

# Centrala frågeställningar kring redovisning av fastigheter

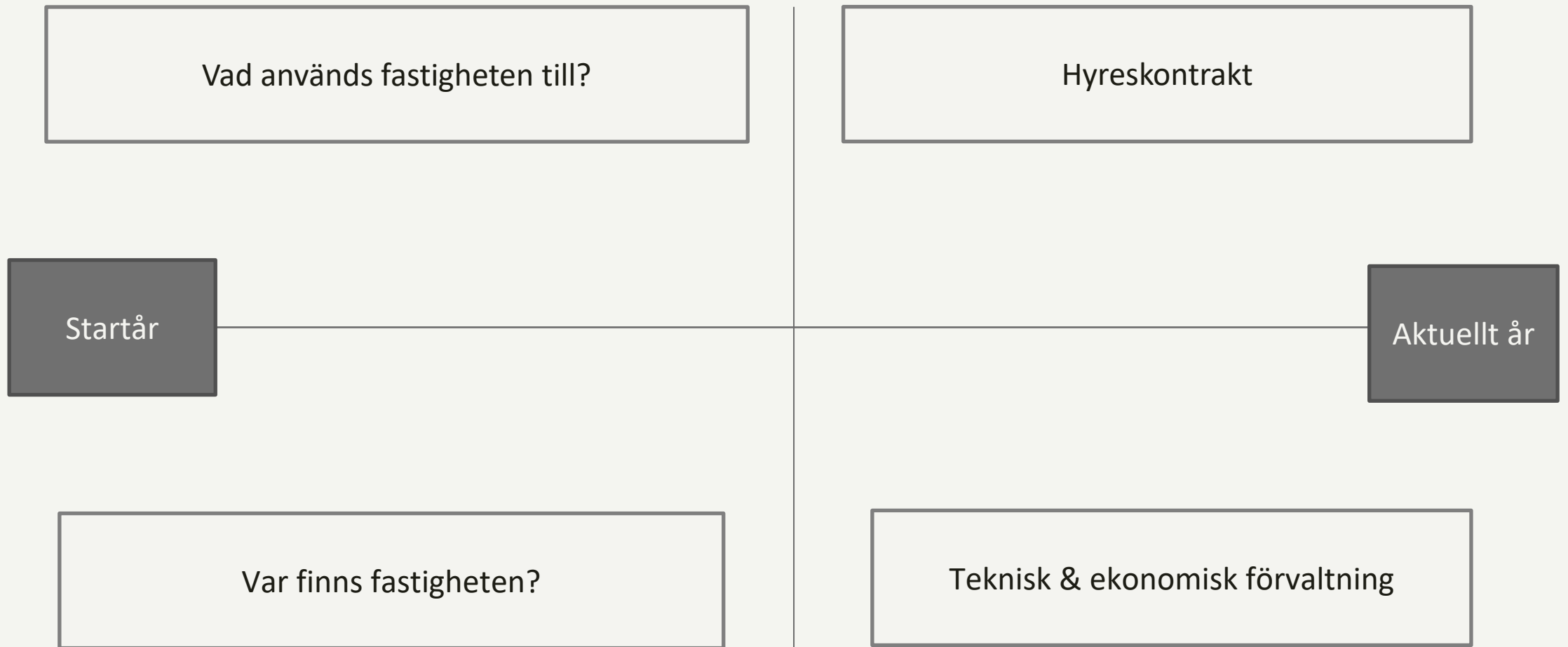
1 juni 2023



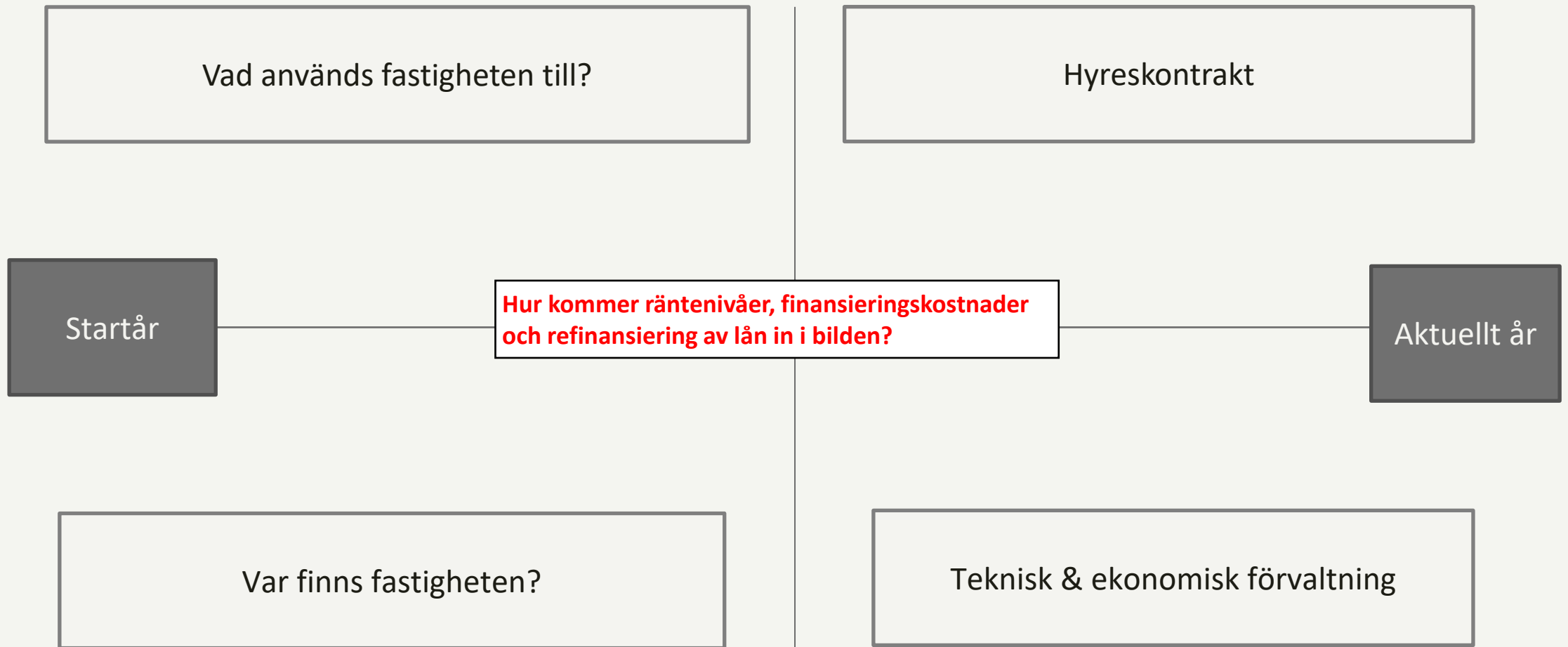
# Innehåll

- Olika frågeställningar kring fastighetsförvaltning och exempel på särskilt svåra ställningstaganden kring fastighetsförvaltning.
- Redovisningsmässiga fastighetsbegrepp och centrala frågeställningar utifrån redovisning av fastigheter.
- Val av redovisningsmässigt regelverk för fastighetsredovisning, inklusive skillnaderna mellan K2, K3 och IFRS/RFR2 för fastighetsföretag.
- Metoder för avskrivningar på fastigheter och bedömning av nedskrivningsbehov av fastigheter.
- Analys och bedömning av fastighetsförvaltande företag
- Hur fastighetsägare kan hantera sin kontakt med kreditgivare.

# Vad bestämmer en fastighets värde?



# Vad bestämmer en fastighets värde?



# Fastighetsförvaltning



Grundläggande ställningstaganden för fastighetsförvaltning, vilka är de?



# Fastighetsförvaltning

- **Ansvarsfullt förvaltande**

Fastighetsägaren arbetar långsiktigt med att varsamt underhålla fastigheten. Metoder och material skall i möjligaste mån vara original och för fastigheten vara hållbara. Främmande och miljöfarliga material används inte.

- **Dina arbetsuppgifter**

På företaget blir du en av fem fastighetskötare med ansvar för felanmälningar och skötsel, underhåll och reparationer inom ditt område. Du kommer att ansvara för ca fem fastigheter per dag. Arbetet innebär att avhjälpa fel i lägenheter och allmänna utrymmen, rondering och tillsyn. Du kommer att ha daglig och injustering av fläktar och fjärrvärme.

Jour ingår var 4:e vecka, dygnet runt, med kontakt med våra hyresgäster. Rollen innebär ett ansvar för att fastigheterna är välskötta, vilket innebär allt från städning av soprum, lövkrattning till reparationer a 2 uttryckningar i snitt per vecka och en del samtal. Arbetstid 7-16.

- **Personlig ekonomisk förvaltare som förenklar styrelsearbetet**

Med oss på SBC får din bostadsrätts- eller samfällighetsförening en ekonomisk fastighetsförvaltare som tar ett helhetsgrepp över ekonomin och gör den både lättöverskådlig och långsiktigt hållbar.

Du som styrelsemedlem får en kundansvarig som proaktivt tar hand om alla sorters frågeställningar – och bara är ett knapptryck eller samtal bort för rådgivning.

Om behovet att analysera vem som är fastighetsägare och hur fastigheten förvaltas





## Viktiga utgångspunkter

Koppling mellan dessa olika förvaltningsdelar

### **Teknisk förvaltning**

- Vem gör vad i fastigheten?

### **Ekonomisk förvaltning**

- Vem sköter vad när det gäller fastighetens ekonomi?

## Exempel på särskilt svåra ställningstaganden kring fastighetsförvaltning

### **Så här kan det tyvärr ligga till**

- Identifierade problem

### **Så här ska det vara**

- Åtgärdsplan

# Redovisning av fastigheter



Vilka centrala frågeställningar finns det kring redovisning av fastigheter?

Resultat av värdeförändringar

Värdering av fastigheter

Redovisningseffekter beroende på tillämpat regelverk

Vilka centrala frågeställningar finns det kring redovisning av fastigheter?

Resultaträkningens utformning

Uppställningsform av balansräkning

Förändring eget kapital

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	1 906	1 695	7 803	5 723
Serviceintäkter	289	166	960	461
Intäkter coworking	68	55	232	169
<b>Intäkter</b>	<b>2 264</b>	<b>1 916</b>	<b>8 996</b>	<b>6 353</b>
Driftskostnader	-452	-290	-1 490	-840
Underhåll	-93	-57	-286	-155
Fastighetsskatt	-147	-118	-580	-401
Kostnader coworking	-70	-61	-280	-194
Uthyrning och fastighetsadministration	-134	-138	-522	-417
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 368</b>	<b>1 252</b>	<b>5 838</b>	<b>4 346</b>
Centrala administrationskostnader	-57	-66	-270	-174
Förvärvskostnad	-3	-56	-7	-76
Resultat från intressebolag	-46	1 381	-373	1 142
Finansnetto <sup>1</sup>				
Räntenetto	-486	-283	-1 531	-845
Utdelning	-	-	-	61
Finansieringsavgift m.m. för förvärv	-	-	-	-27
Leasingkostnad/Tomrättsavgäld	-24	-7	-76	-27
<b>Resultat inkl. intressebolag<sup>1</sup></b>	<b>752</b>	<b>2 221</b>	<b>3 581</b>	<b>4 400</b>
<b>varav förvaltningsresultat<sup>1,2</sup></b>	<b>912</b>	<b>1 019</b>	<b>4 510</b>	<b>3 522</b>
Värdeförändringar				
Fastigheter	-6 394	2 654	-3 537	7 185
Finansiellt innehav	1	-9	-57	42
Förändring goodwill	-289	-121	-440	-194
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	111	-	111
Derivat	-22	134	2 690	325
<b>Resultat före skatt<sup>1</sup></b>	<b>-5 952</b>	<b>4 990</b>	<b>2 237</b>	<b>11 869</b>
Aktuell skatt	170	-18	-15	-173
Uppskjuten skatt	879	-208	-472	132
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>-4 903</b>	<b>4 764</b>	<b>1 750</b>	<b>11 828</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m. <sup>1</sup>	-11	379	530	629
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-319	-328	-694	-508
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>-5 233</b>	<b>4 815</b>	<b>1 586</b>	<b>11 949</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	310 088	330 854	282 917
Resultat, kr/aktie	-14,93	15,36	5,29	41,81

1. Finansnettot belastades felaktigt med 119 mkr i Q3 2022 vilket skulle påverkat raderna räntenetto, resultat inkl. intressebolag, förvaltningsresultat, resultat före skatt samt periodens resultat med en ökning om 119 mkr. Posten skulle i stället bokats mot övrigt totalresultat. Under Q4 har Castellum tilläpapat rättelse av fel av beloppet.

2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 19.

# Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	153 563	153 146
Goodwill	4 969	5 544
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 591	1 741
Intressebolag	13 286	13 571
Derivat	3 215	-
Övriga anläggningstillgångar	312	467
Övriga fordringar	1 937	1 966
Likvida medel	858	1 197
<b>Summa tillgångar</b>	<b>179 731</b>	<b>177 632</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	78 983	83 637
Uppskjuten skatteskuld	17 754	17 351
Övriga avsättningar	28	38
Derivat	468	563
Räntebärande skulder	76 849	70 829
Leasingskuld	1 591	1 741
Ej räntebärande skulder	4 058	3 473
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>179 731</b>	<b>177 632</b>

## Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens ingång	83 637	48 243
Utdelning	-2 496	-1 888
Återköp egna aktier	-2 752	-1 038
Apportemission	-	26 371
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-830	-
Utdelning hybridkapital	-162	-
Periodens resultat	1 750	11 828
Övrigt totalresultat för perioden	-164	121
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>78 983</b>	<b>83 637</b>

# Vilka regelverk för redovisning av fastigheter ska fastighetsägaren beakta?

- Årsredovisningslagen
- K2
- K3
- IFRS
- RFR2



# Kännetecknen för redovisning av fastigheter i K2 – med särskilt fokus på avskrivningar

TEXT: **CLAES ERIKSSON** • 17 MAJ 2013

I K2 ska alltså byggnaden betraktas som en enhet. I praktiken fördelas först anskaffningsvärdet mellan byggnad och mark, normalt med samma fördelning som råder för taxeringsvärdet. Därefter bryts byggnadsinventarierna ut varpå uppdelningen är klar. Ingen ytterligare indelning görs av byggnaden.

K2 är utformat för att stämma överens med skattereglerna. Vägledning om vad som kan kostnadsföras direkt kan därför hämtas från skatterättslig praxis. Ett byte av ett tak kan kostnadsföras direkt. Har det nya taket ett nytt material som förbättrar byggnadens skick får det ses som reparation om det ursprungliga materialet inte längre finns. Annars ska den del som kan ses som en förbättring aktiveras.

# Kännetecknen för redovisning av fastigheter i K3 - med särskilt fokus på avskrivningar

TEXT: **CLAES ERIKSSON** • 17 MAJ 2013

Första steget är att bestämma vilka komponenter den ska delas upp i. Här finns inget givet svar. Det måste bedömas från fall till fall. Olika företag kan ha olika rutiner för hur underhåll av byggnader görs. Det är dessutom skillnad på olika typer av byggnader. En bostadsfastighet består delvis av andra betydande komponenter än en industrifastighet.

Då företaget har klart för sig vilka komponenter fastigheten består av ska anskaffningsvärdet fördelas på de olika komponenterna.

En metod skulle därför kunna vara att utgå från relationerna på en nyuppförd byggnad.

# Översikt av IFRS och RFR2 för fastighetsföretag

## Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde där verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde beräknat med en direktavkastningsmodell enligt nedan. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. En fullständig värdering görs per fastighet i samband med varje kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Värderingsmodellen baseras på uppskattningar av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- » direktavkastningskrav på respektive marknad
- » fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge
- » hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
- » analys av befintliga hyresgäster
- » förutsättningarna på kreditmarknaden
- » analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.

*Wallenstams värderingsmode/1*

- + Hyresvärde (baseras på förväntade hyresnivåer 2023) Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
  - Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
  - Driftnetto
  - Kalkylmässigt direktavkastningskrav för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto Två årshyror för outhyrda ytor
  - Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag Fastighetens bedömda marknadsvärde

# När det kan det bli aktuellt med nedskrivningsprövning av fastigheter?

I K2 anges att det ska vara uppenbart att värdet på en byggnad, markanläggning eller mark (varje avskrivningsenhet skrivs ned för sig) betydligt understiger det redovisade värdet för att nedskrivning ska bli aktuellt.

I K3 gäller att företaget vid indikation på nedskrivning ska beräkna tillgångens återvinningsvärde. Eftersom det inte går att beräkna per komponent räknar man på den kassagenererande enheten, vilket i detta fall innebär hela fastigheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde är det pris som förväntas kunna erhållas vid en försäljning mellan oberoende parter. Nyttjandevärdet är nuvärdet av framtida kassaflöden som fastigheten väntas ge upphov till.

