

Bokföringsnämndens kommunsektion, 1.10.1997

12. Utlåtande om behandlingen av en värderingspost motsvarande den ränta på aravalån som kapitaliseras i kommunens och samkommunens bokföring

Begäran om utlåtande

Kommun A har begärt ett utlåtande av bokföringsnämndens kommunsektion om hur räntor som kapitaliserats på aravalån som aktiverats i kommunens balansräkning skall upptas i ingående balansen 1.1.1997 och hur de skall registreras i fortsättningen. Kommunen har registrerat de räntor som kapitaliseras på aravalån som beviljats direkt till kommunala hyreshus i balansen bland värderingsposter på aktiva sidan, i enlighet med de anvisningar som Kommissionen för reformering av det kommunala räkenskapsväsendet gav i sitt cirkulär 1/92 (24.2.1992). I cirkuläret tillämpades det utlåtande (1171/1991) som bokföringsnämnden gett bostadsstyrelsen angående registreringen av räntorna på aravalån och avskrivningar på aravahyreshus.

I begäran om utlåtande nämner kommun A inte särskilt registreringen av avskrivningar på aravahyreshus. Registreringen av avskrivningar på kommunala aravahyreshus är dock av allmänt intresse, på samma sätt som registreringen av räntan på aravalån. Bokföringsnämndens kommunsektion har därför ansett det viktigt att i motiveringen till sitt utlåtande utreda hur avskrivningar på aravahus skall registreras.

Motivering

Bokföringsnämndens utlåtande 1171/1991

Enligt bokföringsnämndens utlåtande till bostadsstyrelsen kan aravalåneräntan, vars betalning framskjuts genom att motsvarande belopp fogas till lånekapitalet, aktiveras i aravahyreshusets ägares bokslut för högst två år. Förfarandet med framskjutningen av räntebetalningen baserar sig på bestämmelserna i lagen om bostadsproduktion (1185/1990) och lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990). De aktiverade räntorna på aravalånet minskas då räntorna i sinom tid betalas finansierade med de hyresintäkter som inflyter senare. De aktiverade räntorna på främmande kapital tas i balansen upp på aktiva sidan under Värderingsposter.

Avskrivningar på anskaffnings- och ombyggnadsutgifter för en byggnad som används som aravahyreshus kan bokföras enligt de amorteringar som ingår i annuiteterna för det aravalån som tagits för finansiering av anskaffningen eller ombyggnaden. Anskaffnings- och ombyggnadsutgifterna kan dock aktiveras under högst tio år utan att man gör avskrivningar, och anskaffnings- och ombyggnadsutgifterna bör bokföras som kostnader i form av avskrivning i sin helhet under byggnadens verkningstid.

Bostadsstyrelsens hyresanvisning 8/91

På basis av ovanstående utlåtande av bokföringsnämnden har bostadsstyrelsen utfärdat en anvisning till kommunerna, enligt vilken räntan kapitaliseras när det är fråga om hyreshus som har beviljats enhetslån för byggandet senare än 1990 samt när det är fråga om aravahyreshus vilkas lånevillkor har ändrats.

Enligt bostadsstyrelsens registreringsanvisning kan den del av den årliga räntan som inte blir betald genom annuiteten tas upp i balansen bland aktiva som värderingspost. Motsvarande belopp läggs till lånekapitalet. Enligt anvisningen får det belopp som aktiverats som värderingspost inte bli större än det sammanlagda beloppet av låneräntorna två år före bokslutsåret. Om totalbeloppet av de räntor som man tänkt aktivera överstiger räntorna för bostadslånen under de två föregående åren, skall den överskjutande delen upptas i bokslutet som ränteutgift. Vid bedömningen av huruvida räntan har aktiverats beaktas räntebeloppen enligt den bokningsprincip man använt i boksluten. Som bilageuppgifter till bokslutet skall de värderingsposter som motsvarar kapitaliseringen, med räkenskapsperiodens ökning och minskningar specificerade, uppges.

Avskrivningarna skall, enligt bostadsstyrelsens anvisning, vara lika stora som låneamorteringarna. Avskrivningarna skall dock inledas efter det tionde låneåret, även om amorteringar inte ännu görs.

Bostadsstyrelsen utlovade ytterligare anvisningar om bokföringspraxis gällande de senare årens räntor och avskrivningar. Sådana kompletterande anvisningar till ovan nämnda hyreanvisning har dock inte givits.

