

REKOMMENDATION FRÅN
FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

ÅRSREDOVISNING I FASTIGHETS- FÖRETAG

INNEHÅLL

Förord.....	5
Årsredovisning i fastighetsföretag	7
1. Inledning	7
2. Översikt över de väsentligaste skillnaderna vid övergångar till K3 för fastighetsföretag.....	11
3. Första gången K3 tillämpas.....	13
4. Förvaltningsberättelse	15
5. Resultaträkning	16
6. Balansräkning.....	22
7. Kassaflödesanalys (finansieringsanalys)	27
8. Hållbarhetsrapport.....	29
9. Årsredovisning i bostadsrättsförening.....	33

Bilagor

<i>Bilaga 1.</i> Exempel på årsredovisning för fastighetsbolag	41
<i>Bilaga 2.</i> Exempel på hållbarhetsrapport	57
<i>Bilaga 3.</i> Exempel på årsredovisning för bostadsrättsförening	61
<i>Bilaga 4.</i> Gällande rekommendationer och uttalanden för icke noterade företag	75

FÖRORD

Årsredovisningslagen infördes den 1 januari 1997 för aktiebolag och vissa handelsbolag. Lagen är från och med år 2001 tillämplig på alla former av företag och berör således många enskilda fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet.

Årsredovisningsreglerna bygger på EG-direktiv. En grundregel i lagen är att årsredovisningen ska ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.

Varje bransch har sina speciella redovisningsfrågor. I förarbetena till lagstiftningen har det förutsatts att dessa branschspecifika frågor ska beaktas när normer för god redovisningssed utarbetas. Det är skälet till att Fastighetsägarna Sverige har tagit fram en rekommendation om branschanpassad årsredovisning i fastighetsföretag.

Tidigare redovisningsnormer ersattes 2014 av det så kallade K-systemet med kategorierna K1, K2, K3 och K4. För räkenskapsår som påbörjas efter 31 december 2016 ska alla företag, oavsett storlek, tillämpa ett K-regelverk. K-systemets huvudregelverk är K3, obligatoriskt för större företag som inte tillämpar K4 (internationella redovisningsregler, IFRS) och tillåtet för andra. K3 är ett principbaserat regelverk som ger såväl utrymme för, som behov av tolkningar, och som är flexibelt avseende utformning av den finansiella rapporteringen. Denna rekommendation har därför utformats utifrån K3-reglerna.

K1-regelverket avser enskild näringsidkare och behandlas inte i denna branschrekommendation. K2-regelverket (BFNAR 2016:10) som mindre företag tillåts tillämpa i sin redovisning redovisas endast översiktligt. Huvuddokumentationen har inte till någon del anpassats till K2 eftersom K2 är ett i grunden regelstyrt system avsett att utforma rapporteringen generellt oavsett verksamhet/bransch. K4-regelverket är de internationella redovisningsreglerna, IFRS, vilka som tidigare, inte innefattas i branschrekommendationen.

I rekommendationen finns ett särskilt avsnitt avseende hållbarhetsrapportering, kapitel 8, Hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapportering är obligatorisk för stora företag och rapporteringen kan ingå i förvaltningsberättelsen eller utgöra en särskild rapport. Ett exempel på hållbarhetsrapport finns i bilaga 2.

I rekommendationen finns också ett särskilt avsnitt avseende bostadsrättsföreningar, kapitel 9, Årsredovisning i bostadsrättsförening, samt i bilaga 3 ett exempel på sådan årsredovisning.

Observera att rekommendationen är upprättad enligt K3-reglerna och att exempelårsredovisningarna avser kalenderår 2018 med jämförelsetal för 2017.

Fastighetsägarna Sveriges Redovisningsgrupp består av följande personer: Helen Eklund, Aranäs, Ulrika Danielsson, Castellum, Ingemar Rindstig, EY Real Estate, Reinhold Lennebo, Fastighetsägarna Sverige, Ulla Werkell, Fastighetsägarna Sverige, Magnus Jacobson, Kungsleden, Lars Johansson, L E Lundbergföretagen och Christina Gustafsson, KTH.

Det är min förhoppning att rekommendationen ska vara till nytta i det kommande redovisningsarbetet i fastighetsföretag.

Stockholm i maj 2019

FASTIGHETSÄGARNAS SVERIGE

Reinhold Lennebo

ÅRSREDOVISNING I FASTIGHETSFÖRETAG

1. INLEDNING

Denna rekommendation anger vad förvaltningsberättelsen samt resultat- och balansräkningen i ett fastighetsföretag normalt bör innehålla. Rekommendationen är en branschangepassad årsredovisning i juridisk person för ett renodlat fastighetsföretag. Koncernredovisning behandlas inte i denna rekommendation. I fråga om börsnoterade företag ställs väsentligt mera långtgående krav om uppgiftslämnande än vad som ryms i denna rekommendation.

1.1 Lagregler

Lagreglerna om årsredovisning anges i årsredovisningslagen (1995:1554). Vilka företag som ska upprätta årsredovisning anges i bokföringslagen (1999:1078). Krav på årsredovisning och offentliggörande av denna gäller enligt bokföringslagen 6 kap 1 § för följande företag:

- 1) Aktiebolag.
- 2) Ekonomiska föreningar.
- 3) Handelsbolag i vilka en eller flera juridiska personer är delägare.
- 4) Finansiella företag som omfattas av lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (1995:1559) eller lagen om årsredovisning i försäkringsföretag (1995:1560).
- 5) Stiftelser som är bokföringsskyldiga, med undantag för vissa familjestiftelser.
- 6) Företag som uppfyller mer än ett av följande villkor:
 - a) medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
 - b) företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 Mkr,
 - c) företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 Mkr.
- 7) Företag som är moderföretag i en koncern vilken uppfyller mer än ett av följande villkor:
 - a) medelantalet anställda i koncernen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
 - b) koncernföretagens redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 Mkr,
 - c) koncernföretagens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 Mkr.

Samtliga de företag som enligt ovan omfattas av bokföringslagens årsredovisningsregler är skyldiga att avsluta den löpande bokföringen med en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen, med undantag för de finansiella företagen som omfattas av särskild lagstiftning om årsredovisning.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska offentliggöras. Krav på att handlingarna inges till registreringsmyndighet gäller aktiebolag och handelsbolag i vilka en eller flera juridiska personer är delägare, ekonomiska föreningar, vissa stiftelser samt även övriga företag om dessa uppfyller villkoren enligt bokföringslagen 6 kap 1§, punkt 6 eller punkt 7 (se ovan). Andra företag ska hålla handlingarna tillgängliga för alla som är intresserade och efter särskilt föreläggande av registreringsmyndigheten inge dessa, vilket blir aktuellt när någon begär det. Registreringsmyndighet är Bolagsverket, utom för stiftelser som lämnar redovisningen till tillsynsmyndigheten. Handlingarna ska ha inkommit till myndigheten inom en månad efter årsstämma för aktiebolag. För övriga företag gäller normalt sex månaders tidsfrist efter räkenskapsårets utgång.

För företag som inte omfattas av reglerna om årsredovisning gäller följande enligt bokföringslagen 6 kap 3 §. Enskilda näringsidkare, ideella föreningar och handelsbolag med enbart fysiska personer som delägare, får avsluta den löpande bokföringen med ett förenklat årsbokslut om omsättningen understiger 3 Mkr och de inte utgör moderföretag. Ligger omsättningen över denna gräns krävs att årsbokslut upprättas. Årsbokslut består av resultat- och balansräkning där årsredovisningslagens regler i vissa stycken blir tillämpliga.

1.2 Normgivning

Bokförings- och årsredovisningslagarna har utformats som ramlagar. Lagarnas regler kompletteras av sådan praxis som innefattas i begreppet god redovisningssed. Ansvaret för den kompletterande normgivningen har lagts på Bokföringsnämnden (BFN), utom för de finansiella företagen där ansvaret ligger hos Finansinspektionen. Nämndens normgivning sker bland annat genom att de meddelar allmänna råd om tillämpningen av framför allt bokföringslagen och årsredovisningslagen.

Redovisningsrådet gav under lång tid ut rekommendationer och uttalanden, primärt riktade till noterade företag. Från och med 2005 är det de av EU godkända IFRS (se nedan) som utgör redovisningsstandard vad avser de noterade företagen. Enligt EG-förordning (1606/2002) måste samtliga noterade företag tillämpa de internationella redovisningsstandarderna IFRS respektive IAS i sin koncernredovisning. Det är IASB, International Accounting Standards Board, och inte BFN som tar fram normeringen. Även icke noterade företag får tillämpa IFRS-reglerna, dock bara om de tillämpas i sin helhet. Årsredovisningslagen medger inte att IFRS-reglerna tillämpas fullt ut vad avser den legala enhetens årsredovisning. Rådet för finansiell rapportering, RFR:s, rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer reglerar hur denna redovisning ska göras.

BFN konstaterade att den normgivning som varit gällande för de icke-noterade företagen varit omfattande och inte helt ändamålsenlig. Möjligheten att välja redovisningsprincip och därigenom styra vilket resultat som redovisas har ökat vilket medfört att den information som lämnas av icke-noterade företag blivit svår att tolka. BFN beslutade därför i februari 2004 att inriktningen på normgivningen skulle ändras. Detta har resulterat i att nämnden arbetat fram samlade regelverk som omfattar alla typer av företag – K-regelverket, vilket utgörs av fyra kategorier, K1, K2, K3 och K4.

Utgångspunkten för vilket av de olika K-regelverken som ska tillämpas avgörs av storleken på företaget samt om det är noterat eller ej. För de icke noterade företagen gäller K1, K2 eller K3. Det är kraven i BFL eller de val som BFL medger som är avgörande för vilket av BFNs K-regelverk som kan/ska tillämpas. Större företag ska tillämpa K3 eller K4 (=IFRS). Mindre företag kan välja mellan K1, K2, K3 och K4 – aktiebolag och ekonomiska föreningar dock bara K2/K3/K4. Gränsdragningen för större och mindre företag återfinns i årsredovisningslagen 1 kap §3 och är enligt följande:

Större företag:

- Företag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför EES, eller
- Företag som uppfyller mer än ett av följande villkor:
 - d) medeltalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
 - e) företagets redovisade balansomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 Mkr,
 - f) företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 Mkr.

Mindre företag

Företag som inte är större företag.

För räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2016 ska alla företag som upprättar årsredovisning tillämpa ett K-regelverk. I samband med övergång till ett K-regelverk får dessa företag inte längre tillämpa BFNs tidigare allmänna råd eller Redovisningsrådets rekommendationer för sin redovisning. Några av de gamla allmänna råden från BFN och rekommendationerna från Redovisningsrådet gäller dock även i framtiden, bland annat avseende fusion och löpande bokföring – se bilaga 4.

De olika kategorierna i K-regelverket är följande:

- K1 – Små enskilda näringsidkare och ideella föreningar m.fl. som upprättar förenklat årsbokslut
- K2 – Företag som upprättar årsbokslut och mindre företag som upprättar årsredovisning
- K3 – Större företag
- K4 – Företag som tillämpar IFRS-reglerna

Den första kategorin, K1-regelverken gäller för enskilda näringsidkare som upprättar förenklat årsbokslut (BFNAR 2006:1) samt för ideella företag och registrerade trossamfund som upprättar förenklat årsbokslut (BFNAR 2010:1).

Den andra kategorin, K2-regelverken, gäller för företag som upprättar årsbokslut (BFNAR 2017:3) och mindre fö-

retag som upprättar årsredovisning (BFNAR 2016:10). Sist i varje kapitel i K2-regelverken återfinns eventuella särskilda bestämmelser för aktiebolag, ekonomiska föreningar, handelsbolag, stiftelser, ideella föreningar, samfällighetsföreningar samt filialer. K2-regelverken får inte tillämpas av ett publikt aktiebolag eller ett moderbolag i en större koncern. Om ett företag väljer att träda in i K2-regelverken ska det tillämpas i sin helhet och utan avvikelse, det vill säga ett företag som väljer att tillämpa dessa regelverk får inte tillämpa andra allmänna råd, rekommendationer och specifika uttalanden när de ska upprätta årsredovisningen. Vid en eventuell fusion ska dock BFN:s regler om fusion av helägt aktiebolag och redovisning av fusion tillämpas. I de fall där en fråga inte är reglerad ska denna fråga lösas inom ramen för de principer som regelverket ger uttryck för. Detta innebär att vägledning ska i första hand sökas i de regler som behandlar liknande frågor och i andra hand i årsredovisningslagens och K2-regelverkens grundläggande principer.

Den tredje kategorin, K3-regelverket (BFNAR 2012:1) med tillhörande vägledning, vilket kompletterades och ändrades senast genom BFNAR 2017:2, omfattar större företag som inte tillämpar IFRS-reglerna samt mindre företag som inte väljer att tillämpa K2. En av utgångspunkterna vid utformningen av K3-regelverket har varit IFRS for Small and Medium-sized Entities (SMEs). Vidare har även normgivningsarbetet påverkats av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpad redovisningspraxis samt befintlig normgivning. K3 ska tillämpas i sin helhet. Om K3 ger otillräcklig vägledning för redovisning av en transaktion, annan händelse eller förhållande söks vägledning i första hand i bestämmelser i K3 som behandlar liknande relaterade frågor. I andra hand ska vägledning sökas i K3-regelverkets grundläggande principer.

K2 och K3 skiljer sig avsevärt åt. K2 är ett regelsystem medan K3 är ett principbaserat regelverk. Det principbaserade K3 ställer större krav på att redovisa valda redovisningsprinciper. K3 har stora likheter med de internationella IFRS-reglerna, men innehåller såväl en del förenklingar som anpassningar/kompletteringar för svenska förhållanden.

K3-regelverket innehåller särskilda kapitel för stiftelser och företag som drivs under stiftelseliknande former (kapitel 36) och för ideella föreningar, registrerade trossamfund och liknande sammanslutningar (kapitel 37). Dessa kapitel innehåller regler som dessa företag ska tillämpa istället för eller utöver bestämmelserna i de tidigare kapitlen i K3.

Den fjärde kategorin, K4, är de företag som tillämpar IFRS-reglerna. Moderföretag i IFRS-koncerner är så kallade K4-företag och får till följd av detta inte tillämpa K3-regelverket utan ska tillämpa RFR 2 i den juridiska personen. RFR 2 är anpassningen av de internationella redovisningsreglerna till den svenska lagstiftningen. Ett exempel på en sådan anpassning är bland annat att redovisning av fastighet till verkligt värde inte tilläts i balansräkningen för juridisk person, däremot tilläts detta i koncernredovisningen. Dotterföretag inom en IFRS-koncern kan tillämpa RFR 2 eller K3/K2. Ett större företag enligt definitionen i årsredovisningslagen 1 kap 3§, som inte är noterat, kan istället för K3 välja att frivilligt tillämpa K4/IFRS och då RFR 2 i juridisk person.

1.3 Byte mellan K2 och K3

Hur byte mellan K2 och K3 får ske regleras i BFNAR 2012:4 Byte mellan K-regelverk. Det är alltid tillåtet för ett mindre företag att byta från K2 till K3. Ett företag som tillämpar K3 får byta till K2 men om företaget tidigare tillämpat K2 får byte tillbaka till detta endast ske om särskilda skäl föreligger. Externa och interna omständigheter kan vara särskilda skäl, till exempel om företaget har bytt huvudägare eller att företagets verksamhet har minskat i betydande omfattning. Skatteskal är inte särskilda skäl.