TEXT: **CLAES ERIKSSON** • 17 MAJ 2013

# Hantering av nedskrivningar av fastigheter i finanskrisen 2008

Fastighetsmarknaden viker Vid årsskiftet 2007/2008 nådde fastighetspriserna sin högsta nivå hittills. Direktavkastningskravet för kommersiella fastigheter i Stockholms bästa läge uppgick till cirka fyra procent. Under första halvåret var fastighetsmarknaden stabil med oförändrade direktavkastningsnivåer. Det var ett fortsatt stort intresse från både svenska och utländska aktörer, med flera stora affärer som följde. Ett exempel är AP Fastigheters förvärv av Vasakronan före sommaren. Under hösten avtog aktiviteten på fastighetsmarknaden i takt med att osäkerheten i omvärlden ökade. Direktavkastningskravet steg, köpare och säljare hade olika prisförväntningar och bankerna blev mycket restriktiva i sin utlåning till fastighetssektorn. De tidigare så aktiva utländska aktörerna försvann och de få affärer som genomfördes hade svenska köpare. För året som helhet steg direktavkastningskravet för kommersiella fastigheter i bästa läge med cirka 0,5–1,0 procentenheter i både Stockholm och Göteborg. Marknadsvärdet för Hufvudstadens bestånd minskade under året och bedömdes vid årsskiftet uppgå till 19,1 mdkr (20,5).

# Nedskrivningar i fastigheter 2022 → 2023

- ”Brakförslut för SBB första kvartalet 2023
  - Resultatet tyngs av nedskrivningar av värdet på fastigheter på 2 332 Mkr och nedskrivningar av finansiella instrument med 1 199 Mkr”

## Värdoförändringar

### Fastighet

På fastighetsmarknaden har det skett få avslut under slutet av året och marknadens avkastningskrav har påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler. Förbättrat kassaflöde, främst kopplat till inflationen, motverkar till viss del de högre avkastningskraven. Castellum redovisar för året realiserade värdoförändringar om -3 563 mkr (6 307), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 31 punkter till 5,01 jämfört med 4,70 i början av året. Vidare redovisas realiserad värdoförändring om 26 mkr (878) som främst är hänförlig till avyttring av tolv fastigheter i Gävle samt avyttringar i Kungsledenbeståndet under fjärde kvartalet.

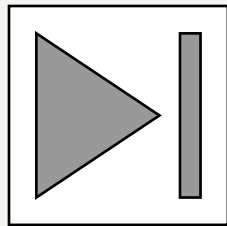
mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Kassaflöde	6 380	589
Projektvinst/Byggrätter	582	1 162
Avkastningskrav	-10 529	4 489
Förvärv	4	67
<b>Orealiserad värdoförändring</b>	<b>- 3 563</b>	<b>6 307</b>
<i>D:o i %</i>	-2,3	4,3
Försäljningar	26	878
<b>Totalt</b>	<b>-3 537</b>	<b>7 185</b>
<i>D:o i %</i>	-2,3	4,9

Castellum

# Analys och bedömning av fastighetsförvaltande företag



## Exempel från noterat företag våren 2023





# Resultatanalys januari–december 2022

## Förvaltningsresultat

Fjölårets förvärv bidrar till en ökning i förvaltningsresultat per aktie om 9,5 procent. Detta trots tillfälligt ökade administrationskostnader, kraftig prisutveckling för el och uppvärmning samt väsentligt ökade finansieringskostnader under 2022. Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 4 510 mkr (3 522), vilket motsvarar 13,63 kr per aktie (12,45).

## SEGMENTSINFORMATION

mkr	Intäkter	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Stockholm	2 409	1 483
Väst	1 685	1 272
Mitt	1 632	911
Mälardalen	1 123	1 014
Öresund	1 305	1 168
Finland	609	336
Coworking	232	169
<b>Summa intäkter per segment</b>	<b>8 996</b>	<b>6 353</b>

## Intäkter

Under perioden ökade de totala intäkterna med 2 643 mkr till 8 996 mkr (6 353). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med

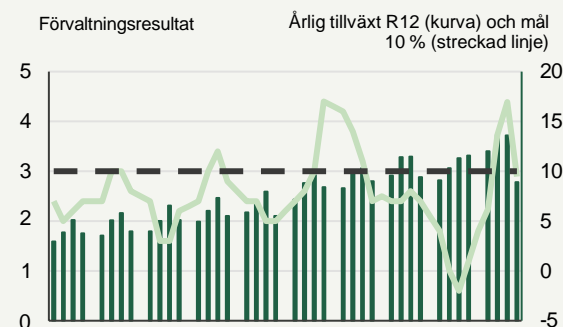
7,2 procent. Ökningen förklaras av fortsatt stark ny- uthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Efter samgåendet med Kungsleden inkluderas Kungsledens förvaltningsfastigheter i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för perioden uppgår till 93,4 procent (93,2).

## UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec inkl. KL	Förändring samman- slaget bolag, %
Jämförbart bestånd	7 689	5 152	7 176	7,2
Projektfastigheter	463	152	331	
Transaktion	612	897	879	
Coworking	232	169	169	
<b>Totalt</b>	<b>8 996</b>	<b>6 353</b>	<b>8 555</b>	<b>5,2</b>

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Samgåendet med Kungsleden innebär att Kungsledens förvaltningsfastigheter inkluderas i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Fastighetsadministration uppgick till 522 mkr (417), motsvarande 99 kr/kvm (103). Centrala administrationskostnader uppgick till 278 mkr (174). En del av kostnadsökningen bedöms vara temporär som ett resultat av samgåendet.

## UTVECKLING KOSTNADER

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec inkl. KL	Förändring samman- slaget bolag, %
Jämförbart bestånd	1 958	1 102	1 631	20,1
Projektfastigheter	162	60	118	
Transaktion	236	234	207	
<b>Direkta fastighets- kostnader</b>	<b>2 356</b>	<b>1 396</b>	<b>1 957</b>	<b>20,4</b>
Coworking	280	194	194	
Fastighetsadministration	522	417	531	
Centraladministration	278	174	269	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>3 436</b>	<b>2 181</b>	<b>2 951</b>	<b>16,4</b>

## FASTIGHETSKOSTNADER 12 MÅN, KR/KVM

	2022	2021	2021 inkl. KL	2021 inkl. KL	2021 inkl. KL
Driftskostnader	327	258	175	188	263
Underhåll	62	42	28	36	47
Fastighetsskatt	149	102	26	77	102
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>537</b>	<b>402</b>	<b>229</b>	<b>301</b>	<b>412</b>
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	-	-	99
<b>Totalt</b>	<b>537</b>	<b>402</b>	<b>229</b>	<b>301</b>	<b>511</b>
D:o Q4 2021	443	331	212	252	425



# Kreditgivares roll



## Hantering av kontakt med kreditgivare i fastighetsförvaltande företag

Att som fastighetsägare förhandla om kreditavtal

Värdering av fastigheter som grund för lämnade säkerheter

Att följa covenant

Hur viktig är redovisningen i kontakt med kreditgivare?

SvD 10 maj: en analytiker uttalar sig: "SBB är inte i närheten av att bryta kovenanter då de är beräknade på bokförda värden".

# Våren 2023

- SvD 2 maj 2023: VD för Oscar Properties: ”vi har en kontinuerlig dialog med våra långgivare.”
  - Bolaget har en genomsnittlig ränta på 7,5 % på den totala skulden 5 miljarder kronor”
  - 3 miljarder utgör kortfristiga skulder som ska hanteras under 2023
- SvD 9 maj 2023: SBB ska inom tolv månader refinansiera banklån, obligationer och företagscertifikat på cirka 6 miljarder kronor
- SvD 12 maj: Erik Selin, Balder: ”Tack vare vår starka likviditetssituation har vi med god resultat kunnat återköpa obligationer med förfall framför allt i närtid, men även med längre löptider. På detta sätt behåller vi en lång förfallostruktur för våra skulder, vilket ger trygghet och minskar påverkan på kassaflödet från fluktuationer i räntor och finansieringskostnader.”

# Slutord

- SvD 11 maj: Daniel Barr, GD för FI: ” Då (1990-talet) hade vi också höga ränteökningar som gjorde att fastighetsmarknaden kollapsade. Vi fick stora kreditförluster, som spred sig till banksystemet. Där är vi inte ännu.”

# Redovisning av fastigheter

Stockholm den 4 december

Till dig som deltog på dagen webinarium erbjuder vi nu **20 %** rabatt på vinterns uppföljningskurs

Använd rabattkod: **REDO20**

Erbjudandet gäller till och med den 9 juni

# Låt oss veta vad du tycker!

Vi skulle uppskatta om du tog 2 minuter till att fylla i vår kursutvärdering

Jag är nöjd med webinariet. \*

1 = stämmer inte alls. 5 = stämmer helt.

- 5
- 4
- 3
- 2
- 1

Jag skulle kunna tänka mig en fördjupningskurs inom samma ämne. \*

- Ja
- Nej

Övriga kommentarer om webinariet.

Ditt svar

---

Länk till utvärderingen finner du i chatten



# Tack för din uppmärksamhet



**Pierre Åman**  
Fastighetsförvaltare



**Bengt Lindström**  
Studierektor för företagsekonomi



**Göran Johansson**  
Auktoriserad revisor