

2016-06-09



Fråga om redovisning av utgifter för pantbrev

Du har per e-post till Bokföringsnämnden (BFN) frågat hur utgifter för pantbrev ska redovisas när K3-regelverket Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1) tillämpas. Du har hänvisat till att enligt tidigare regler, RR 21 Lånekostnader, utgjorde kostnader för pantbrev en fastighetskostnad som om den bedömdes vara värdehöjande kunde inräknas i anskaffningsvärdet för en fastighet.

BFN sammanfattar frågeställningarna enligt följande:

1. *Ska utgiften aktiveras som en del av fastigheten eller kostnadsföras?*
2. *Ska utgiften ses som en låneutgift och aktiveras om den avser lån för att tillverka en tillgång?*

Bedömning

1. *Ska utgiften aktiveras som en del av fastigheten eller kostnadsföras?*

I K3 finns inte några särskilda regler som uttryckligen anger hur utgifter för in-teckning i fastighet (pantbrev) ska redovisas.

Kapitel 17 i K3 behandlar materiella anläggningstillgångar. I kommentaren till 4 kap. 3 § ÅRL exemplifieras vissa utgifter som hänförs till anskaffningsvärdet. Pantbrev finns inte med bland exemplen.

Då K3 inte uttryckligen anger hur utgifter för pantbrev ska hanteras, ska bedömningen om utgifter för pantbrev är aktiverbara eller inte göras utifrån definitionen av tillgång i punkten 2.12 samt kriterierna för att få redovisa en tillgång i punkten 2.18.

I punkten 2.12 definieras en tillgång som en resurs över vilken företaget har det bestämmande inflytandet till följd av inträffade händelser och som förväntas ge upphov till ett inflöde av resurser som innefattar framtida ekonomiska fördelar.



Kommentaren till punkten 2.12 anger att en tillgångs framtida ekonomiska fördelar utgörs av dess möjlighet att direkt eller indirekt bidra till flödet av likvida medel till företaget. Dessa kassaflöden kan komma från användning av tillgången eller från avyttring av tillgången. Även en kostnadsbesparing kan innebära framtida ekonomiska fördelar.

Punkten 2.18 har följande lydelse:

En tillgång eller skuld enligt punkt 2.12 respektive punkt 2.13 samt en intäkt eller kostnad enligt punkt 2.16 respektive punkt 2.17 ska redovisas i balansräkningen respektive resultaträkningen endast om

- a) de ekonomiska fördelar som är förknippade med posten sannolikt kommer att tillfalla eller lämna företaget i framtiden, samt
- b) postens anskaffningsvärde eller värde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisning av intäkter och kostnader är en direkt följd av om, och i så fall till vilket värde, tillgångar och skulder ska redovisas.

BFN:s bedömning är att utgifter för pantbrev som sådana normalt uppfyller kriterierna för aktivering. I det enskilda företaget måste dock en bedömning göras av om det är sannolikt att uttagande av pantbrev kommer att innefatta ekonomiska fördelar för företaget ifråga. Om så är fallet aktiveras utgifterna.

Företaget har att ta ställning till om det är en framtida ekonomisk fördel för företaget att det finns uttagna pantbrev. En sådan fördel kan uppstå i en lånesituation eller vid en försäljning. Om förhållandena är sådana när en fastighet förvärvas, räknas utgifterna för de pantbrev som tas ut i samband med förvärvet in i anskaffningsvärdet. Tas pantbrev ut i ett senare skede än i samband med förvärvet görs motsvarande bedömning.

Om förutsättningarna för aktivering är uppfyllda anser BFN att pantbrev är så nära kopplade till fastigheten att utgifter för dessa ska räknas in i anskaffningsvärdet.

Är kriterierna för att redovisa en tillgång inte uppfyllda kostnadsförs utgifter för pantbrev.

2. Ska utgiften ses som en låneutgift och aktiveras om den avser lån för att tillverka en tillgång?

I K3 i punkten 25.2 första stycket anges att låneutgifter är ränta och andra utgifter som uppkommer till följd av att ett företag lånar kapital.

Enligt BFN är utgifter för pantbrev inte att hänföra till sådana låneutgifter som omfattas av punkten 25.2.

Tas pantbrev ut i samband med tillverkning av en tillgång bedöms frågan om aktivering av utgifterna för pantbrev på sätt som redogjorts för ovan under fråga 1.



Detta svar har beslutats av BFN vid sammanträde den 9 juni 2016.

Olle Stenman
ordförande

Catarina Ranta
föredragande