1.4 Förändringar i årsredovisningslagen

Den svenska årsredovisningslagen baseras på EUs fjärde och sjunde bolagsdirektiv. Dessa direktiv ersattes under 2013 av ett nytt redovisningsdirektiv från EU (2013/34/EU) vilket tagits fram i syfte att minska byråkratin och förenkla bestämmelserna, framförallt för mindre företag. Redovisningsutredningen lade 2014 fram ett delbetänkande, Genomförande av EU:s nya redovisningsdirektiv (SOU 2014:22). Bakgrunden till utredningen var att förenkla för små företag vad gäller notupplysningar i årsredovisningen. Det nya redovisningsdirektivet trädde i kraft genom ändringar i årsredovisningslagen för räkenskapsår som påbörjades 1 januari 2016. Fas 2, slutbetänkandet, i utredningen innebär att årsredovisningslagens struktur och språk ses över samt att det utreds om det finns ytterligare förenklingar att implementera. Denna fas innebär även en bedömning av införande av en ny företagskategori, mikroföretag. Årsredovisningslagen har även uppdaterats med nya paragrafer i kapitel 6 avseende Hållbarhetsrapport vilka *tillämpas för räkenskapsår som började 1 januari 2017 eller senare*.

1.5 Bokföringsnämndens allmänna råd

Utöver Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K-systemet finns ett mindre antal av tidigare allmänna råd kvar, till exempel avseende fusion och löpande bokföring, se bilaga 4.

1.6 FAR

FAR är branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare och arbetar med att utveckla dessa branscher genom bland annat rekommendationer, utbildning och remissverksamhet. FAR har utgivit rekommendationen RedR1 Årsredovisning i aktiebolag som är avsedd att tillämpas för företag som upprättar årsredovisning enligt K3-regelverket. En uppdaterad version ingår i FARs årliga samlingsvolym. I denna vägledning ges en utförlig beskrivning av vad årsredovisningen enligt FARs uppfattning bör innehålla. Bland annat lämnas vägledning för hur de två olika resultat-räkningarna och balansräkningen kan se ut med notangivelser och tilläggsupplysningar.

FAR utger också andra rekommendationer, se bilaga 4.

1.7 Fastighetsägarna Sveriges rekommendation

I årsredovisningslagstiftningen framhålls att redovisningen ska ge en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. För att kunna ge en sådan bild lämnas i lag-stiftningen ett visst utrymme för branschspecifika uppgifter i årsredovisningen. I syfte att fylla ut FARs vägledning med uppgifter som är specifika för fastighetsföretag har en arbetsgrupp inom organisationen Fastighetsägarna Sverige utarbetat detta förslag till branschanpassad vägledning. Vägledningen har antagits av Fastighetsägarna Sverige som branschstandard på styrelsemöte den 10 december 1996 (första upplagan) och uppdateras årligen eller när stora förändringar har skett. Fastighetsägarnas vägledning gäller således som ett komplement till FARs vägledning och är närmast avsedd för företag vars verksamhet främst består i ägande och förvaltning av fastigheter. För de fastighetsföretag som ägnar sig åt bygg-nadsverksamhet har Sveriges Byggindustrier utarbetat branschspecifik vägledning.

Självfallet har storleken på företaget och företagets mer eller mindre publika karaktär betydelse för detaljeringsgraden i årsredovisningen.

Till hjälp har upprättats en baskontoplan FastBas 2017.

Vi har valt att inte till någon del anpassa rekommendationens huvud-dokumentation till K2. K2 är i grunden regelstyrt med föga utrymme för tolkningar av god redovisningssed och dessutom är huvudinriktningen att K2 ska vara generell oavsett verksamhet/bransch, bland annat ges ingen frihet avseende uppställningsformer för resultat- och balansräkning.

Denna rekommendation är därför upprättad efter det allmänna rådet K3.

Vi har valt att i nästa avsnitt lägga in en översikt över de väsentligaste förändringarna i samband med övergång till K3, anpassad för fastighetsföretag, med ett efterföljande avsnitt som översiktligt behandlar första gången en finansiell rapport upprättas enligt K3. Då ett företag närhelst det vill kan välja att övergå från K2 till K3 har vi valt att i 2018 års rekommendation behålla beskrivningen av de väsentligaste förändringarna i samband med övergång till K3 samt beskrivningen i avsnitt 3 om hur K3 tillämpas första gången.

I det följande lämnas förslag på innehåll i förvaltningsberättelsen samt scheman för resultaträkning och balansräkning med kommentarer. Därefter beskrivs innehållet i en kassa-flödesanalys. I förslagen finns poster med som kanske bara berör ett fåtal företag och dessa poster kan givetvis uteslutas av företag som inte berörs härav. Beträffande frågor rörande koncernredovisning hänvisas till K3 kapitel 9 Koncernredovisning och andelar i dotterföretag.

Hållbarhetsrapportering, som är nytt lagkrav från 2017, redogörs för i avsnitt 8.

Redovisningsregler för bostadsrättsföreningar redogörs för i avsnitt 9.

Till denna skrift finns avslutningsvis dels ett exempel på en årsredovisning i ett renodlat fastighetsföretag (bilaga 1), dels ett exempel på en årsredovisning i en bostadsrätts-förening (bilaga 3), dels en redovisning av gällande rekommendationer och uttalanden från BFN och FAR (bilaga 4) och dels ett exempel på en hållbarhetsrapport för ett fastighetsbolag (bilaga 2).

2. ÖVERSIKT ÖVER DE VÄSENTLIGASTE SKILLNADERNA VID ÖVERGÅNGAR TILL K3 FÖR FASTIGHETSFÖRETAG

Nedan anges för de väsentligaste förändringarna i samband med övergången till K3.

OMRÅDE	K3	KAPITEL
Bedömningar och uppskattningar	► Upplysning om bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen samt upplysning om antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar ska lämnas.	8
Materiella anläggnings-tillgångar		17
<i>Vad som ingår i anskaffningsvärdet</i>	► Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen eller uppgår till mer än ett obetydligt belopp för företaget ska räknas in, i övrigt får dessa kostnader räknas in. ► Lånekostnader får inkluderas (i enlighet med kapitel 25). ► Utgifter för nedmontering och bortforsling eller återställande ska inkluderas i anskaffningsvärdet.	
<i>Komponenter</i>	► En tillgång ska delas upp i betydande komponenter om det förväntas väsentliga skillnader i förbrukningen av dessa.	
<i>Avskrivningar</i>	► Ska ske över nyttjandeperioden. ► Komponentavskrivning ska användas.	
<i>Tillkommande utgifter</i>	► Utbyte av redovisade komponenter aktiveras. ► Aktivering av andra väsentliga åtgärder som uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning, det vill säga framtida ekonomisk fördel jämfört med före åtgärden.	
<i>Förvärv genom gåva</i>	► Anskaffningsvärde för en materiell anläggningstillgång som förvärvats genom testamente eller gåva är tillgångens verkliga värde.	
Nedskrivningar		27
<i>När nedskrivning ska redovisas</i>	► Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde.	
Upplysningar om förvaltnings-fastigheter	► Större företag skall lämna upplysningar om verkligt värde i not samt beskrivning av hur värdering har gjorts. Inga krav på att extern värdering görs.	16
Leasingavtal	► Lokalhyra kan vara finansiell eller operationell lease. ► Undantag finns för juridisk person att redovisa finansiella leasingavtal såsom operationella. ► Upplysningar ska lämnas om dessa leasingavtal.	20
Låneutgifter		25
<i>Definition</i>	Låneutgifter kan till exempel innefatta: ► ränta, och andra utgifter i samband med belåning ► räntedelen i finansiella leasingavtal och ► valutakursdifferenser som kan anses utgöra en justering av räntekostnad.	
<i>Redovisning</i>	► Kan välja att alltid kostnadsföra eller aktivera som tillgång ifall kriterierna för aktivering uppfylls (hänförligt till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa).	
Finansiella instrument	► Kan välja mellan att tillämpa anskaffningsutgiftsredovisning (kapitel 11) eller verkligt värde (kapitel 12). Måste vara konsekvent. ► Säkringsredovisning vid anskaffningsutgift – kapitel 11.38–11.60.	11,12

OMRÅDE	K3	KAPITEL
Uppskjuten skatt		29
<i>Tillämpning</i>	▶ Samtliga företag ska redovisa uppskjuten skatt. K3 ställer mer krav än vad som finns i ÅRL för mindre företag.	
<i>Värdering – skattesatser och skatteregler</i>	▶ Skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen.	
<i>Presentation</i>	▶ Aktuell skattefordran, aktuell skatteskuld, uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld redovisas som egna poster.	
<i>Upplysningar</i>	▶ Betydande upplysningskrav främst för större företag. ▶ Exempelvis ska avstämning av skatt lämnas.	

3. FÖRSTA GÅNGEN K3 TILLÄMPAS

Företag som övergår till att tillämpa K3 ska vid övergången hantera detta på det sätt som beskrivs i K3:s kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas.

Huvudregeln enligt kapitel 35 är att de nya reglerna ska tillämpas retroaktivt. Från huvudregeln finns det undantag som bland annat berör fastighetsbolag, såsom uppdelning på komponenter. Retroaktiv tillämpning innebär för ett större företag att posterna för det närmast föregående räkenskapsåret ska omräknas för resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen och noterna. Även den ingående balansen vid övergångstidpunkten justeras. För ett företag som går in i K3 den 1 januari 2018 innebär detta att tidpunkten för övergång är den första dagen på jämförelseåret, alltså den 1 januari 2017. För att få till stånd en ingående balans per 2017, i enlighet med K3, måste den utgående balansen för räkenskapsåret 2016 omräknas.

För ett mindre företag, som med stöd av 3 kapitlet 5 § i årsredovisningslagen, inte räknar om jämförelseåret, är tidpunkten för övergång istället den första dagen på det räkenskapsår då K3 tillämpas för första gången. Detta innebär för ett sådant företag, som tillämpar det nya allmänna rådet för första gången på räkenskapsåret 2018, att ingångsbalansräkning upprättas per den 1 januari 2018. Härav följer att inga jämförelsetal behöver räknas om, men företaget måste då lämna särskilda upplysningar om detta. Redovisningsprinciper för båda åren måste då anges.

Jämförelsetal avseende upplysningar av verkligt värde på förvaltningsfastigheter behöver inte lämnas första gången K3 tillämpas.

Uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen behöver inte räknas om för de tidigare åren, men i så fall ska upplysning lämnas om detta.

För fastighetsbolag innebär övergången till K3 framförallt en stor förändring inom området för redovisning av fastigheter som är anläggningstillgångar då komponentansatsen blir aktuell. Detta medför en mängd frågeställningar och ställningstaganden bland annat när det gäller avskrivningar och gränsdragning mellan kostnad och investering.

Vid en övergång till komponentmetoden aktualiseras frågan avseende hur uppdelningen praktiskt ska gå till. Fastighetsägarna Sverige och SABO har tagit fram en skrift över vad som kan bedömas vara betydande komponenter, Riktlinjer för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter, som finns på organisationernas hemsidor. Hur fördelningen ska ske på olika komponenter kan skilja sig åt mellan olika typer av förvaltningsfastigheter. Riktlinjerna exemplifierar med:

- 1) Mark
- 2) Markanläggning
- 3) Byggnads- och markinventarier
- 4) Stomme
- 5) Tak
- 6) Fasad
- 7) Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)
- 8) Installationer (el, rör, ventilation, hiss)
- 9) Hyresgästanpassningar

Ingenting hindrar dock att företag indelar komponenterna i färre, fler eller delvis andra komponentklasser. Dessutom finns med nödvändighet komponentklassen "Övrigt".

Enligt K3s regler avseende öppningsbalanserna ska uppdelningen på betydande komponenter göras av redovisat värde per datum för ingångsbalansen, vilket innebär ett avsteg från huvudregeln i kapitel 35 om retroaktiv tillämpning. För företag med kalenderår som räkenskapsår innebär detta att redovisat värde per den 1 januari 2017 ska fördelas på betydande komponenter för att kunna beräkna komponentavskrivningar för jämförelseåret 2017 i 2018 års årsredovisning. Vägledning kan sökas i Övergång till komponentmetod – fastigheter Red U 13 samt i vägledningen Komponentredovisning av fastigheter, utgiven av SABO. Eftersom det väsentliga är redovisningen framåt så kan ingångsbalansens komponentfördelning göras relativt schablonmässigt, dock med beaktande av återstående livslängd/nyttjandeperiod. Varje fastighet måste komponentindelas, men likartade byggnader kan förstås delas upp på samma sätt.

4. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som ges i resultaträkning, balansräkning, noter och eventuell kassaflödesanalys. Den ska ge en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat över en längre tid. Följande upplysningar är företaget enligt ÅRL 6 kap skyldigt att redovisa.

1. Sådana förhållanden som inte ska redovisas i balans- och resultaträkning eller noter, men som är viktiga för bedömningen av bolagets utveckling, ställning och resultat.
2. Sådana händelser av väsentlig betydelse för företaget som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut.
3. Antal och kvotvärde för de egna aktier som innehas av företaget, den andel av aktiekapitalet som dessa aktier utgör samt storleken av den ersättning som har betalats för aktierna.
4. Diverse information om egna aktier som har förvärvats eller överlåtits under räkenskapsåret.

Större företag skall även lämna upplysningar avseende:

1. Företagets förväntade framtida utveckling inklusive beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.
2. Företagets verksamhet inom forskning och utveckling.
3. Företagets filialer i utlandet.
4. Om det är väsentligt för bedömningen av företagets ställning och resultat ska det även lämnas vissa upplysningar om användningen av finansiella instrument.

För större företag ska förvaltningsberättelsen även innehålla sådana hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat och som är relevanta för den aktuella verksamheten, däribland upplysningar om miljö- och personalfrågor. De företag som bedriver verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken, vilket inte torde vara vanligt för fastighetsföretag, ska alltid lämna upplysningar om verksamhetens påverkan på den yttre miljön.

När det gäller upplysningar om personal kan detta avse till exempel åtgärder som företaget vidtagit under året när det gäller jämställdhet, kompetensutveckling och arbetsmiljö. Även resultat och utvärderingar av tidigare genomförda åtgärder inom dessa områden kan vara aktuella att redovisa, om de är relevanta för företaget.

De upplysningar som lämnas i en hållbarhetsrapport, som är skild från årsredovisningen (se nedan under avsnitt 8, Hållbarhetsrapport) behöver inte lämnas i förvaltningsberättelsen. Vägledning för vad som ska ingå i förvaltningsberättelsen finns i K3 kapitel 3 Utformning av de finansiella rapporterna och förvaltningsberättelsen innehåll. Särskilt viktigt för fastighetsföretag är att lämna upplysningar om väsentliga händelser som köp och försäljningar av fastigheter eller dotterföretag, större investeringar eller underhålls-åtgärder och stora ingångna avtal (hyres- och entreprenadavtal). Upplysningar kan också lämnas om viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat, till exempel utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden, vakanser, ränteläge, valutakurser samt ändringar i fastighetsskatt och statligt bostadsstöd. Företagets ställning och resultat bör kommenteras och några viktiga nyckeltal bör anges. Översikten över utvecklingen bör utformas så att den går att följa fyra eller fem år bakåt i tiden. Exempel på nyckeltal och punkter som föreslås ingå i en förvaltningsberättelse framgår av exempelårsredovisningen i bilaga 1.

Det kan vara lämpligt att redovisa ägarförhållandena i företaget.

Vidare ska det i förvaltningsberättelsen lämnas uppgift om kontrollbalansräkning upprättats.

Förslag till disposition av vinst eller förlust ska alltid ingå i förvaltningsberättelsen.

För större företag ska upplysning lämnas om företagets framtida utveckling inklusive en beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer. För ett fastighetsbolag kan detta vara aktuellt avseende osäkerheten kring värdeutvecklingen på fastigheterna. Normalt är det tillräckligt, enligt K3, att redogöra för det närmaste räkenskapsårets förväntade utveckling.

5. RESULTATRÄKNING

En viktig fråga är att ta ställning till vilken form för resultaträkning som företaget ska tillämpa. Företag bör välja en uppställning som på ett bra sätt beskriver verksamheten och ger en bra analys.

I fråga om val av uppställningsform för resultaträkning är vår bedömning att en väsentligen funktionsindeldad resultaträkning ger en bättre bild av fastighetsföretags resultat än en vanlig kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Fastighetsföretag som vill ha en mer fullständig bild av företags resultat och dessutom skaffa sig underlag för olika nyckeltal bör därför företrädesvis välja funktionsindeldad resultaträkning. Det har också visat sig att alla börsnoterade fastighetsföretag i stort sett valt samma uppställningsform. För byggföretag anger Sveriges Byggindustrier endast den funktionsindelade uppställningen.

Vi väljer att presentera ett schema för en väsentligen funktionsindeldad resultaträkning och lämnar i anslutning härtill kommentarer till de olika posterna. Den här beskrivna utformningen är väl etablerat hos branschens ledande bolag, varför någon kostnadsslagsindeldad resultaträkning inte presenteras.

A) Schema för resultaträkning

	2018	2017
Hysesintäkter ¹⁾	x	x
Fastighetskostnader ²⁾	x	x
Driftnetto³⁾	x	x
Avskrivningar ⁴⁾	x	x
Resultat efter avskrivningar	x	x
Central administration och marknadsföring ⁵⁾	x	x
Försäljning av fastigheter ⁶⁾	x	x
Nedskrivningar ⁷⁾	x	x
Övriga rörelseintäkter ⁸⁾	x	x
Övriga rörelsekostnader ⁹⁾	x	x
Rörelseresultat	x	x
Resultat från andelar i koncernföretag ¹⁰⁾	x	x
Resultat från andelar i intresseföretag ¹¹⁾	x	x
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar ¹²⁾	x	x
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter ¹³⁾	x	x
Räntekostnader och liknande resultatposter ¹⁴⁾	x	x
Resultat efter finansiella poster	x	x
Extraordinära intäkter ¹⁵⁾	x	x
Extraordinära kostnader ¹⁵⁾	x	x
Bokslutsdispositioner ¹⁶⁾	x	x
Resultat före skatt	x	x
Aktuell skatt ¹⁷⁾	x	x
Uppskjuten skatt ¹⁸⁾	x	x
Årets resultat	x	x

KOMMENTARER TILL FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING:

1) Hyresintäkter

För ett renodlat fastighetsföretag avser årsredovisningslagens begrepp nettoomsättning nästan helt uteslutande hyresintäkter varför denna rubricering används.

Obetalda debiterade hyror ingår i hyresintäkter. Uppstår förlust på en hyresfordran bör förlusten hänföras till övriga kostnader under 2). Någon beräknad hyra för outhyrda ytor redovisas inte som intäkt.

Finns andra väsentliga intäkter än hyror kan begreppet nettoomsättning användas och specificeras i not. Alternativt anges olika intäkter i resultaträkningen jämte därtill hörande kostnader.

Hyresavtal betraktas normalt som operationell leasing. För icke-noterade företag gäller enligt K3, kapitel 20 Leasingavtal, att leasegivaren (hyresvärden) ska redovisa de uthyrda tillgångarna i balansräkningen och att leasingavtalet återspeglas genom intäkterna. Upplýsnings-skyldigheten för större företag enligt kapitel 20 är tämligen omfattande. Utöver detta gäller även upplýsningskraven enligt kapitel 17 – Materiella anläggningstillgångar och kapitel 27 – Nedskrivningar. Detta innebär att företaget ska lämna upplýsningar om anskaffningsvärde, periodens förvärv, periodens uppskrivningar, periodens av- och nedskrivning, periodens återföring av nedskrivning samt för större företag även ackumulerade upp-, av- och nedskrivningar, vilket normalt sker i noten till förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

2) Fastighetskostnader

I fastighetskostnaderna ingår normalt ett antal poster som åtminstone bör specificeras i not. Det är upp till varje fastighetsföretag att själv avgöra specifikationsgraden.

Med beaktande av praxis som föreligger bör följande uppdelning göras av fastighetskostnaderna:

- drift
- reparationer och underhåll
- fastighetsskatt
- tomträttsavgäld

Kostnaden för drift *kan* i sin tur uppdelas i följande underposter:

- uppvärmning
- taxebundna kostnader
- fastighetsskötsel
- fastighetsadministration
- övriga kostnader

Med reparation avses oplanerade åtgärder som till exempel måste vidtas för att uthyrd yta ska kunna fungera som bostad eller lokal. Det kan gälla utbyte av trasig maskinell utrustning eller att åtgärda en skada på fastigheten. En annan benämning på reparation är akut eller felavhjälpande underhåll.

Av särskild betydelse är gränsdragningen mellan underhållskostnader och de *tillkommande utgifter* som ska läggas till anskaffningsvärdet, d.v.s. ska aktiveras. I svensk redovisning före K-regelverken var utgångspunkten att utgift för en åtgärd som ökar tillgångens prestanda jämfört med ursprunglig byggnation innebär en aktivering av utgiften (K2 har samma regel fortfarande). Enligt K3 och dess komponentansats ska aktivering ske av utbyte av komponent och åtgärder som ger framtida ekonomisk fördel jämfört med före åtgärden. Detta får till följd att redovisade underhållskostnader kommer att bli lägre eftersom en del av utgifterna för underhåll kommer att aktiveras istället för att redovisas som kostnad. K3-reglernas syn på detta framgår av kapitel 17:5 och 17:5a innebär följande:

- 1) Anskaffningsutgifter för *nya, utbyte* av eller *partiellt utbyte* av befintliga komponenter i en förvaltningsfastighet som sedan tidigare delats upp i betydande komponenter ska aktiveras som tillgång (och den utbytta delen uträknas i redovisningen).
- 2) *Åtgärd* på betydande komponent, utan utbyte eller partiellt utbyte av denna, aktiveras till den del åtgärden *uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning* enligt kapitel 2:18, det vill säga att ge framtida ekonomisk fördel. Annars beaktas denna som underhållskostnad.
- 3) *Åtgärd* på förvaltningsfastighet, vilken inte avser betydande komponent aktiveras till den del åtgärden är *väsentlig* och *uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning* enligt kapitel 2:18, det vill säga att ge framtida ekonomisk fördel.

Aktiveringsfrågan är ett område där bedömningar måste göras. Interna redovisningsinstruktioner behövs och kom-

mer att få väsentlig påverkan på vad som hänförs till investering (aktivering) respektive klassificeras som kostnad. Väsentlighetsbegreppet kan användas för att åstadkomma administrativ förenkling genom att till exempel ange att åtgärder lägre än visst belopp alltid kan klassificeras som kostnad. Begreppen planerat underhåll/periodiskt underhåll torde inte längre vara relevanta vid kostnadsföring av tillkommande utgifter.

Gränsdragningen mellan fastighetsskötsel och reparation kan vålla tillämpningsproblem. Om en anställd fastighetsskötare byter ut till exempel en packning till vattenkran och utför andra enklare reparationsarbeten hänförs detta normalt till fastighetsskötsel medan motsvarande arbeten ofta hänförs till reparation om de utförs av utomstående arbetskraft.

Med *taxebundna kostnader* avses kostnader för el, VA och renhållning. Kostnad för fjärrvärme hänförs till uppvärmning.

Hysesavtal (där fastighetsägaren är hyresgäst) samt *tomträttsavtal* betraktas som operationell leasing där leasetagaren, om den är ett större företag, ska lämna vissa upplysningar. Upplysning i enlighet med kapitel 20 ska lämnas om framtida minimileasingavgifter, räkenskapsårets kostnadsförda variabla leasingavgifter samt en allmän beskrivning av ingångna väsentliga leasingavtal.

Vad gäller kostnader för administration måste en fördelning göras mellan kostnader för sådan administration som bör anses ingå i driften och hänförs till fastighetskostnader, så kallad fastighetsadministration och kostnader för central administration. Som tumregel bör gälla att all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen behandlas som fastighetskostnader. Sålunda bör till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav normalt hänförs till *fastighetsadministration*.

Genom att precisera vad som anses ingå i central administration får företaget indirekt fram övrig administration som bör hänförs till fastighetskostnader. Det kan därför vara lämpligt att först klara ut vad som bör hänförs till central administration. Detta behandlas nedan under 5).

I övriga kostnader ingår bland annat kostnader för försäkringar och bevakning samt hyresfordringsförluster, se 1).

3) Driftnetto

Hyesintäkter minskat med fastighetskostnader ger driftnettot i verksamheten. Detta är ett centralt nyckeltal.

Många fastighetsföretag har därför i sina årsredovisningar valt att redovisa driftnetto som särskild rubrik genom att behandla avskrivningarna för sig efter fastighetskostnaderna. Avskrivningar är ett kostnadsslag och avviker därmed från resultaträkningen i övrigt, som är funktionsindeldad. I årsredovisningslagens förarbeten anges att funktionsindeldad och kostnadsslagsindeldad resultaträkning inte kombineras men undantag görs här således för avskrivning på förvaltningsfastigheter, i syfte att förbättra redovisningen.

4) Avskrivningar

Avskrivningar finns reglerat i kapitel 17 – Materiella anläggningstillgångar. Avskrivningar är en systematisk periodisering av en fastighets avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod. BFN definierar nyttjandeperiod som ”den period under vilken en tillgång förväntas vara tillgänglig att användas av ett företag”. Är avsikten att inneha fastigheten fram till utrangering torde nyttjandeperioden ofta kunna jämföras med den ekonomiska livslängden. Det är vår bedömning att detta synsätt normalt ska appliceras för förvaltningsfastigheter. Vid uppdelningen på olika komponenter ska respektive komponent skrivas av separat över dess nyttjandeperiod. Denna period kan variera från fastighet till fastighet beroende av till exempel olika typer av användning och materialval. För hyresgäst Anpassningar gäller att avskrivningstiden är förväntad nyttjandetid för hyresgästen, varvid kontraktstiden normalt är en god indikator. Avskrivning av fastighet ska påbörjas när denna kan tas i bruk. Enligt K3 ska anläggningstillgångar skrivas av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod. Olika avskrivningsmetoder kan väljas med hänsyn till vad som bäst avspeglar hur tillgångens värde för företaget successivt förbrukas. Den fastställda nyttjandeperioden ska omprövas löpande. En ändring av avskrivningsmetod ska enligt K3 behandlas som en ändrad uppskattning och bedömning och påverkar således enbart resultatet i innevarande och framtida perioder.

I en särskild not specificeras avskrivningarnas storlek för respektive tillgångsslag. Vidare bör grunderna för avskrivningarna preciseras genom angivande av avskrivningsmetod och avskrivningstidens längd/avskrivningsprocent. Tillgångsslag som bör specificeras är byggnader, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier, då dessa har olika skattemässiga avskrivningsregler. Uppdelning på komponenter görs normalt inte i noten. Däremot redovisas komponentuppdelning och avskrivningstider i redovisningsprinciperna. Vidare görs avskrivning på lösa inventarier som redovisats som materiella anläggningstillgångar till exempel gräsklippare och snöslunga. Avskrivningar på central kontorsutrustning bör dock hänförs till centrala administrationskostnader, se 5) nedan.

5) Central administration och marknadsföring

Till kostnader för central administration bör hänföras kostnader för stämma, styrelse, revisor och personal med central funktion samt centrala kontorskostnader, inklusive avskrivningar på central kontorsutrustning, se 4). Till central administration räknas kostnader på övergripande koncernnivå för styrelse, VD och annan ledningspersonal som till exempel ekonomichef, personalchef, informationschef, kostnader för finansfunktion, bolagsstämma och revision. Administrationskostnader för dotterbolag eller liknande bör, möjligen utöver kostnader för VD och revision i större dotterbolag, redovisas som fastighetskostnader. Kostnader för köp och försäljning av fastigheter inräknas om de inte kan inräknas i köpeskillingen eller avräknas mot försäljningslikviden. Kostnader för central administration bör specificeras i not.

Ett typexempel på kostnader för marknadsföring är kostnader för olika PR-åtgärder för bolaget.

6) Försäljning av fastigheter

Resultat av fastighetsförsäljningar bör redovisas som särskild post. Det får normalt anses tillräckligt att nettoresultatet av gjorda försäljningar anges, det vill säga att förluster kvittas mot vinster.

7) Nedskrivningar

Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar på fastigheter tas upp som särskild post. Nedskrivningar finns reglerat i K3 kapitel 27 Nedskrivningar. Den generella principen för när en nedskrivning ska företas är om återvinningsvärdet är lägre än tillgångens redovisade värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Verkligt värde är det pris som företag har avtalat om vid en försäljning eller beräknar att erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter. Nyttjandevärdet är nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången beräknas ge upphov till. Upplýsningar ska lämnas om de belopp avseende nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen under räkenskapsåret. Större företag ska även upplysa om eventuell återföring av nedskrivningar.

8) Övriga rörelseintäkter

Här redovisas valutakursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär såsom hyresfordringar och leverantörsskulder. Vidare ingår eventuella royaltyintäkter och dylikt, vilket torde vara ovanligt i fastighetsföretag.

9) Övriga rörelsekostnader

Här redovisas bland annat valutakursförluster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär såsom hyresfordringar och leverantörsskulder

10) Resultat från andelar i koncernföretag och

11) Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i koncernföretag regleras i K3 kapitel 9 Koncernredovisning och andelar i dotterföretag och resultat från andelar i intresseföretag i K3 kapitel 14 Intresseföretag. De resultatandelar som avses gäller främst utdelningar, men kan till exempel även avse realisationsresultat samt nedskrivning av andelar. Specificering görs i not. Resultat från joint venture där det förekommer ett gemensamt bestämmande över företaget särskiljs från intresseföretag. Om redovisning av joint venture se vidare kapitel 15 Joint venture.

12) Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Här redovisas resultatet från vad som kan kallas övriga finansiella anläggningstillgångar. I not ska enligt FAR specificeras utdelning, ränteintäkter från långfristiga fordringar, kursdifferens, realisationsresultat, nedskrivningar och återföring av nedskrivningar med särskilt angivande av intäkter från koncernföretag.

13) Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Denna post kan normalt karaktäriseras som resultatet av omsättningstillgångar av finansiell natur. I not lämnas, enligt FAR, uppgifter om utdelning, räntor, kursdifferens, realisationsresultat, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar med särskilt angivande av intäkter från koncernföretag.

14) Räntekostnader och liknande resultatposter

Utöver räntekostnader bör i denna post redovisas andra lånekostnader som kostnadsförs direkt. Vidare bör enligt FAR valutakursdifferenser redovisas här oavsett om differenserna är positiva eller negativa. Särredovisning ska ske i not av kostnader avseende koncernföretag. I den mån annat än räntekostnader förekommer ska upplýsningar lämnas i not. Enligt kapitel 25 Låneutgifter ska utgifter för uttagande av pantbrev inte räknas till lånekostnader utan utgör

en fastighetskostnad. Om utgiften bedöms värdehöjande kan den istället inräknas i anskaffningsvärdet för byggnaden och skrivas av under nyttjandeperioden.

I not bör anges i vad mån ränteutgifter istället för att redovisas som räntekostnad aktiveras som fastighetstillgång. I kapitel 25 Låneutgifter anges förutsättningar för att aktivering ska tillåtas.

15) Extraordinära intäkter och kostnader

Extraordinära intäkter och kostnader torde knappast förekomma. Exempel på sådana händelser är förluster på grund av jordbävning, krig eller konfiskation av utländskt dotterföretag.

16) Bokslutsdispositioner

Vanliga bokslutsdispositioner är koncernbidrag, förändring av periodiseringsfond samt skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan.

Periodiseringsfonder ska räntebeläggas hos alla juridiska personer. Räntebeläggningen innebär att en schablonintäkt beräknas och tas upp till beskattning. Schablonintäkten beräknas till 72 procent av statslåneräntan vid utgången av november månad andra året före taxeringsåret multiplicerat med den totala summan av periodiseringsfonder som den juridiska personen hade vid årets ingång. Den beräknade "räntan" är endast en komponent i beräkningen av skatt och ska alltså inte redovisas i räkenskaperna annat än via påverkan av redovisat skattebelopp.

17) Aktuell skatt

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt. Alla företag som är skattesubjekt ska oavsett storlek redovisa aktuell skatt, det vill säga skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år.

18) Uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt. Alla företag som är skattesubjekt ska oavsett storlek redovisa aktuell skatt, det vill säga skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Den andra delen av periodens skattekostnad eller skatteintäkt – uppskjuten skatt – visar framtida skattekonsekvenser av händelser som har behandlats olika i företagets redovisning och deklaration.

Alla företag som tillämpar K3 ska redovisa uppskjuten skatt i enlighet med kapitel 29 Inkomstskatter Krav på tilläggsupplysningar för större företag finns i årsredovisningslagen 5 kap. §36.

Beträffande fastighetsföretag uppkommer ofta stora skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden till följd av att skattereglerna för väsentliga poster är frikopplade från redovisningen. Detta gäller till exempel regler för aktivering och kostnadsföring samt avskrivningsregler. Enligt kapitel 29 ska förändringar i uppskjuten skatt som hänför sig till skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter inkluderas i periodens resultat. Den uppskjutna skatteskulden eller fordran beräknas genom att temporära skillnader på balansdagen mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder multipliceras med aktuell skattesats. Har beslut fattats avseende ändring av skattesatser ska omvärdering ske av uppskjutna skatteskulder eller skattefordringar. Omvärdering sker till den skattesats som beräknas gälla när bolaget realiserar de uppskjutna skatterna. Förändringen i den uppskjutna skatteskulden eller -fordran under perioden redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen.

6. BALANSRÄKNING

I nedanstående uppställning för balansräkning finns medtaget fler poster än vad som är normalt. Det finns därför anledning att korrigera balansräkningen så att den passar för det enskilda företaget.

Schema för balansräkning

TILLGÅNGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Tecknat men ej inbetalat kapital	x	x
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	x	x
Hyresrätter och liknande rättigheter	x	x
Goodwill	x	x
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	x	x
Pågående ny-, till- eller ombyggnader	x	x
Inventarier ²⁾	x	x
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag ³⁾	x	x
Fordringar hos koncernföretag	x	x
Andelar i intresseföretag ⁴⁾	x	x
Fordringar hos intresseföretag	x	x
Andra långfristiga värdepappersinnehav	x	x
Lån till delägare eller till delägare närstående	x	x
Uppskjuten skattefordran ⁵⁾	x	x
Andra långfristiga fordringar ⁶⁾	x	x
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Varulager med mera		
Lager och förråd	x	x
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar/hyresfordringar	x	x
Fordringar hos koncernföretag	x	x
Fordringar hos intresseföretag	x	x
Aktuell skattefordran ⁷⁾		
Övriga fordringar	x	x
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	x	x
Kortfristiga placeringar	x	x
Kassa och bank	x	x
SUMMA TILLGÅNGAR	x	x

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	x	x
Uppskrivningsfond	x	x
Reservfond	x	x
Fritt eget kapital		
Balanserad resultat	x	x
Årets resultat	x	x
Obeskattade reserver	x	x
Avsättningar		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	x	x
Uppskjuten skatteskuld ⁸⁾	x	x
Övriga avsättningar	x	x
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut ⁹⁾	x	x
Skulder till koncernföretag	x	x
Skulder till intresseföretag	x	x
Övriga skulder	x	x
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut ⁹⁾	x	x
Leverantörsskulder	x	x
Skulder till koncernföretag	x	x
Skulder till intresseföretag	x	x
Aktuell skatteskuld ¹⁰⁾	x	x
Övriga skulder	x	x
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	x	x
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	x	x

1) Materiella anläggningstillgångar; Förvaltningsfastigheter

Rekommendationer och upplysningskrav finns i kapitel 17 Materiella anläggningstillgångar och kapitel 16 Upplysning om förvaltningsfastigheter. Definitionen för en materiell anläggningstillgång, i enlighet med kapitel 17, är en fysisk tillgång som företaget innehar för produktion eller distribution av varor eller tjänster, uthyrning till andra, administrativa ändamål eller långsiktigt investeringsändamål.

I kapitel 17.4 anges följande:

"Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig ska tillgången delas upp på dessa".

K3 innebär således ett komponentsynsätt och att komponentavskrivningar är obligatoriskt. K3-redovisningen innebär att åtgärder efter att byggnad anskaffats (byggs eller köpts), så kallade tillkommande utgifter, aktiveras som tillgång i högre utsträckning än tidigare. Utrangering sker av helt eller delvis bytta komponenter vad avser anskaffningsvärden, ackumulerade avskrivningar samt eventuella kvarvarande redovisade värden hänförliga till komponenten. Komponentsynsättet och komponentavskrivningar beskrivs mer i detalj i avsnitt 3 och 5.

Det som ska ingå i anskaffningsvärdet återfinns i ÅRL 4 kap 3 §. Därutöver ska, enligt K3 17.6, indirekta tillverkningskostnader inräknas i anskaffningsvärdet.

Upplysningskrav som föreligger för materiella anläggningstillgångar återfinns i årsredovisningslagen 5 kapitlet 3 §. I noten specificeras det bokförda värdet av byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier inklusive industritillbehör. Uppgift lämnas om anskaffningsvärde, periodens uppskrivning, periodens av- och nedskrivning, periodens återföring av nedskrivning samt inköp och försäljningar. Större företag ska även lämna uppgift om ackumulerade av-, upp- och nedskrivningar samt om eventuell inräknad ränta i anskaffningsvärdet. Vidare anges värdet på sådana anslutningsavgifter och anläggningsbidrag som avskrivs som inventarier. I den mån investeringsbidrag eller annat näringsbidrag erhållits för åtgärder som aktiveras som anläggningstillgång ska anskaffningsvärdet reduceras med bidragsbeloppet. Beloppet av den ränta som räknats in i anskaffningsvärdet ska anges i not.

Kapitel 16 Upplysningar om förvaltningsfastigheter avser fastigheter vilka innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring, d.v.s. den gäller specifikt för fastighetsföretags fastigheter. I kapitlet lämnas detaljerad beskrivning om vilka upplysningar som ska lämnas avseende dessa fastigheter. För större företag ska i noten redovisat- och verkligt värde för fastighetsbeståndet anges liksom metoder och betydande antaganden som använts för att fastställa det verkliga värdet. Ett bedömt marknadsvärde kan anses vara synonymt med verkligt värde. Antaganden som bör anges avser åtminstone hyror och direktavkastningskrav som använts i fastighetsvärderingarna. Noten ska också ange i vilken utsträckning verkligt värde baserats på extern värdering utförd av en oberoende värderingsman. Vidare ska upplysning lämnas om det finns begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna eller begränsningar i att disponera hyresinkomst eller försäljningslikvid. Föreligger väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastighet ska även upplysning om detta lämnas. Byggs en förvaltningsfastighet om för att efter ombyggnationen fortsätta användas som förvaltningsfastighet ska verkligt värde anges.

2) Materiella anläggningstillgångar; Inventarier

Här redovisas värdet av lösa inventarier som till exempel gräsklippare, snöslunga och kontorsutrustning.

3) Finansiella anläggningstillgångar; Andelar i koncernföretag och

4) Finansiella anläggningstillgångar; Andelar i intresseföretag

Enligt årsredovisningslagen 5 kap §8 ska vissa uppgifter lämnas om dotterföretag och intresseföretag. Uppgift lämnas om anskaffningsvärde, periodens av-, upp- och nedskrivning samt inköp och försäljningar. Dock får uppgifterna utelämnas om de är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild. Större företag ska lämna uppgifter om dotter- och intresseföretag namn, organisationsnummer, säte, ägarandel, redovisat värde på andelen samt eget kapital i dotter- och intressebolaget om de inte ingår i samma koncernredovisning. Större företag ska även upplysa om hur stor del av periodens inköp och försäljning som avser andra koncernföretag. Motsvarande gäller i fråga om andra företag vari bolaget direkt eller indirekt innehar en kapitalandel på minst 20 procent.

5) Finansiella anläggningstillgångar; Andra långfristiga fordringar

Uppskjuten skatt redovisas av alla företag som tillämpar K3, vägledning finns i kapital 29 Inkomstskatter. Uppskjuten skattefordran och skatteskuld får nettoredovisas om det föreligger en legal kvittningsrätt mellan uppskjuten skattefordran och skatteskuld som kan regleras med ett nettobelopp. Krav på tilläggsupplysningar för större företag anges i årsredovisningslagen 5 kap. 36§.

Ifall underskottsavdrag föreligger skattemässigt ska uppskjuten skattefordran redovisas i den utsträckning det finns faktorer som gör sannolikt att tillräckliga framtida skattepliktiga överskott kommer att finnas. Observera att det utöver underskottsavdrag som kan disponeras fritt kan förekomma så kallade fällade underskott, det vill säga skattemässiga förluster vid försäljning av fastighet vilka enbart kan användas mot vinster vid fastighetsförsäljning. Till den del redovisad uppskjuten skattefordran i större företag avser sådan fällad förlust ska detta framgå av notförklaring.

6) Finansiella anläggningstillgångar; Andra långfristiga fordringar

Fordringar som förfaller till betalning senare än efter ett år ska redovisas under denna rubrik. I fastighetsbolag förekommer inte sällan reverser i samband med försäljning.

7) Kortfristiga fordringar; Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran redovisas som tillgång i balansräkningen. I posten ingår upplupen inkomstskatt med avdrag för betald preliminär skatt. Netto-redovisning kan ske om legal kvittningsrätt föreligger och skatten ska erhållas eller betalas vid samma tidpunkt.

8) Avsättningar för uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld beräknas för skillnaden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade och skattemässiga värde. Se vidare K3 kapitel 29 Inkomstskatter. Skillnaderna är ofta stora för fastighetsbolag till följd av att utgifter aktiveras som tillgång i redovisningen men avdras direkt skattemässigt samt att de redovisningsmässiga avskrivningarna är lägre än de skattemässiga eller att en uppskrivning gjorts. Uppskjutna skatteskulder värderas till nominella belopp utan någon diskontering trots att skatten ofta betalas i en avlägsen framtid, om den alls kommer att betalas. Den uppskjutna skatten kan därför ofta komma att redovisas till högre belopp än det verkliga värdet.

Större företag ska lämna upplysningar om väsentliga temporära skillnader som påverkar den uppskjutna skatteskulden.

9) Skulder till kreditinstitut

I en not i anslutning till balansräkningen bör en utförlig redovisning lämnas för de lånevillkor, räntevillkor m.m. som gäller för fastighetslånen. Genom att i noten specificera lånen med hänsyn till löptid, räntesatser och räntebindningsperioder ges en bra samlad bild. Av noten ska särskilt framgå vilka lån som har längre löptid än fem år. Den del som förfaller till betalning inom ett år särredovisas i balansräkningen som kortfristig skuld.

10) Skatteskuld

Se text under under 7) Aktuell skattefordran ovan.

7. KASSAFLÖDESANALYS (FINANSIERINGSANALYS)

Årsredovisningslagen ställer krav på kassaflödesanalys för företag som är noterade vid börs eller auktoriserad marknadsplats, eller uppfyller kravet på att vara ett större företag. Kassaflödesanalys regleras i K3 kapitel 7. I kassaflödesanalysen redovisas kassaflödet som visar företagets in- och utbetalningar uppdelade på kategorierna löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

Det rekommenderas två alternativa metoder för uppställning av kassaflödesanalysen, den direkta eller den indirekta metoden. Den direkta metoden innebär att in- respektive utbetalningar anges brutto och specificeras under väsentliga delrubriker. Den indirekta metoden innebär att man utgår från redovisat resultat och justerar för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för poster som hänförs till investerings- och finansieringsverksamheten. Den indirekta metoden anses vara något enklare att använda. Vi har valt att åskådliggöra exemplet i bilaga 1 med en kassaflödesanalys utformad enligt den indirekta metoden.

8. HÅLLBARHETSRAPPORT

8.1 Vilka företag måste upprätta hållbarhetsrapport och var ska rapporten finnas?

Enligt Årsredovisningslagen ska förvaltningsberättelsen för ett företag innehålla en hållbarhetsrapport om företaget uppfyller mer än ett, d.v.s. minst två av följande villkor:

1. medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 250,
2. företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 175 miljoner kronor,
3. företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 350 miljoner kronor.

I stället för att upprätta hållbarhetsrapporten som en del av förvaltningsberättelsen får företaget välja att upprätta rapporten som en handling som är skild från årsredovisningen, antingen som en del av årsredovisningsdokumentet (t.ex. i den s.k. framvagnen) eller som ett helt separat dokument. Med årsredovisningens framvagn menas texter och bilder som ingår i årsredovisningsdokumentet men inte tillhör den formella årsredovisningen som är granskad av revisor. Dessa delar finns vanligen före förvaltningsberättelsen, varför de kallas framvagn. Om företaget väljer att upprätta en hållbarhetsrapport skild från årsredovisningen, ska detta anges i förvaltningsberättelsen med en hänvisning till var hållbarhetsrapporten finns att hitta.

De särskilda regler som gäller för när en hållbarhetsrapport ska upprättas för koncerner behandlas nedan i avsnitt 8.3. Notera att i de fall ett företag som inte uppnår storlekskriterierna, ändå väljer att frivilligt upprätta en hållbarhetsrapport (så som i exemplet i bilaga 2) bör hållbarhetsrapporten upprättas som en handling skild från den legala årsredovisningen, om inte företaget önskar att revisorn granskar rapporten och dess innehåll. En frivilligt upprättad hållbarhetsrapport som är en del av förvaltningsberättelsen, kommer nämligen omfattas av samma granskning av revisorn som resten av förvaltningsberättelsen.

8.2 Innehåll

Hållbarhetsrapporten ska innehålla de hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat och konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Rapporten ska ange

1. företagets affärsmodell,
2. den policy som företaget tillämpar i frågorna, inklusive de granskningsförfaranden som har genomförts,
3. resultatet av policyn,
4. de väsentliga risker som rör frågorna och är kopplade till företagets verksamhet inklusive, när det är relevant, företagets affärsförbindelser, produkter eller tjänster som sannolikt får negativa konsekvenser,
5. hur företaget hanterar riskerna, och
6. centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten.

Rapporten ska även, när det är lämpligt, innehålla hänvisningar till och ytterligare förklaringar av de belopp som tas upp i årsredovisningen. Om särskilda riktlinjer (exempelvis Global Reporting Initiative, GRI) har tillämpats vid upprättandet av rapporten, ska det anges vilka dessa riktlinjer är.

Om företaget inte tillämpar någon policy i en eller flera av frågorna som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption ska skälen för detta tydligt anges. Även om ett företag inte har någon policy i en viss hållbarhetsfråga kan det inte uteslutas att det ändå finns relevanta centrala resultatindikatorer kopplade till den aktuella hållbarhetsfrågan. Dessa ska i så fall anges i rapporten

8.3 Koncerner

Om moderföretaget i en koncern uppnår storlekskriterierna som beskrivs ovan, ska förvaltningsberättelsen för koncernen innehålla en hållbarhetsrapport för koncernen. Enligt praxis kan upplysningar om moderföretaget och koncernen lämnas i samma hållbarhetsrapport, d.v.s. moderföretaget behöver inte göra två hållbarhetsrapporter, utan kan göra en samlad rapport.

Om moderföretaget i en koncern är ett företag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad (eller en motsvarande marknad utanför europeiska ekonomiska samarbetsområdet) och koncernen uppfyller storlekskriterierna ovan ska förvaltningsberättelsen för koncernen innehålla en hållbarhetsrapport för koncernen.

8.4 Dotterföretag

Ett företag som är dotterföretag i en koncern behöver inte upprätta en egen hållbarhetsrapport om det omfattas av en hållbarhetsrapport för koncernen. Om ett dotterföretag inte upprättar någon egen hållbarhetsrapport, utan hänvisar till en hållbarhetsrapport för koncernen, ska dotterföretaget upplysa om detta i en not till årsredovisningen samt lämna uppgift om namn, organisations- eller personnummer och säte för det moderföretag som upprättar hållbarhetsrapporten för koncernen.

8.5 Mall för Hållbarhetsrapport

1. Affärsmodell^{1 2}

- a. Leverantörskedja³
- b. Väsentlighetsanalys⁴

2. Policies^{5 6} och resultaten⁷ av dessa

3. Miljö

- a. Mål och granskningsförfarande^{8 9}
- b. Centrala resultatindikatorer¹⁰ som är relevanta för verksamheten¹¹
- c. Väsentliga risker¹² som rör frågorna (i detta fall miljö) som är kopplade till företagets verksamhet och, när det är relevant, företagets affärsförbindelser, produkter eller tjänster som sannolikt får negativa konsekvenser.
- d. Hur företaget hanterar riskerna

4. Sociala förhållanden¹³ och personal;

- a. Mål och granskningsförfarande
- b. Centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten
- c. Väsentliga risker som rör frågorna (i detta fall sociala förhållanden och personal) som är kopplade till företagets verksamhet och, när det är relevant, företagets affärsförbindelser, produkter eller tjänster som sannolikt får negativa konsekvenser
- d. Hur företaget hanterar riskerna

1. Med affärsmodell menas en övergripande beskrivning av företagets modell för intjäning som innehåller exempelvis företagets vision, mission, affärsidé, strategi, styrningsmodell m.m.

2. Affärsmodellen får gärna beskrivas genom en grafisk presentation, som ytterligare klargörs i texten. Flera affärsmodeller kan ingå där kopplingen eller sambandet mellan dem förklaras och beskrivs.

3. Med leverantörskedja menas kedjan från leverantörer, via företagets egen affärsverksamhet till kunder. Beskrivningen av affärsmodellen bör inne hålla en övergripande beskrivning av företagets leverantörskedja.

4. En väsentlighetsanalys är en beskrivning av vilka hållbarhetsfrågor som bedöms som mest relevanta både för intressenter (t.ex. ägare, kunder, leverantörer, medarbetare, finansiärer m.fl.) och i enlighet med företagets egen ledning. Väsentlighetsanalysen kan gärna beskrivas grafiskt.

5. Med policy menas "grundprinciper för ett företags handlande". Det behöver inte finnas en policy per hållbarhetsområde (miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter eller anti-korruption) utan att det går bra med en samlad policy för allt eller flera policies som omfattar de aktuella hållbarhetsfrågorna. Vissa företag har en övergripande hållbarhetspolicy som innehåller företagets principer för handlande inom miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption och andra har separata policies som omfattar dessa områden exempelvis miljöpolicy, personalpolicy, uppförandekod, etikpolicy m.fl.

6. Om företaget inte tillämpar någon policy i en eller flera av frågorna ovan ska skälen för detta tydligt anges.

7. Företaget ska kontinuerligt följa upp och analysera hur det efterlever sin policy i hållbarhetsfrågor och den verkan detta har. I detta ligger t.ex. att redogöra för följden av eventuella åtgärder som vidtagits med anledning av företagets policy. Även om ett företag inte har någon policy i en viss hållbarhetsfråga kan det inte uteslutas att det ändå finns relevanta centrala resultatindikatorer kopplade till den aktuella hållbarhetsfrågan. Dessa ska i så fall anges i rapporten.

8. Med granskningsförfaranden menas styrmedel för att uppnå företagets mål i hållbarhetsfrågorna.

9. Informationen om granskningsförfaranden kan t.ex. beskriva hur företaget undersöker och följer upp miljöfrågor hos leverantörer eller affärspartners.

10. Med resultatindikatorer menas kvantifierade uppgifter eller nyckeltal för mål och resultat. Bestämmelsen innebär inte något generellt krav på att sifferupplysningar ska lämnas.

11. Det finns inte några krav på att redovisa jämförelse år, men redovisningen bör innehålla utfall för året och i förekommande fall utfall för jämförelse år.

12. Med väsentliga risker menas områden som kan ge upphov till allvarliga konsekvenser och de där konsekvenser redan uppstått.

13. Med sociala förhållanden menas exempelvis kontakt med det omgivande samhället, t.ex. genom dialog med lokala grupper, liksom åtgärder som vidtagits för att säkerställa skydd och utveckling av dessa grupper.

5. Mänskliga rättigheter¹⁴

- a. Mål och granskningsförfarande
- b. Centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten
- c. Väsentliga risker som rör frågorna (i detta fall mänskliga rättigheter) som är kopplade till företagets verksamhet och, när det är relevant, företagets affärsförbindelser, produkter eller tjänster som sannolikt får negativa konsekvenser.
- d. Hur företaget hanterar riskerna

6. Anti-korruption¹⁵

- a. Mål och granskningsförfarande
- b. Centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten
- c. Väsentliga risker som rör frågorna (i detta fall anti-korruption) som är kopplade till företagets verksamhet och, när det är relevant, företagets affärsförbindelser, produkter eller tjänster som sannolikt får negativa konsekvenser.
- d. Hur företaget hanterar riskerna.

7. De riktlinjer som rapporten upprättats enligt.

8.6 Exempel

Ett exempel på en hållbarhetsrapport för ett fastighetsbolag som inte upprättar koncernredovisning finns i *bilaga 2*.

14. När företag lämnar information om mänskliga rättigheter kan de stödja sig på nationella ramar, EU-baserade ramar, såsom unionens miljölednings- och miljörevisionsordning (Emas), eller internationella ramar såsom Förenta nationernas (FN) Global Compact-initiativ, FNs vägledande principer om näringsliv och mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, Internationella standardiseringsorganisationens ISO 26000, Internationella arbetsorganisationens trepartsdeklaration om principer för multinationella företag och den sociala politiken, det globala redovisningsinitiativet eller andra internationellt erkända ramar.

15. I korruption inbegrips enligt vanligt språkbruk både givande och tagande av mutor.

9. ÅRSREDOVISNING I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

1. Inledning

En viktig del av bostadsutvecklingen i Sverige är den stora ökning av bostadsrättsföreningar (BRF) som skett de senaste åren. Ökningen beror inte bara på nybyggnation utan också på att omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt fortsätter att ske även utanför storstäderna.

Det stora intresset och den värdeutveckling som skett på andelar i BRF har inneburit att redovisningen och årsredovisningen i föreningarna har hamnat i fokus. Behovet av utbildning och erfarenhetsutbyte har ökat.

BRF är i formell mening en Ekonomisk Förening och lyder under Lagen om Ekonomiska Föreningar (1987:667). I denna lag finns numera inga redovisningsregler. Enligt bokföringslagen 6 kap 1 § ska BRF avsluta bokföringen med en årsredovisning. Årsredovisningen ska då upprättas enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen (ÅRL 1995:1554). Denna lagändring trädde i kraft 2000-01-01 och innebar då en stor omställning för många föreningar och ekonomiförvaltare.

Efter denna tidpunkt har Bokföringsnämnden (BFN) gett ut ett antal Allmänna råd (BFNAR) med vägledningar som påverkar redovisningen och årsredovisningen i BRF. I och med övergången till K2 och K3 kommer tidigare normgivning inte per automatik vara gällande.

Under de senaste årens debatt om bostadsrättsföreningar finns det många synpunkter på informationen i och utformningen av bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Detta gäller dels olika former av tilläggsinformation dels tillämpningen av redovisningsregler. En stor del av debatten har handlat, och handlar, om tillämpningen av progressiva avskrivningar på byggnader inom bostadsrättsföreningarna. Det har anförts från flera håll att progressiva avskrivningar på byggnader inte är i överensstämmelse med principen om att avskrivningarna ska återspegla hur tillgångens ekonomiska fördelar förbrukas. Trots att det varit tveksamt att använda denna metod historiskt har många bostadsrättsföreningar använt sig av progressiva avskrivningar vilket leder till att avskrivningarna initialt är låga och att föreningen på så sätt kan hålla nere årsavgifterna utan att behöva redovisa en förlust i årsredovisningen.

Bokföringsnämnden beslutade i april 2014 att förtydliga det allmänna rådet om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, K2, genom att ange att linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivning är de metoder som kan användas på byggnader. Progressiv avskrivning tas inte upp som en metod som kan användas.

Inom K3 aktualiseras inte frågan om progressiva avskrivningar då K3 ställer krav på redovisning av komponenter och avskrivning av dessa.

Ett annat område som är särskilt problematiskt vad gäller redovisning i en bostadsrättsförening är avsättningar till underhållsfonden. Avsättningen regleras i föreningens stadgar, som kan ändras, och olika föreningar tillämpar olika principer i sina underhållsplaner.

Både avskrivningar och avsättningar till underhållsfond är i sig svåra begrepp där den ekonomiska innebörden för många är otydlig och svårbegriplig. Dessutom presenteras dessa poster ofta utifrån olika synsätt och motiveringar.

Årsredovisningen fyller en viktig funktion i skyddet av konsumenten då det är utifrån denna som bostadsrättsinnehavare, presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter ska kunna skaffa sig en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Regeringen har tillsatt en utredning med syfte att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utredningen består av flertalet delar som ska genomlysas, såsom den ekonomiska planen, intygsgivarna, redovisningen som omtalats enligt ovan, samt andra åtgärder som syftar till att stärka det rättsliga skyddet för konsumenten. Uppdraget ska redovisas senast den 14 april 2017. FAR är aktiva och pådrivande för att få särskilda redovisningsregler/regelverk för BRF.

Denna redogörelse kommer enbart att beskriva de särregler som finns för BRF. I övrigt hänvisas till den generella rekommendationen Årsredovisning i fastighetsföretag. För de räkenskapsår som påbörjas efter 31 december 2013 måste föreningarna välja mellan de två nya redovisningsregelverken K2 och K3.

Man talar om äkta (privatbostadsföretag) respektive oäkta bostadsrättsföreningar. Oäkta bostadsrättsföreningar avser i princip föreningar där en förhållandevis stor andel av fastigheten används för annat ändamål än medlems (fysiker) boende. Beskattningsreglerna är helt olika för de två typerna av bostadsrättsföreningar och detta påverkar beskattningen för både föreningen och medlemmen.

Årsredovisningarna för de två typerna kommer därmed att till viss del se olika ut (exempelvis periodiseringsfonder) men i grunden är redovisningsreglerna desamma.

2. Normgivning för BRF

Den normgivning som finns specifikt för BRF är utgiven av BFN, BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Detta allmänna råd drogs dock tillbaka i samband med

övergången till K2 respektive K3. FARs policygrupp för redovisning har lämnat ett uttalande som specifikt berör BRF, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. FAR har även, i samarbete med Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och SBC, i december 2014, utgivit en idéskrift, Om årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Modell Bättre.

Här nedan följer FARs uttalande och idéskrift samt de allmänna råd från BFN som bedöms ha störst påverkan på årsredovisning i BRF.

FARs uttalande Red U9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag

Det har blivit vanligt att bostadsrättsföreningar förvärvar fastighet genom förvärv av dotterbolag som äger fastighet. Detta uttalande (december 2009) redogör för hur redovisningen kan/bör göras i årsredovisningen för BRF.

Om årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Modell Bättre – en idéskrift

Syftet med idéskriften är att beskriva det informationsbehov som personer med intresse i en BRF behöver för att fatta beslut. Skriften lämnar konkreta exempel på om hur årsredovisningar i BRF kan göras mer informativa och bättre som beslutsunderlag. Den tillkommande informationen handlar väsentligen om ytterligare information i förvaltningsberättelsen.

BFNAR 2009:1 (K2)

Under 2009 antog BFN ett allmänt råd med tillhörande vägledning avseende årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Reglerna är inte särskilt anpassade till bostadsrättsföreningar men innehåller vägledning om hur det egna kapitalet i en BRF ska redovisas.

För räkenskapsår som påbörjas efter 31 december 2013 ska bostadsrättsföreningar välja mellan redovisningsreglerna i K2 och K3 (för större föreningar så är de tvingade att tillämpa K3-regelverket).

K2 regelverket är inte flexibelt avseende hur årsredovisningen ska se ut. Fastlagd uppställning för resultat- och balansräkning ska användas, vilken inte är branschanpassad för fastighetsbolag eller bostadsrättsföreningar. Det tillåts dock att byta namn på vissa poster om det bättre speglar innehållet, vilket gör att bostadsrättsföreningar till exempel kan använda benämningen "Driftkostnader" istället för "Råvaror och förnödenheter".

Som omnämns i inledningen till detta kapitel har det förts en het debatt, de senaste åren, om progressiva avskrivningar som tillämpats i ett stort antal bostadsrättsföreningar. I april 2014 beslutade BFN att klargöra att progressiv avskrivning av byggnader inte är möjlig vid tillämpning av K2-regelverket. Det är ingen skillnad i den grundläggande principen för avskrivningar – dessa ska ske på ett systematiskt sätt över tillgångens nyttjandeperiod och på det sätt som bäst speglar hur tillgången förbrukas. Bokföringsnämnden anger att linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivning är de metoder som kan användas på byggnader. Progressiv avskrivning tas inte upp som en metod som kan användas.

Reglerna rörande redovisning av underhållsfond har tagits in i K2 och motsvarar de regler som fanns tidigare i ovan nämnda allmänna råd, BFNAR 2003:4.

Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i befintliga föreningar redogörs för i ett exempel till redovisningen av eget kapital, se Exempel till Kapitel 15 Eget kapital och obeskattade reserver. Detta innebär ingen egentlig skillnad mot tidigare regler, men klargörs speciellt för bostadsrättsföreningar.

I K2-regelverket finns intaget ett exempel (19-h) som redogör för hur uppdelningen i förändringar i eget kapital bör ska specificeras. I exemplet redogörs också för hur resultatdispositionen kan ställas upp.

BFNAR 2012:1 (K3)

K3-reglerna måste tillämpas av större BRF:ar vilka överträffar två av kriterierna om intäkter 80 Mkr, tillgångar 40 Mkr och antal anställda 50, men de får även tillämpas av mindre föreningar. Eftersom en BRF normalt ska innehålla byggnaden hela dess livslängd kan användning av K3 med dess komponentsynsätt och komponentavskrivningar vara väl motiverat. K3-reglerna innebär en del väsentliga förändringar i värderingsregler som behöver analyseras för de föreningar som överväger att redovisa enligt dessa regler. K3-reglerna har en komponentansats, innebärande andra aktiveringsregler och ställer krav på komponentavskrivningar. Reglerna ställer också högre krav på upplysningar i årsredovisningen. K3-reglerna ger en större flexibilitet i vissa redovisningsfrågor jämfört med K2, eftersom K3 är principbaserat. Reglerna är samma i grunden för bostadsrättsföreningar som för aktiebolag. På vissa ställen kommer dock redovisning i bostadsrättsföreningar speciellt.

Enligt K3-reglerna ska verkligt värde anges i not för förvaltningsfastigheter. Detta gäller, enligt vår bedömning, inte fastighet i en BRF.

Redovisningen av förändringar och uppdelningar inom eget kapital klargörs i en särskild skrivning som även behandlar redovisning av underhållsfond, se Kapitel 6 Förändring i eget kapital (K3). Det fastläggs att underhållsfon-

den är en del av eget kapital och ska redovisas som bundet eget kapital. Omföringar till och från fonden påverkas i huvudsak av stadgarnas utformning i respektive förening. Reservering respektive ianspråktagande av medel i fonden är transaktioner som endast påverkar fördelningen mellan fritt och bundet eget kapital. Resultaträkningen påverkas inte.

I samband med övergång till komponentavskrivning kan det också vara nödvändigt för föreningar som tillämpar K3 att se över avsättningar och återföringar ur underhållsfonden. Detta så att det harmoniserar med synsätt i komponentavskrivningarna.

I exempel företaget Brf Huset har K3 reglerna tillämpats.

3. Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen i en BRF bör ge mer information än årsredovisningslagens minimikrav för att uppfylla god redovisningssed. Det bör finnas information om fastigheten, styrelse och funktionärer i föreningen, lägenheter och lokaler, förvaltning, väsentliga avtal samt väsentliga händelser under året och efter dess utgång. Som väsentliga händelser betraktas exempelvis investeringar, genomfört periodiskt underhåll, förändring av väsentliga avtal och beslutade avgiftshöjningar.

Enligt ÅRL är det bara större företag (50/40/80) som är tvingade att redovisa framtida utveckling. Det bedöms dock vara god redovisningssed att redogöra för framtida känt/planerat underhåll de närmaste åren.

Den översikt över föreningens utveckling avseende verksamhet, resultat och ställning som ska finnas i förvaltningsberättelsen utformas oftast i en tablå med ett antal så kallade nyckeltal (kr/kvm) som bland annat avgiftsnivå, väsentliga driftkostnader och storleken på fonden för framtida fastighetsunderhåll. Dessutom kan man i kronologisk ordning ange de större investeringar och underhållsåtgärder som vidtagits över åren.

Resultatdispositionen

Enligt 9 kap 5 § i bostadsrättslagen ska en BRFs stadgar ange grunderna för hur medel ska sättas av för framtida underhåll av fastigheten. Antingen innehåller stadgarna bestämmelser om vilket belopp som ska avsättas till fond för yttre underhåll eller så anges det i stadgarna att det ska finnas en underhållsplan till stöd för fondavsättningen. Avsättningen till fonden sker genom en omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital i föreningens resultatdisposition. Bokföringen av resultatdispositionen ska ske när behörigt organ fattat beslut och beslutet verkställts. Vilka beslut som är nödvändiga för att reservera och ta i anspråk medel i fonden beror oftast på utformningen av stadgarna i den enskilda föreningen. I normalfallet är föreningsstämman det organ som fattar beslut men i vissa BRF har man fattat beslut att styrelsen är det beslutande organet. Detta bör tydliggöras i föreningens stadgar om oklarhet föreligger. I de fall stadgarna är utformade så att det kan beräknas vilket belopp som ska reserveras torde något särskilt ytterligare beslut av föreningsstämman inte vara nödvändigt. Styrelsen kan i dessa fall i praktiken göra omföringar i samband med bokslutsarbetet.

Utdelning av vinst i en BRF regleras i 9 kap 27 § i bostadsrättslagen. Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret.

FARs idéskrift

I den av FAR, i samarbete med Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och SBC, framtagna idéskriften "Om årsredovisning för Bostadsrättföreningen Modell Bättre", finns konkreta exempel på uppställning av särskilt viktig information i förvaltningsberättelsen.

4. Resultaträkningen

I en BRF tillämpas i normalfallet en kostnadsslagsindeldad resultaträkning med radbenämningar på de kostnadsslag som är normala för en BRF. K2 begränsar dock möjligheterna till att använda andra rader än de som beskrivs i regelverket (vissa möjligheter till att anpassa benämningarna finns dock).

I nettoomsättningen ingår både avgifter och hyresintäkter. Eventuellt avgifts- och/eller hyresbortfall bör framgå bland tilläggsupplysningarna. I not bör även eventuell avsättning till fond för inre underhåll (medlemmens "egen" fond) framgå. Bland driftkostnaderna bör även löpande underhåll/fastighetsskötsel ingå. Periodiskt underhåll bör specificeras särskilt i not.

Bokslutsdispositioner är tillämpligt endast i oäkta BRF (ej ett privatbostadsföretag) som beskattas på samma sätt som ett aktiebolag.

5. Balansräkningen

I de fall BRF tillämpar så kallad komponentavskrivning bör de olika komponenterna redovisas under rubriken byggnader och mark och på lämpligt sätt specificeras i not. Det finns inget krav på att varje komponent ska särredovisas i

not, dock ska avskrivningstider per komponent anges i not. Notera att de nya K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar ej tillåter komponentavskrivning.

Om föreningen återköpt tidigare upplåten bostadsrätt (andel), alternativt återlämnats av medlem, ska denna redovisas som kortfristig placering. Detta eftersom en bostadsrätt ska överlåtas så snart det kan ske utan förlust (Bostadsrättslagen 7 kap 11§). Har styrelsen ingen avsikt att överlåta bostadsrätten till ny medlem ska den upphöra (dödas) efter beslut på föreningsstämma.

Under eget kapital finns ett antal poster som är specifika för BRF. Om medlem vid upplåtelse erlägger en högre summa än det beslutade insatsbeloppet benämns det överstigande beloppet upplåtelseavgift. Detta ska redovisas på egen rad under bundet eget kapital. Upplåtelseavtalet ska innehålla uppgift om insats och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Fond för yttre underhåll ska också redovisas på egen rad under bundet eget kapital.

Om BRF tillämpar fond för inre underhåll (medlemmens egna medel) bör detta redovisas som en kortfristig skuld.

6. Noter/tilläggsupplysningar

Bland redovisningsprinciper/tilläggsupplysningar bör framgå följande:

- Hur BRF beskattas.
- Nyttjandeperiod för materiella anläggningstillgångar och särskilt om så kallad komponentavskrivning tillämpas.
- Hur reservering för framtida fastighetsunderhåll sker och efter vilka grunder.

I not för arvoden och löner bör man skilja på ersättningar till förtroendevalda respektive anställda.

Driftkostnader i resultaträkningen bör specificeras i not på en tämligen detaljerad nivå, se [sidan ??](#) och exemplet i bilaga 2.

Om fond för inre underhåll tillämpas bör det i not framgå årets avsättning respektive uttag.

BILAGOR



BILAGA 1.

EXEMPEL PÅ ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETSBOLAG

För att ge ett praktiskt exempel på hur en årsredovisning kan utformas har bifogade exempel upprättats. Exemplet är tänkt för ett renodlat fastighetsbolag som är en juridisk person utan dotterbolag. För att underlätta förståelsen har notupplysningarna gjorts mer omfattande än de uppställda minimikraven.

ÅRSREDOVISNING 2018

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Islandsbergs Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Islandsbergs Fastighets AB med org nr 550000-0000 har sitt säte i Mölndal. Bolaget äger och förvaltar fastigheter. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö och Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga fastigheter och bedriva fastighetsförvaltning avseende bostäder i expansiva orter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvaltningen har varit stabil med normala hyreshöjningar och låga vakanser. Under året har mark förvärvats på området Hisingen utanför Göteborg. På marken planeras att uppföra ett flerbostadshus.

Hållbarhetsrapport *

Bolaget behöver inte göra någon hållbarhetsrapportering då storleksdefinitionen ej uppfylls men har ändå valt att göra en hållbarhetsrapport, eftersom hållbarhetsaspekterna är viktiga. Hållbarhetsrapporten, som upprättats enligt årsredovisningslagens regler, finns tillgänglig på www.islandsberg.se.

Företagets förväntade framtida utveckling

Företaget avser fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder. Inga större underhållsinsatser planeras för de närmaste åren.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Kronan, org nr 550000-0001 med säte i Mölndal, som är moderbolag och upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter (tkr)	90 603	89 175	86 300	86 200
Driftnetto (tkr)	54 633	54 202	54 052	52 100
Resultat från fastighetsförsäljningar (tkr)	0	2 100	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 803	2 127	1 130	1 090
Balansomslutning (tkr)	774 280	773 349	770 554	765 000
Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)	98	98	97	96
Synlig soliditet (procent)	2	2	2	3
Justerad soliditet (procent) ¹⁾	83	76	71	70

1) Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Enligt årsredovisning 2017	1 000	200	10 201	1 104
Överförs i ny räkning			1 104	-1 104
Årets resultat	–	–	–	3 206
Belopp vid årets utgång	<u>1 000</u>	<u>200</u>	<u>11 305</u>	<u>3 206</u>

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	11 305 000
Årets resultat	3 206 000
	<u>14 511 000</u>
disponeras så att	
i utdelning lämnas	–
i ny räkning överföres	<u>14 511 000</u>
	<u>14 511 000</u>

*) Om bolaget obligatoriskt måste göra hållbarhetsrapportering skulle formuleringen varit följande: I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Islandsbergs Fastighets AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på www.islandsberg.se där det går att klicka på rapporten.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018	2017
Hysesintäkter		90 603	89 175
Fastighetskostnader	2	-35 970	-34 973
Driftnetto	3	54 633	54 202
Avskrivningar	6	-22 195	-22 635
Resultat efter avskrivningar		32 438	31 567
Central administration och marknadsföring		-5 789	-5 800
Försäljning av fastighet		0	2 100
Rörelseresultat	4, 5	26 649	27 867
Resultat från fordringar som är anläggningstillgång	7	79	110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	286	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 211	-26 150
Resultat efter finansiella poster		1 803	2 127
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av periodiseringsfond		–	-1 000
Resultat före skatt		1 803	1 127
Aktuell skatt	9	-496	-1 395
Uppskjuten skatt	9	1 899	1 372
Årets resultat		3 206	1 104

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	737 982	750 593
Pågående nybyggnationer		10 320	–
Inventarier	11	1 692	2 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar		1 200	1 200
Summa anläggningstillgångar		751 194	754 169
Omsättningstillgångar			
Varulager		2 300	1 100
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		4 420	3 980
Övriga fordringar		7 340	7 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 060	3 950
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 750	1 750
Kassa och bank		1 216	1 200
Summa omsättningstillgångar		23 086	19 180
Summa tillgångar		774 280	773 349

Balansräkningen fortsätter på nästa sida.

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 305	10 201
Årets resultat		3 206	1 104
Summa eget kapital		15 711	12 505
Obeskattade reserver	13	3 960	3 960
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	9 435	11 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	726 800	725 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 800	3 800
Leverantörsskulder		5 450	7 106
Aktuell skatteskuld		2 904	3 238
Övriga skulder		2 100	2 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 120	4 100
Summa eget kapital och skulder		<u>774 280</u>	<u>773 349</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten	16		
Rörelseresultat		26 649	27 867
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring avskrivningar		22 195	22 635
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-	-2 100
Erhållen ränta		365	410
Erlagd ränta		-25 211	-26 150
Betald skatt		-831	-82
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		23 167	22 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-1 200	-100
Förändring av rörelsefordringar		-2 690	-3 238
Förändring av rörelseskulder		-1 641	-250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 636	18 992
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier		-	-1 900
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-19 220	-28 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-
Avyttring av anläggningstillgångar		-	8 838
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 220	-21 062
Finansieringsverksamheten			
Minskning finansiella anläggningstillgångar		-	1 300
Upptagna lån		5 400	1 000
Amortering av lån		-3 800	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 600	2 300
Årets kassaflöde		16	230
Likvida medel vid årets början		1 200	970
Likvida medel vid årets slut		1 216	1 200

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 1. Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Leasingavtal

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser främst hyresavtal på bostäder. Bolagets hyresavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Lånekostnader

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs till.

Skatt

Total skatt redovisad i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	–
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	10 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	25 år
Installationer	35 år
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid

Varulager

Varulagret avser förråd och har värderats till anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med K3 kapitel 11. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Not 2. Fastighetskostnader

	2018	2017
Drift inklusive fastighetsadministration	33 111	32 229
Reparation och underhåll	509	686
Fastighetsskatt	2 350	2 058
	<u>35 970</u>	<u>34 973</u>

Not 3. Driftnetto

För att visa bilden per balansdagen lämnas nedanstående information. Justering för köpta och sålda fastigheter har skett på så sätt att under året sålda fastigheter har exkluderats och under året förvärvade fastigheter har räknats om till helårsutfall.

	Enligt resultaträkningen	Justering för förvärvade och sålda fastigheter	Justerad resultaträkning
Nettoomsättning	90 603	0	90 603
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-33 111	0	-33 111
Reparationer och underhåll	-509	0	-509
Fastighetsskatt	-2 350	60	-2 290
Driftnetto	<u>54 633</u>		<u>54 693</u>

Not 4. Anställda och löner

	2018	2017
<i>Medelantal anställda</i>		
Män	3	3
Kvinnor	<u>3</u>	<u>3</u>
	6	6
<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>		
Män	1	1
Kvinnor	<u>0</u>	<u>0</u>
	1	1
<i>Könsfördelning i styrelsen</i>		
Män	2	2
Kvinnor	<u>1</u>	<u>1</u>
	3	3

Personalkostnader

	2018	2017
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>		
Löner och andra ersättningar	696 660	683 000
Sociala kostnader	218 890	215 000
Pensionskostnader och förpliktelser	84 200	83 000
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	1 843 730	1 794 000
Sociala kostnader	588 351	564 000
Pensionskostnader och förpliktelser	39 200	38 700

Not 5. Ersättning till revisorer

	2018	2017
I central administration och marknadsföring ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag.		
Revisionsuppdrag	145 200	142 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	3 250	3 000
Skatterådgivning	12 320	11 000
Övriga uppdrag	–	–
	<u>160 770</u>	<u>156 000</u>

Not 6. Avskrivningar enligt plan

	2018	2017
Markanläggning	515	515
Byggnad	20 856	20 856
Byggnadsinventarier	140	420
Inventarier	684	844
	<u>22 195</u>	<u>22 635</u>

Not 7. Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar

	2018	2017
Ränteintäkter	79	110
	<u>79</u>	<u>110</u>

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	225	272
Övriga ränteintäkter	61	28
	<u>286</u>	<u>300</u>

Not 9. Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	2018	2017
Aktuell skatt	-496	-1 395
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 899	1 372
	<u>1 403</u>	<u>-23</u>

Avstämning effektiv skatt

	2018		2017	
Årets resultat		1 803		1 127
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Skatt enligt gälland skattesats	22	-397	22	-243
Ej skattepliktiga intäkter		1 124		–
Ej avdragsgilla kostnader		-45		–
Avsättning periodiseringsfond		–		220
Omrkning byte av skattesats		721		–
Redovisad effektiv skatt		<u>1 403</u>		<u>-23</u>

Not 10. Förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Mark		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	84 000	80 000
Nyanskaffning	7 500	4 000
Avyttring och utrangering	–	–
Vid årets slut	91 500	84 000
Planenligt restvärde	<u>91 500</u>	<u>84 000</u>
Markanläggning		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 300	10 300
Nyanskaffning	–	–
Avyttring och utrangering	–	–
Vid årets slut	10 300	10 300
<i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-5 150	-4 635
Avyttringar och utrangering	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-515	-515
Vid årets slut	-5 665	-5 150
Planenligt restvärde	<u>4 635</u>	<u>5 150</u>
Byggnader		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	760 000	743 000
Nyanskaffning	0	24 000
Avyttring och utrangering	0	-7 000
Vid årets slut	760 000	760 000

Not 10. Förvaltningsfastigheter, forts

	2018	2017
<i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-98 557	-78 443
Avyttringar och utrangering	–	742
Årets avskrivning enligt plan	-20 856	-20 856
Vid årets slut	-119 413	-98 557
Planenligt restvärde	<u>640 587</u>	<u>661 443</u>
Byggnadsinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 200	4 200
Nyanskaffning	1 400	–
Avyttring och utrangering	–	–
Vid årets slut	5 600	4 200
<i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-4 200	-3 780
Avyttringar och utrangering	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-140	-420
Vid årets slut	-4 340	-4 200
Planenligt restvärde	<u>1 260</u>	<u>0</u>
Förvaltningsfastigheter		
Byggnader	640 587	661 443
Mark	91 500	84 000
Markanläggning	4 635	5 150
Byggnadsinventarier	1 260	0
	<u>737 982</u>	<u>750 593</u>
Verkligt värde	1 532 000	1 485 000
Taxeringsvärde	946 000	940 000
Skattemässigt restvärde	692 175	699 070

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där avkastningskraven hämtats från marknaden. Direkt-avkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 3,0–5,5 procent (viktat snitt 3,6 procent). Företagets redovisade driftnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

Fastighetsförteckning:

Fastighetsbeteckning	Yta (m ²)		Byggnads- /ombyggnadsår
	bostäder	lokaler	
<i>Göteborg:</i>			
Inom Vallgraven 61:10	1 600	200	2015
– Kungsgatan 18			
Olivedal 3:5	8 500	700	1998
– Prinsgatan 21			
Olivedal 3:7	4 000	200	1998

– Prinsgatan 23 Olivedal 3:8	4 000	300	1998
– Prinsgatan 25 Älven 2:1	5 900	500	1999
– Skaftövägen 22 Älven 2:2	5 890	550	1999
– Skaftövägen 24			

Fastighetsbeteckning	Yta (m ²)		Byggnads- /ombyggnadsår
	bostäder	lokaler	
<i>Malmö:</i>			
Skäret 2:5	4 600	350	2003
– Bygatan 12			
Snäckedjupet 1:3	7 600	210	1996
– Gullmarsvägen 12			
Snäckedjupet 1:4	7 600	210	1996
– Gullmarsvägen 14			
<i>Stockholm:</i>			
Kastanjen 3:6	4 800	500	1995
– Rigagatan 3			
Gärdet 4:12	4 966	520	1998
– Majorsgatan 9			
Maneten 2:8	4 200	100	2000
– Hummervägen 12			
	63 656	4 340	

Not 11. Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 819	2 719
Nyanskaffning	–	1 900
Avyttring och utrangering	–	-800
Vid årets slut	3 819	3 819
<i>Ack avskrivning</i>		
Vid årets början	-1 443	-919
Avyttring och utrangering	–	320
Årets avskrivning	-684	-844
Vid årets slut	-2 127	-1 443
Utgående planenligt restvärde	<u>1 692</u>	<u>2 376</u>

Not 12. Eget kapital

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Antal aktier och kvotvärde</i>		
Antal aktier	10 000	10 000
Kvotvärde	100	100

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	11 305 000
Årets resultat	3 206 000
	<u>14 511 000</u>
disponeras så att	
i utdelning lämnas	—
i ny räkning överföres	<u>14 511 000</u>

Not 13. Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond tax 2019	—	—
Periodiseringsfond tax 2018	1 000	1 000
Periodiseringsfond tax 2017	300	300
Periodiseringsfond tax 2016	2 660	2 660
	<u>3 960</u>	<u>3 960</u>

Not 14. Uppskjuten skatteskuld

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	11 335	12 707
Omräkning byte av skattesats	-721	—
Årets förändring	-1 179	-1 372
Vid årets slut	<u>10 077</u>	<u>11 335</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar högre än de redovisningsmässiga.

Not 15. Skulder till kreditinstitut

Räntebind- ningstid:	Genom- snittsränta	Andel av lån	Skuldbelopp 2018-12-31	Varav förfaller inom 1 år	Varav förfaller senare än 5 år
Rörlig ränta	3,10%	63%	460 278	1 500	—
2019	3,41%	18%	131 508	2 300	—
2024	3,65%	15%	109 590	—	12 000
2026	3,72%	4%	29 224	—	28 840
	<u>3,52%</u>	<u>100%</u>	<u>730 600</u>	<u>3 800</u>	<u>40 840</u>

Ställda säkerheter för "Skulder till kreditinstitut":

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	745 000	745 000
Företagsinteckningar	500	500
	<u>745 500</u>	<u>745 500</u>

Not 16. Resultat- och balansräkningarnas samband med kassaflödesanalysen

	2018	2017
<i>1. Avskrivningar</i>		
Avskrivningar fastigheter	21 511	21 791
Avskrivningar maskiner och inventarier	684	844
	22 195	22 635
<i>2. Betald skatt</i>		
Skattekostnad enligt resultaträkning	-496	-1 395
Minskning/ökning av skatteskuld	-335	1 313
	-831	-82
<i>3. Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	-440	-290
Övriga fordringar	-140	-1 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-2 110	-150
Övriga kortfristiga placeringar	–	-1 750
	-2 690	-3 238
<i>4. Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	-1 656	-12
Övriga skulder	-5	-138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	-100
	-1 641	-250
<i>5. Maskiner och inventarier</i>		
Inköp under året (not 10)	–	-1 900
	–	-1 900
<i>6. Förvärv av fastigheter</i>		
Förvärv mark	-7 500	–
Investering i nyproduktion	-10 320	-28 000
Förvärv byggnadsinventarier	-1 400	–
	-19 220	-28 000
<i>7. Försäljning materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	–	480
Fastighet	–	8 358
	–	8 838

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning.

Möln dal 2019-03-15

Anna Berg, Styrelsens ordförande

Johan Sund

Stig Grund, Verkställande direktör

BILAGA 2.

EXEMPEL PÅ HÅLLBARHETSRAPPORT

För att ge ett praktiskt exempel på hur en hållbarhetsrapport kan utformas har bifogade exempel upprättats. Exemplet är tänkt för ett renodlat fastighetsbolag som är en fristående juridisk person (ej del av koncern). Exemplet som valts avser Islandsbergs Fastighets AB, vilket är samma exempelföretag som används för årsredovisning (Bilaga 1). Islandsberg är inte ett så stort företag att det måste ha en hållbarhetsrapport, men har upprättat en rapport i enlighet med årsredovisningslagens krav ändå. Storlekskriterierna (250/175/350) framgår av avsnitt 8.1. Islandsberg har valt att göra en separat hållbarhetsrapport.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Islandsbergs Fastighets AB (Islandsberg) arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och hållbarhetsarbetet är integrerat i hela bolagets verksamhet. Denna hållbarhetsrapport presenteras i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och innefattar områdena miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter samt anti-korruption.

Affärsmodell

Islandsbergs äger och förvaltar bostadsfastigheter. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö och Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga fastigheter och bedriva fastighetsförvaltning avseende bostäder i expansiva orter. Islandsbergs strategi är att genom effektiv, hållbar fastighetsförvaltning och produktion av attraktiva hyresfastigheter skapa långsiktigt värde för ägarna i form av stabila driftnetton och stigande fastighetsvärden.

Islandsbergs vision är att skapa bra och trygga bostäder där hyresgäster kan trivas under lång tid. Bolagets tar ansvar för etik, miljö och det omgivande samhället. Alla Islandsbergs bostäder förmedlas genom kommunala bostadskön. Islandsberg genomför årliga hyresgästundersökningar. De synpunkter som framkommit vid hyresgästundersökningarna handlar om trygga bostadsområden, god inomhus och utomhus miljö samt kontakten med hyresvärden. Islandsberg har under året förbättrat rutinerna för felanmälan, genomfört radonmätningar och startat lokala gårdsgupper.

Leverantörskedja

Islandsbergs fastighetsförvaltning sker i egen regi och bolaget har x st fastighetsförvaltare stationerade på de orter där Islandsbergs fastigheter finns. Vid byggnation och större renoveringar anlitas lokala entreprenörer. Dessa handlas upp i konkurrens och Islandsberg ställer krav på både miljömässig och social hållbarhet vid upphandlingar. Företagets leverantörer består huvudsakligen av byggtreprenörsföretag, hantverksföretag och konsulter.

Väsentlighetsanalys

Islandsberg har genomfört intressent- och väsentlighetsanalyser. Väsentlighetsanalysen visar att områdena energiförbrukning, anti-korruptionsarbete och påverkan på lokalsamhället är de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Islandsbergs att arbeta med.

INTRESSETER	KANAL FÖR DIALOG	FRÅGOR	AKTIVITET
Ägare	Årsredovisning, årsstämma, finansiella rapporter	Mål och utfall, etik	Uppföljning
Hyresgäster	Hemsida, personlig kontakt, kundundersökning	Trygghet, el, vatten, avfall, felanmälan	Förbättrad felanmälan
Medarbetare	Medarbetarundersökning, utvecklingssamtal	Arbetsmiljöfrågor, kompetensutveckling	Policyarbete, utbildning
Finansiärer	Finansiella rapporter	Finansiellt utfall	Dialog
Närboende och omgivande samhälle	Hemsida, öppet hus, visningar	Buller, utomhusmiljö	Dialog
Leverantörer	Leverantörskod, upphandlingar	Miljö, sociala och etikfrågor	Uppföljning av leverantörer
Myndigheter	Detaljplaner, bygglov	Utvecklingsfrågor	Aktiva dialoger

Hållbarhetspolicy, uppförandekod samt uppförandekod för leverantörer

Islandsberg har en hållbarhetspolicy och en uppförandekod för bolagets medarbetare. Uppförandekoden syftar till att upprätta och dokumentera de grundläggande värderingar som ska gälla för medarbetare inom Islandsbergs verksamhet samt hur Islandsbergs medarbetare förväntas uppföra sig. Uppförandekoden ska bidra till att uppfylla Islandsbergs vision och affärsidé och bygger på FN:s Global Compact Principer.

Islandsberg har också en uppförandekod för leverantörer som leverantörer vid alla större upphandlingar uppmanas skriva under. Uppföljning sker av xx antal leverantörer per år.



Miljö

Islandsbergs mål är att minska energiförbrukningen med xx procent, att energiförbrukningen inte ska överstiga xx kwh/kvm, att minska vattenförbrukningen med yy procent och att zz procent av de boende sorterar sitt matavfall. För att uppnå dessa mål har investeringar skett i fastigheterna för att uppnå energibesparingar och information till, och samarbeten med hyresgästerna inletts.

Islandsberg mäter och följer upp samtliga fastigheters energi- och vattenförbrukning samt bedriver aktivt utvecklingsarbete för att underlätta de boendes möjligheter att minska förbrukningen och sortera hushållsavfall och grovsopor.

Islandsberg har miljöcertifierats enligt ramverket XXX (ISO 14001).

Vid varje större upphandling ställs krav på miljö och sociala förhållanden genom att leverantören får skriva under Islandsbergs uppförandekod. Miljöarbetet hos ett urval av leverantörerna följs upp, genom granskning av styrdokument och vid besök.

Företagets miljörisker avser miljöskulder i mark, ohälsosamt byggmaterial och att ett förändrat klimat påverkar fastigheterna negativt. Riskerna hanteras genom bl.a. miljöcertifiering och hållbarhetspolicy samt uppföljning av leverantörers miljöarbete.

Sociala förhållanden och personal

Islandsberg har xx antal medarbetare som finns på kontoren i Göteborg, Malmö och Stockholm. Företaget bedriver aktivt mångfalds- och jämställdhetsarbete samt kompetensutveckling. En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för Islandsberg.

Målet med Islandsbergs arbetsmiljöarbete är att skapa en arbetsplats som upplevs utvecklande och stimulerande för alla medarbetare. Detta uppnås genom att integrera hälsa och säkerhet i hela verksamheten och att uppmuntra ledarskap som främjar säkerhet och hälsa. Genom Islandsberg friskvårdsarbete stimuleras och skapas förutsättningar för medarbetare att främja sin egen hälsa.

Arbetsmiljömål formuleras för förbättringsarbetet utifrån den egna verksamhetens inriktning samt utifrån Islandsbergs övergripande arbetsmiljömål och policy. Företaget utvärderar löpande insatserna inom arbetsmiljöområdet för att kunna göra ständiga förbättringar i det dagliga arbetsmiljöarbetet. Stor vikt läggs på förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket sker i nära samarbete mellan ledning, medarbetare, skyddsorganisation och företagshälsövård. Lagstiftning och partsöverenskommelser är minimikrav.

De risker som finns inom personalområdet gäller främst sjukfrånvaro på grund av stress eller olycksfall i samband med det drift- och underhållsarbete som förvaltare som genomförs på fastigheterna. Företagets arbetsmiljöpolicy hanterar dessa frågor. All ombyggnad och renovering sker med hjälp av upphandlade entreprenörer. Islandsberg för-

säkrar sig i samband med upphandling genom krav på undertecknande av Islandsbergs uppförandekod för leverantörer om att även dessa upprätthåller ett bra arbetsmiljöarbete. Risker för närboende och omgivande samhälle avser exempelvis buller i samband med byggnadsarbete, otrygga boendemiljöer m.m. Dessa risker hanteras genom dialog.

Mänskliga rättigheter

Islandsberg stödjer FN:s Global Compact Principer, www.unglobalcompact.org. Dessa principer fastställs också i Islandsbergs policyer och i uppförandekod samt uppförandekod för leverantörer.

Islandsbergs bedriver verksamhet enbart i Sverige och huvuddelen av företagets leverantörer är svenska. Risker för brott mot mänskliga rättigheter finns därför framförallt längre ner i leverantöresledet. Genom att underteckna Islandsbergs uppförandekod för leverantörer försäkras sig Islandsberg om att varje leverantör tar ansvar för dessa frågor. Målet är att samtliga nya leverantörer undertecknar uppförandekoden och ett aktivt arbete pågår för att följa upp detta.

Anti-korruption

I Islandsberg har en mycket hög ambitionsnivå avseende öppenhet, ärlighet och ansvarstagande. Islandsberg förväntar sig att medarbetare, affärspartners, kunder och andra som företaget samarbetar med ställer sig bakom detta. Målet är alla affärer sker på ett sundt och ärligt principer. För att uppnå detta kräver Islandsberg att samtliga medarbetare undertecknar uppförandekoden och att leverantörer undertecknar uppförandekoden för leverantörer. Detta följs upp av ansvarig chef i samband med utvecklingssamtal med medarbetare. Styrelse och ledning följer upp leverantörsavtalen årligen.

Islandsberg tillämpar Institutet mot mutor (IMM) kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet. Kodens finns att läsa på www.institutetmotmutor.se/naringslivskod.

Risker för korruption finns framförallt när det gäller inköp och fördelning av hyresrätter. Dessa risker hanteras genom att alla avtal internt undertecknas av två personer och att hyresrätter förmedlas via de kommunala bostadsköerna. Genom att aktivt utbilda och verka för Islandsbergs uppförandekoder hanteras och minimeras också risken för otillbörlig påverkan.

Resultatindikatorer

NYCKELTAL EXEMPEL	2018	2017	2016
Energiförbrukning per kvm			
Personalomsättning			
Andel kvinnor/män			
Sjukfrånvaro och anmälda olyckor			
Andel nya leverantörer som undertecknad uppförandekoden			
Utbildning i anti-korruption			
Inträffade fall diskriminering			

BILAGA 3.

EXEMPEL PÅ ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

För att ge ett praktiskt exempel på hur en årsredovisning kan utformas har bifogade exempel upprättats.

ÅRSREDOVISNING 2018

för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Huset, organisationsnummer 710000-0000, avger härmed följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 mars 2018, på stämman deltog 88 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Andersson, ordförande

Bengtsson, sekreterare

Carlsson, ledamot

Didriksson, suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengtsson och Carlsson i förening.

Vicevärd har varit Didriksson.

Revisor

Revisor har **under** varit Hansson och Gustavsson som suppleant samt Revisionsbyrå AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eriksson, sammankallande, och Fredriksson.

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheterna Soldaten 1, Majoren 1, Kommendören 4 samt Knekten 4 i vilka föreningen upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 489 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 39 874 m² samt 5 hyreslokaler om 2 873 m².

Byggnader

Under åren 1970–75 har det uppförts 8 hus. Husen är belägna på Amiralsgatan 12–22 samt Överstegatan 1–14.

Information om fastigheterna

Lägenheter och bostadsrätt	Antal	Total yta m ²
1 rok	44	1 408
2 rok	92	5 336
3 rok	228	19 380
4 rok	125	13 750
5 rok	110	13 750
Summa	599	53 624

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2007	
Elstambyte	2007	
Nyinstallation hiss	2008	

Åtgärd	År	Kommentar
Omputsning fasad	2009	Tak omlagt och skorstenar beklädda
Renovering balkonger	2010	Ytskikt och räcke renoverade
Fönsterrenovering	2010	Renovering av fönstersida samt egenvalda insidor
Renovering trapphus	2011	Entrédrörrar, säkerhetsdörrar till lägenheterna, postboxar
Nytt barnvagnsförråd	2012	Iordningsställande
Ny undercentral för fjärrvärme	2013	Utbyte av uttjänt central
Pågående renoveringar	2017–2019	Stambyte och badrumsrenovering

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i maj 2018.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Företag Y AB	Fastighetsskötsel
Företag Z AB	Kabel TV

Förvaltning

Föreningen har egen anställd personal som utför ekonomisk och teknisk förvaltning. Städning upphandlas via entreprenad och har under året utförts av Städbolaget AB.

Försäkring

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Fastighetsförsäkring AB.

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	31 905	31 881	31 080	30 599
Rörelseresultat (tkr)	10 688	10 619	10 420	-23 841
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 997	8 843	9 706	-2 865
Balansomslutning (tkr)	155 426	146 315	120 359	104 397
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	572	571	560	549
Avgifts- och hyresbortfall (%)	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll (tkr)	62 933	62 104	52 356	52 356
Antal anställda	5	5	5	5

Kommentarer till årets ekonomiska resultat samt föreningens ställning

Redogörelse lämnas här avseende årets intäkter och kostnader samt eventuell amortering av låneskulden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Ombyggnad och större underhållsåtgärder

Redogörelse för årets större åtgärder, exempelvis stambyte, badrumsrenoveringar, fönsterbyte etcetera.

Avgifter

Redovisning av de avgiftshöjningar som har skett under verksamhetsåret.

Framtida utveckling

Information ska lämnas om vad som faktiskt är känt om föreningens framtid samt om förväntningar baserade på kända förhållanden. Exempelvis planerat underhåll, investeringar samt avgiftshöjningar. Normalt är det tillräckligt att redogöra för det närmaste räkenskapsårets förväntade utveckling. Här kan även med fördel lämnas en sammanställning över föreningens prognosticerade kassaflöde för de närmaste åren.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 410 000	65 000	62 103 848	1 747 465	8 842 696
Under året erlagda insatser	10 000				
Resultatdisposition				-829 363	
enligt stämmobeslut			829 363	8 842 696	-8 842 696
Årets resultat	—	—	—	—	8 997 339
Utgående kapital	<u>3 420 000</u>	<u>65 000</u>	<u>62 933 211</u>	<u>9 760 798</u>	<u>8 997 339</u>

Förslag till vinstdisposition

Förslaget till överföring till fond för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens underhållsplan. (Stämman är beslutande organ i denna bostadsförening)

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	9 760 798
Årets resultat	<u>8 997 339</u>
	18 758 137

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	1 200 000
Balanseras i ny räkning	<u>17 558 137</u>
	18 758 137

RESULTATRÄKNING

	Not	2018	2017
Nettoomsättning	1	31 905 495	31 880 669
Summa omsättning		31 905 495	31 880 669
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2, 3	-17 535 792	-17 579 870
Underhåll		-171 647	-170 637
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-1 068 120	-1 068 970
Avskrivningar	4	-2 442 200	-2 442 200
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa fastighetskostnader		-21 217 759	-21 261 677
Rörelseresultat		10 687 736	10 618 992
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	569 107	590 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 259 504	-2 367 045
Resultat efter finansiella poster		8 997 339	8 842 696
Aktuell skatt		0	0
Årets resultat		8 997 339	8 842 696

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		143 364 771	134 440 039
Inventarier, verktyg och installationer		6 000	8 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	5 668 200	5 668 200
Summa anläggningstillgångar		149 038 971	140 116 239
Omsättningstillgångar			
Lager	9	11 000	10 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 500	0
Aktuella skattefordringar		1 300 420	1 112 515
Övriga fordringar	10	23 500	21 228
Avräkning Intresseorganisationen		4 620 425	4 620 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	421 800	423 086
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank	12	8 200	11 500
Summa omsättningstillgångar		6 386 845	6 198 754
Summa tillgångar		155 425 816	146 314 993

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 420 000	3 410 000
Upplåtelseavgifter		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll		62 933 211	62 103 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		9 760 798	1 747 465
Årets resultat		8 997 339	8 842 696
Summa eget kapital		85 176 348	76 169 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	61 891 049	61 891 049
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och andra finansiella instrument	13	469 106	469 106
Leverantörsskulder		3 300 789	3 206 152
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder	14	2 041 056	2 034 172
Fond för inre underhåll	15	1 515 679	1 515 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 031 789	1 029 826
Summa eget kapital och skulder		<u>155 425 816</u>	<u>146 314 993</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 K3).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	20–40 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	20 år
Badrum	40 år
Installationer	10–25 år

Lager

Lagret värderas enligt lägsta värdets princip och först-in-först-ut (FIFO) metoden.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens underhållsplan. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastigetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 22 procent.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Föreningen redovisar sina finansiella instrument till anskaffningsvärde i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 11. Se not not 13 för förteckning.

Not 1. Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	30 070 056	30 070 056
Årsavgifter lokaler	770 448	770 448
Hyror	1 057 202	1 043 397
Övriga avgifter	42 100	41 000
Övriga intäkter	153 206	144 285
	32 093 012	32 069 186
Avsättning till fond för inre underhåll	-178 517	-178 517
Avgiftsbortfall bostäder	-9 000	-10 000
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	0
	31 905 495	31 880 669

Not 2. Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	-114 881	-112 339
Reparationer	-1 382 531	-1 460 861
Uppvärmning	-5 882 269	-5 990 368
El för drift	-1 220 456	-1 210 260
Vatten	-1 521 020	-1 557 280
Sophämtning	-1 376 502	-1 314 604
Övriga avgifter	-221 456	-224 563
Förvaltningskostnader	-1 599 820	-1 526 980
Arvode för administrativ förvaltning	-921 323	-902 232
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	-2 768 456	-2 757 659
Uttagsskatt	-461 520	-459 499
Övrigt	-65 558	-63 225
	-17 535 792	-17 579 870

Not 3. Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	-78 022	-77 200
Arvode till vicevärd	-371 003	-368 587
Arvode till föreningsvald revisor	-19 400	-19 300
Sociala kostnader	-154 687	-152 641
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	-623 112	-617 728

Anställda

Löner och ersättningar	-1 525 446	-1 521 949
Bilersättning	-3 985	-3 745
Sociala kostnader	-515 001	-513 419
Pensionskostnader och förpliktelser	-100 912	-100 818
	-2 145 344	-2 139 931

Medelantal anställda

Kvinnor	3	3
Män	2	2
	5	5

Not 4. Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader	-1 540 200	-1 540 200
Ombyggnader	-900 000	-900 000
Inventarier	-2 000	-2 000
	<u>-2 442 200</u>	<u>-2 442 200</u>

Not 5. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränta avräkningskonto	548 849	568 749
Övriga ränteintäkter	20 258	22 000
	<u>569 107</u>	<u>590 749</u>

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader långfristiga skulder	-2 258 950	-2 365 850
Räntekostnader skattekonto	-228	-750
Övriga finansiella kostnader	-326	-445
	<u>-2 259 504</u>	<u>-2 367 045</u>

Not 7. Materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader och mark		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	59 000 000	59 000 000
Nyanskaffning	—	—
Avyttring och utrangering	—	—
Omklassificeringar	—	—
Vid årets slut	59 000 000	59 000 000
<i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-11 780 745	-10 240 545
Avyttringar och utrangering	—	—
Omklassificeringar	—	—
Årets avskrivning enligt plan	-1 540 200	-1 540 200
Vid årets slut	-13 320 945	-11 780 745
<i>Ack nedskrivningar</i>		
Vid årets början	—	—
Återförd nedskrivning	—	—
Omklassificeringar	—	—
Årets nedskrivningar	—	—
Vid årets slut	—	—
Planenligt restvärde	<u>45 679 055</u>	<u>47 219 255</u>
Varav byggnader	29 866 055	31 406 255
Varav mark	15 813 000	15 813 000

Not 7. Materiella anläggningstillgångar, forts

	2018	2017
Ombyggnader		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 000 000	18 000 000
Nyanskaffning	–	–
Avyttring och utrangering	–	–
Vid årets slut	18 000 000	18 000 000
<i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-12 600 000	-11 700 000
Avyttringar och utrangering	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-900 000	-900 000
Vid årets slut	-13 500 000	-12 600 000
Planenligt restvärde	<u>4 500 000</u>	<u>5 400 000</u>
Pågående ombyggnation		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	81 820 784	17 817 750
Nyanskaffning	11 364 932	64 003 034
Avyttring och utrangering	–	–
Vid årets slut	<u>93 185 716</u>	<u>81 820 784</u>
Bokförda värden		
Byggnader	29 866 055	31 406 255
Mark	15 813 000	15 813 000
Ombyggnader	4 500 000	5 400 000
Pågående ombyggnation	<u>93 185 716</u>	<u>81 820 784</u>
	<u>143 364 771</u>	<u>134 440 039</u>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 209 577 000 kr. Värdeår är 1973.

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder småhus	278 000	82 000	360 000
Bostäder hyreshus	199 624 000	5 376 000	205 000 000
Lokaler	3 702 000	515 000	4 217 000
	<u>203 604 000</u>	<u>5 973 000</u>	<u>209 577 000</u>

Maskiner och inventarier

	2018	2017
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 000	–
Nyanskaffning	–	10 000
Avyttring och utrangering	–	–
Vid årets slut	10 000	10 000

Not 7. Materiella anläggningstillgångar, forts

	2018	2017
<i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-2 000	–
Avyttringar och utrangering	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-2 000	-2 000
Vid årets slut	-4 000	-2 000
 Planenligt restvärde	 <u>6 000</u>	 <u>8 000</u>

Not 8. Långfristiga värdepappersinnehav

	2018	2017
Andel i Intresseorganisationen	700	700
Aktieindexobligation X-banken Världen	5 667 500	5 667 500
	<u>5 668 200</u>	<u>5 668 200</u>

Not 9. Lager

	2018	2017
Oljelager	11 000	10 000
	<u>11 000</u>	<u>10 000</u>

Not 10. Övriga fordringar

	2018	2017
Lönefordran	23 500	21 228
	<u>23 500</u>	<u>21 228</u>

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Försäkring	153 260	152 845
Kabel TV	50 200	49 448
Förutbetald tomträttsavgäld	186 396	187 286
Upplupna ränteintäkter	29 863	30 462
Övriga poster	2 081	3 045
	<u>421 800</u>	<u>423 086</u>

Not 12. Kassa och bank

	2018	2017
Handkassa	1 500	1 500
Bostadsbanken	6 700	10 000
	<u>8 200</u>	<u>11 500</u>

Not 13. Skulder till kreditinstitut och andra finansiella instrument

	Räntesats	Ränte- konvertering	Löptid	2018	2017
x-Banken	4,38%	2022-05-08	2023-05-08	5 520 955	5 520 955
x-Banken	4,60%	2022-09-18	2023-09-18	36 392 200	36 392 200
x-Banken	4,60%	2022-09-18	2023-09-18	5 100 000	5 100 000
y-Banken	4,60%	2022-09-18	2023-09-18	4 847 000	4 847 000
z-Banken	1,68%	rörlig	tillsvidare	10 500 000	10 500 000
		Summa		62 360 155	62 360 155
Avgår kortfristig del				-469 106	-469 106
		Summa		61 891 049	61 891 049

Not 14. Övriga skulder

	2018	2017
Skuld till samfällighet	1 491 234	1 484 830
Uttagsskatt	457 637	459 499
Löneskatt	2 602	2 510
Preliminär skatt personal	44 236	43 192
Arbetsgivaravgifter december	45 347	44 141
	2 041 056	2 034 172

Not 15. Fond för inre underhåll

	2018	2017
Ingående värde	1 515 679	1 206 605
Årets avsättning	178 517	178 517
Avsättning för balkongersättning	–	254 980
Uttag under året	-178 517	-124 423
	1 515 679	1 515 679

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Revisionsarvode auktoriserad revisor	9 650	8 000
Upplupen el	27 000	136 000
Upplupen renhållning	25 000	80 000
Upplupna räntor	501 238	375 740
Arvode föreningsvald revisor	13 013	11 625
Sem löneskuld inkl sociala avgifter	292 443	229 942
Förskottsbetalda avgifter/hyror	126 595	112 706
Övriga poster	36 850	75 813
	1 031 789	1 029 826

Not 17. Ställda säkerheter avseende egna skulder

	2018	2017
Uttagna pantbrev i fastighet	77 256 100	77 256 100
Varav pantbrev i eget förvar	-3 551 000	-3 551 000
	73 705 100	73 705 100

Not 18. Eventualförpliktelser

	2018	2017
Föreningsgäld Intresseorganisationen	542 000	542 000
Arbetsgivarorganisation	33 873	33 873
	<u>575 873</u>	<u>575 873</u>

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning.

Stockholm den

Andersson, styrelsens ordförande

Bengtsson, ledamot

Carlsson, ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Revisionsbyrå AB
Petterson, auktoriserad revisor

Hansson, av föreningsstämma vald revisor

BILAGA 4.

GÄLLANDE REKOMMENDATIONER OCH UTTALANDEN FÖR ICKE NOTERADE FÖRETAG

I denna bilaga finns listor på per 1 december 2018 antagna rekommendationer och uttalanden från nedan angivna normgivande organ.

1. *Bokföringsnämnden för K-företag*
2. *FAR*

1. BOKFÖRINGSNÄMNDENS REKOMMENDATIONER FÖR K-FÖRETAG

Nedan finns dels de vägledningar som hittills getts ut inom K-projektet, dels övrig normgivning från BFN som är tillämplig för de företag som tillämpar ett K-regelverk.

Samtliga gällande allmänna råd, vägledningar, rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden (BFN) finns tillgängliga att läsa och skriva ut på hemsidan www.bfn.se.

KATEGORI 1 (K1)

Nr	Titel
BFNAR 2006:1	Enskilda näringsidkare som upprättar förenklat årsbokslut (K1)
BFNAR 2010:1	Ideella föreningar och registrerade trossamfund som upprättar förenklat årsbokslut (K1)

KATEGORI 2 (K2)

Nr	Titel
BFNAR 2016:10	Årsredovisning i mindre företag (K2)
BFNAR 2017:3	Årsbokslut (K2/K3)

KATEGORI 3 (K3)

Nr	Titel
BFNAR 2012:1	Årsredovisning och koncernredovisning (K3)
BFNAR 2017:3	Årsbokslut (K2/K3)

BEGREPP OCH PRINCIPER

Nr	Titel
BFNAR 2002:6	Innebörden av begreppen årsbokslut och årsredovisning
BFNAR 2002:12	Tolkning av koncernbegreppet vid bedömningar som sker enligt bokföringslagen
BFNAR 2006:11	Gränsvärden
BFNAR 2007:4	Definitioner och begrepp
BFNAR 2012:3	Tillämpning och rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering
BFNAR 2012:4	Byte mellan K-regelverk

BOKFÖRINGSSKYLDIGHET OCH LÖPANDE BOKFÖRING

Nr	Titel
BFNAR 2013:2	Bokföring
BFNAR 2004:2	Bokföringsskyldighetens upphörande i enskild näringsverksamhet

OMSTRUKTURERING

Nr	Titel
BFNAR 2003:2	Redovisning av fusion
BFNAR 1999:1	Fusion av helägt aktiebolag

2. FARS REKOMMENDATIONER OCH UTTALANDEN

1 december 2018

FARs rekommendationer och uttalanden finns i den årliga publikationen FARs samlingsvolym, som utges av FAR Akademi.

FARS POLICYGRUPP FÖR REDOVISNING

Redovisningsrekommendationer

- RedR 1** Årsredovisning i aktiebolag
- RedR 2** Kontrollbalansräkning
- RedR 3** Redovisning av ställda säkerheter
- RedR 4–8** Har upphävts
- RedR 9** Redovisning av nedströmsfusioner

Redovisningsuttalanden

- RedU 1–5** Har upphävts
- RedU 6** Pensionsförsäkring i Alecta
- RedU 7** Värdering av tillgångar och skulder vid redovisning av företagsförvärv samt vid prövning av nedskrivningsbehov enligt IFRS
- RedU 8** Har upphävts
- RedU 9** Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag
- RedU 10** Redovisning av skattekonsekvenserna av negativ justerad anskaffningsutgift i handelsbolagsandelar
- RedU 11** Stiftelser med gemensamt placerad förmögenhet
- RedU 12** Avskrivning av byggnad
- RedU 13** Övergång till komponentmetod - fastigheter
- RedU 14** Redovisning av kapitalförsäkring



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm
Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm
Telefon: 08-613 57 00
E-post: info@fastighetsagarna.se