Bokföringsrekommendation av Kommissionen för reformering av det kommunala räkenskapsväsendet, cirkulär 24.2.1992

Den rekommendation som Kommissionen för reformering av det kommunala räkenskapsväsendet gav, stod i överensstämmelse med ovannämnda utlåtande av bokföringsnämnden och med bostadsstyrelsens hyresanvisning. Dessutom ingick i rekommendationen en anvisning om hur aravalån som förmedlas av kommunen skall registreras.

Aravalagen (1189/1993) och lag om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/90)

Lagen om ändring av lagen om bostadsproduktion (1185/90), som bokföringsnämndens utlåtande (1171/1991) baserade sig på, upphävdes genom aravalagen (1189/1993). Både aravalagen och lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/90) innehåller fortfarande en bestämmelse enligt vilken den del av räntan som inte kan betalas läggs till bostadslånets kapital. Genom en ändring (38 a §) som gjordes 8.12.1995 i aravaförordningen (1587/93) får den ränta som bärs upp för ett hyresbostadsaravalån dock högst vara lika stor som annuiteten för ifrågavarande lån. I praktiken behöver man således inte längre kapitalisera räntorna. Detta gäller även lån som beviljats innan förordningen trädde i kraft (15.12.1995) samt hyreshuslån vilkas lånevillkor ändrats (Srb 30.11.1995).

Bokföringslagen (1572/1992)

Allmän anvisning om avskrivningar enligt plan för kommuner och samkommuner (1996)

Enligt 16 § bokföringslagen avdras från räkenskapsperiodens intäkter såsom kostnader de utgifter som sannolikt inte längre medför motsvarande inkomst. Övriga utgifter får aktiveras som omsättningstillgångar, anläggningstillgångar eller övriga utgifter med lång verkningstid. Räntan på främmande kapital har dock inte räknats som en sådan utgift för anskaffning av en produktionsfaktor som hör till de ovan nämnda posterna. Om de har aktiverats har de därför upptagits bland aktiva i gruppen Värderingsposter. Bokföringsnämnden har i sina utlåtanden (893/87) och (1171/91) ansett att räntorna på bostadslån kan aktiveras i den bokföringsskyldiges balans och senare avdras som ränteutgifter från de hyresintäkter som inflyter för att täcka dem. I sitt utlåtande (1171/91) ansåg bokföringsnämnden att man inte kan anse det överensstämmande med försiktighetsprincipen i god bokföringssed att räntorna aktiveras för en längre tid än två år.

Enligt 21 § 3 punkten bokföringslagen skall i resultaträkningen eller balansräkningen eller i bilagor till dem upptas värderingsposter och ökning eller minskning i dem under räkenskapsperioden, specificerade enligt balansposter.

Anskaffnings- och ombyggnadsutgiften för ett kommunalt aravahyreshus aktiveras och registreras under sin verkningstid som avskrivning enligt plan. Bokföringsnämndens kommunsektion har i sin allmänna anvisning om avskrivningar enligt plan för kommuner och samkommuner (1996) angett 30-50 år som normativ avskrivningstid för bostadsbyggnader. Bokföringsnämnden har dock i sitt utlåtande (1171/91) ansett att avskrivningarna kan upptas till samma belopp som de årliga amorteringarna på aravalånet. Enligt utlåtandet skall avskrivningarna inledas senast tio år efter att utgiften aktiverats, också om inga amorteringar ännu görs. Dessutom skall anskaffnings- och ombyggnadsutgifterna bokföras i sin helhet som kostnader i form av avskrivningar under byggnadens verkningstid. Om avskrivningen görs till samma belopp som det varmed aravalånet amorteras skall det finnas ett fullmäktigebeslut på detta.

Kommunsektionens utlåtande

De i ansökningen avsedda värderingsposterna, som motsvarar de kapitaliserade räntorna på aravalånen, kan upptas i ingående balansen för 1997 till samma belopp som i bokslutet 31.12.1996. Värderingsposterna upptas som kostnader åtminstone till det belopp som motsvarande räntor beaktats då man fastställt hyrorna. Om det räntebelopp som aktiverats i värderingsposterna överskrider beloppet av den kapitaliserade ränta som ingår i lånekapitalet skall den överskridande delen registreras som kostnad för räkenskapsperioden.