Årsredovisningslagen (1995:1554)

IASB, (2009), International Financial Reporting Standards (IFRSs) 2009, International Accounting Standards Board, London:

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

IAS 40 – Investment Property (Förvaltningsfastigheter)

Samlingsvolymen 2009 – FARSRS Förlag AB, Stockholm

BFNAR 2000:2 – Tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden
BFNAR 2001:3 – Redovisning av materiella anläggningstillgångar
BFNAR 2003:1 – Anläggningsregister
RR 12 – Materiella anläggningstillgångar
URA 31 – Större besiktning- och översynskostnader avseende materiella anläggningstillgångar
SABO Rekommendation 95:02 – Om aktivering av upprustningskostnader

Prop. 1995/ 96:10
Prop. 1989/ 90: 110
Prop 1999/2000

Fokusgrupp, intervjuer:

Björn Lundgren, fastighetschef Länsförsäkringar Värmland
Leif Andersson, konsult Hyra & Förvaltning
Peter Lundgren, regionchef Fastighets AB L E Lundberg
Peter Persson, VD Ruds Gård
John Andersson, förvaltare FF Fastighetsservice
Lars Andersson, utvecklingschef Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen