

Du vet väl om att Fastighetsnytt presenterar inlägg i aktuella frågor på hemsidan under rubriken Opinion? Vill du också debattera kan du kontakta vår webbredaktör Mattias Fröjd (mattias.froj@fastighetsnytt.se).

Publicerad på webben 2012-11-19

## OPINION

**BO NORDLUND**  
TEKN DR, BREC AB OCH KTH  
SAMT ASSOCIERAD TILL KPMG

**STELLAN LUNDSTRÖM**  
PROFESSOR I  
FASTIGHETSEKONOMI, KTH



# Debatten om byggnadsavskrivning får ny näring

För snart tolv år sedan publicerade vi i denna tidsskrift en artikel om avskrivning av byggnader. Vi hävdade att den avskrivning om cirka 1 procent på byggnader som etablerats som praxis bland många fastighetsföretag inte speglade verkligheten, det vill säga hur de ekonomiska fördelarna för byggnader förbrukas över tid. Vår bedömning var att procentsatsen i normalfallet borde vara väsentligt högre. Praxis i branschen ändrades dock inte, men debatten om byggnadsavskrivning får nu ny näring genom Bokföringsnämndens (BFN) så kallade K3-regler för större företag. K3-reglerna innehåller krav på komponentavskrivning vilket med stor sannolikhet får effekter på fastighetsbranschens redovisade kostnader för avskrivning. En delfråga i sammanhanget är om det går att tillämpa progressiv avskrivning på byggnader och byggnadskomponenter? Vi återkommer till detta nedan i artikeln. Fastighetsbranschen är i färd med att ta fram vägledningar kring dessa regler.

Låt oss som exempel på komponentavskrivning använda oss av det stora börsnoterade franska fastighetsföretaget Klepierre. Företaget tillämpar komponentavskrivning och kan ge en förning om effekterna. Klepierre anger i sin årsredovisning att bolaget har delat in sina kontorshus, köpcentrum och butikshus i komponenter. Man anger även vilka andelar av avskrivningsunderlaget varje komponent

har samt vilka bedömda nyttjandeperioder komponenterna har. Resultatet är att kontorshus skrivs av med i genomsnitt cirka 3 procent, köpcentrum med 3,5-4,5 procent och butiker med cirka 4-7 procent! Detta är väsentligt högre procentsatser än den i Sverige ofta tillämpade 1 procent.

Betraktar vi ett nybyggt svenskt bostadshyreshus borde rimligen en sammanvägning av intervaller för komponentbyten leda till procentsatser på i storleksordningen 2 procent av det totala anskaffningsvärdet för byggnaden. I förekommande fall kan dock kostnaden för avskrivning bli såväl högre som lägre beroende på antagandet om stommens nyttjandeperiod. För bostadsrättsföreningar kan avskrivningen bli lägre beroende på att en väsentlig del av det inre underhållet (komponentbyten i lägenheter/lägenhetsunderhåll) ombesörjes av bostadsrättsinnehavaren och inte av fastighetsägaren (föreningen).

Frågan är också om avskrivningen ska vara linjär, progressiv eller degressiv? Inom ramen för det nyss nämnda K3-regelverket synes inte progressiv avskrivning var tillämplig. Även i övrigt anger normgivningen att avskrivningen ska återspegla hur nyttan av en tillgång förbrukas över tid. Eftersom empiriska studier avseende fastigheter tyder på en linjär eller degressiv förbrukning av nyttan under byggnaders livslängd blir det svårt att argumentera för en progressiv avskrivningsmetod. Den kompletterande normgivningen

till årsredovisningslagen, förutom K3, anger förvisso att progressiv avskrivning är tänkbar i vissa fall, men om det inte går att visa att nyttan förbrukas progressivt är det enligt vår uppfattning inte förenligt med årsredovisningslagen och god redovisningssed att använda en progressiv avskrivningsplan. För byggnader kan det också anföras att en progressiv avskrivning skjuter kostnader på framtiden och detta sammanfaller med att underhållsutbetalningarna också stiger i framtiden när byggnadens komponenter ska bytas ut i takt med att de tjänar ut. Detta skulle kunna leda till framtida problem förknippade med behov av ökade uttag av hyror/årsavgifter för att täcka kostnaderna.

Faktiskt inträffade avskrivningar (resursförbrukning av byggnadskapital) är svåra att direkt observera. Svårbedömda förändringar i fastighetens markvärde och förekomsten av inflation skymmer den faktiskt inträffade resursförbrukningen. Byggnadsavskrivning i redovisningssammanhang är dock fråga om en allokering/matchning av historiska anskaffningsutgifter mot framtida ekonomiska nyttor. Införandet av komponentavskrivning gör inte livet enklare för fastighetsägaren. När det gäller upprättare av finansiella rapporter är det tydligt är att det krävs en rad ställningstaganden om komponenters livslängd som också i normalfallet leder till högre redovisade kostnader för byggnader. ■