

2015-03-23

Fråga om redovisning av utgifter i samband med anslutning till kommunalt avloppsnät

Du har per e-post till BFN frågat hur utgifter för anslutningsavgifter till kommunala avloppsnätet, ledningsdragning till den kommunala anslutningspunkten samt borttagning av gamla trekammarbrunnar och återställning av mark ska redovisas i en bostadsrättsförening. Du har angett att du uppfattar utgifterna som en "samlad investering" och med anledning av det särskilt frågat hur avskrivningar ska redovisas. Anslutningen avser åtta fastigheter och 32 lägenheter. Du har uppgett att anslutningsavgifterna utgör största delen av kostnaderna.

BFN sammanfattar frågeställningarna enligt följande:

1. Ska den "samlade investeringen" redovisas som en eller flera transaktioner?
2. Hur redovisas utgifterna för anslutningsavgifterna, ledningsdragningen till den kommunala anslutningspunkten, borttagningen av gamla trekammarbrunnar och återställningen av mark?

Bedömning

Bokföringsnämnden (BFN) utgår i detta svar från att bostadsrättsföreningen i fråga upprättar årsredovisningen i enlighet med bestämmelserna i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1), K2.

1. Ska den "samlade investeringen" redovisas som en eller flera transaktioner?

I punkten 2.6 i K2 anges att varje transaktion ska normalt redovisas för sig samt att en transaktion ska redovisas i delar om det är nödvändigt för att rätt återge den ekonomiska innebörden. Flera transaktioner ska redovisas tillsammans om de hör samman på ett sådant sätt att den ekonomiska innebörden inte kan förstås annars.

Av kommentaren till punkten framgår bl.a. att det är avsikten som är utgångspunkten vid bedömningen av om en transaktion ska redovisas i delar eller om flera transaktioner ska redovisas tillsammans.

Utifrån vad som uppgetts gör BFN den bedömningen att investeringen består av tre huvudsakliga delar; dels rättighet för fastighet att vara ansluten till det kommunala



avlopps nätet, dels ledningsdragning till den kommunala anslutningspunkten samt dels borttagning av gamla trekammarbrunnar och återställning av mark. Dessa tre delar utgör separata transaktioner som ska redovisas för sig enligt punkten 2.6.

2. Hur redovisas utgifterna för anslutningsavgifterna, ledningsdragningen till den kommunala anslutningspunkten, borttagningen av gamla trekammarbrunnar och återställningen av mark?

Anslutningsavgifterna till det kommunala avlopps nätet

Genom att ansluta en fastighet till ett kommunalt avlopps nät har fastigheten i fråga en rätt att vara ansluten till avlopps nätet för all framtid. Till sin art är en sådan rättighet starkt förknippad med fastigheten och framförallt till marken, men bör enligt BFN vid tillämpningen av K2 redovisas som en immateriell anläggningstillgång och enligt punkten 4.5 i posten Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter.

För immateriella anläggningstillgångar ska nyttjandeperioden enligt vad som anges i 4 kap. 4 § andra stycket ÅRL anses uppgå till högst fem år, om inte en annan längre tid med rimlig grad av säkerhet kan fastställas. Enligt punkten 10.17 i K2 är nyttjandeperioden den tid som företaget avser att nyttja tillgången. I punkten 10.24 finns en förenklingsregel som anger att nyttjandeperioden för bl.a. immateriella anläggningstillgångar får bestämmas till fem år. Av kommentaren framgår att – såvida förenklingsregeln inte används – nyttjandeperioden bör fastställas efter beaktande av om denna följer av avtal. Detta innebär att bostadsrättsföreningen ska skriva av rättigheten till det kommunala avlopps nätet över den nyttjandeperiod som föreningen kan fastställa med rimlig grad av säkerhet. Alternativt att föreningen väljer att tillämpa förenklingsregeln i punkten 10.24.

Det kan i sammanhanget uppmärksammas att anslutningsavgifter i skatterätten behandlas som inventarier.

Ledningsdragningen till den kommunala anslutningspunkten

Tidigare har fastigheterna haft enskilt avlopp med trekammarbrunn som nu ersatts med kommunalt avlopp. I samband med anslutningen till det kommunala avlopps nätet har avloppsledning dragits till den kommunala anslutningspunkten.

Enligt BFN får avloppet och därmed sammanhängande ledningar anses vara kopplade till byggnadens allmänna funktion och användning.

Punkten 10.15 i K2 anger att utgifter för ombyggnad ska tas upp som tillgång till den del de kan antas höja värdet på fastigheten. Utgifter som får dras av direkt enligt inkomstskattelagen får även kostnadsföras i redovisningen. Däremot ska utgifter för reparation och underhåll inte aktiveras utan sådana utgifter ska redovisas som kostnad direkt.

Avgörande för hur utgifterna för ledningsdragningen ska redovisas är om de är att hänföra till en reparation eller ombyggnad. Vid en reparation återställs byggnaden till det skick byggnaden befann sig i då den var ny-, till- eller ombyggd. Vid en ombyggnad är det endast utgifterna för den del som är värdehöjande som ska tas upp som tillgång. Bedömningen av om en åtgärd är en värdehöjande förbättring ska göras utifrån byggnadens ursprungliga skick. I



förevarande fall har bostadsrättsföreningen att ta ställning till om utgifterna för ledningsdragningen till någon del är värdehöjande för att aktivering ska få komma ifråga.

För det fall ledningsdragningen till någon del ska aktiveras är det en tillkommande utgift avseende byggnaden och utgör en separat avskrivningsenhet som ska skrivas av för sig över nyttjandeperioden i enlighet med vad som anges i punkterna 10.19 andra stycket och 10.17 i K2 alternativt att nyttjandeperioden för en aktiverad ombyggnad enligt punkten 10.28 får bestämmas till vad som följer av Skatteverkets allmänna råd om värdeminskningssavdrag.

Är någon del av utgifterna för återställningen av mark hänförlig till de nya ledningarna kan de utgifterna anses som installationsutgifter som ska ingå i anskaffningsvärdet enligt punkten 10.8 i K2 under förutsättning att ledningsdragningen som sådan bedöms aktiverbar.

Borttagningen av gamla trekammarbrunnar och återställningen av mark

Enligt punkten 7.4 i K2 ska en utgift redovisas som kostnad om inte en tillgång ska redovisas. Punkten 7.8 anger att en utgift som inte kan hänföras till någon vara eller annan prestation ska redovisas som kostnad direkt.

Utgifterna för att ta bort de gamla trekammarbrunnarna och att återställa marken kan hänföras till det tidigare avloppssystemet (enskilt avlopp). Då dessa utgifter inte ger upphov till en tillgång och då utgifterna inte heller kan hänföras till någon vara eller annan prestation ska de redovisas som kostnad direkt.

Detta svar har beslutats av BFN vid sammanträde den 23 mars 2015.

Olle Stenman
ordförande

Catarina Ranta
föredragande