



KALLELSE

Datum
2022-06-01

Instans
Borås Stadshus AB

Borås Stadshus ABs ledamöter och ersättare kallas härmed till sammanträde i Kommunstyrelsens sessionssal, Stadshuset, **tisdagen den 7 juni 2022 kl. 14:00**

Borås Stadshus ABs sammanträde är öppet för allmänheten (utom vid ärenden som avser myndighetsutövning eller sekretess).

Ulf Olsson
Borås Stadshus ordförande

Carl Morberg
Kommunsekreterare

Ärende

1. Val av justerare
2. Redovisning av kostnader och prognos nybyggnation Rydboholm
1.481, Friskafors
Dnr 2022-00029 1.3.1.0 Programområde 1

BESLUTSFÖRSLAG

Redovisning av kostnader och prognos nybyggnation Rydboholm 1:481, Friskafors

Styrelsen föreslås besluta:

Med anledning av att bolaget lämnat information om att en värdering av Rydboholm 1:481, Friskafors, ska ske först år 2024 beslutar Borås Stadshus AB att skyndsamt låta genomföra en extern värdering av objektet.

Borås Stadshus AB föreslår här efter Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att uppdra till Viskafors AB att omgående ta del av den värdering som genomförs av Borås Stadshus AB och redovisa eventuella konsekvenser resultatet av värderingen får på bolagets totala ekonomi. Om värderingen resulterar i ett värde understigande det bokförda värdet ska en konsekvensanalys göras av att en nedskrivning motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde görs.

Datum

2022-06-01

Ulf Olsson

Ordförande

Datum

2022-06-01

Per Jonas Carlsson

Vice ordförande

- Tillstyrkes
- Alternativt förslag

Diarienummer: SH 2022-00029 1.3.1.0

Programområde 1

Handläggare: Susanne Bladh

Datum

2022-05-13

Svante Stomberg

VD



Susanne Bladh
Handläggare
033 357046

Redovisning av kostnader och prognos nybyggnation Rydboholm 1:481, Friskafors

Borås Stadshus ABs beslut

Med anledning av att bolaget lämnat information om att en värdering av Rydboholm 1:481, Friskafors, ska ske först år 2024 beslutar Borås Stadshus AB att skyndsamt låta genomföra en extern värdering av objektet.

Borås Stadshus AB föreslår härefter Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att uppdra till Viskafors AB att omgående ta del av den värdering som genomförs av Borås Stadshus AB och redovisa eventuella konsekvenser resultatet av värderingen får på bolagets totala ekonomi. Om värderingen resulterar i ett värde understigande det bokförda värdet ska en konsekvensanalys göras av att en nedskrivning motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde görs.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-04-29 om att godkänna nybyggnation av trygghetsbostäder i Viskafors, till en budgeterad nettoinvestering utgift på ca 105 miljoner kronor. Inför beslutet i Kommunfullmäktige genomfördes en extern värdering av projektet som visade på ett nedskrivningsbehov om 30 miljoner kronor. Viskafors AB har den 11 mars inkommit med en skrivelse som visar på en avvikelse avseende de ekonomiska förutsättningarna i projektet. Bolaget visar nu en prognos för projektet på 120,7 miljoner kronor.

Borås Stadshus AB bedömer att det finns risk för nedskrivning i två aktuella nybyggnadsprojekt i bolaget. Enligt uppgift från bolagets auktoriserade revisor finns ett konstaterat nedskrivningsbehov som ännu inte har hanterats avseende Källsprångsvägen motsvarande ca 16 miljoner kronor. Dessutom finns en risk för ytterligare ett nedskrivningsbehov avseende Friskafors, som vid beslut i Kommunfullmäktige prognostiserades till 30 miljoner kronor.

Nedskrivningsbehovet avseende Friskafors är osäkert och projektet behöver färdigställas och värderas, men utifrån att projektets totala utgifter överstiger det ursprungliga beloppet gör Borås Stadshus AB bedömningen att det finns risk att nedskrivningsbehovet för projektet är större. Borås Stadshus AB bedömer att det finns en risk att bolagets finansiella ställning påverkas avsevärt. Det är därför av största vikt att det genomförs en extern värdering av projektet Friskafors för att få en uppfattning om behovet och storleken på en eventuell

nedskrivning. Då bolaget lämnat information om att värdering sker först 2024 ska värdering ske skyndsamt av Borås Stadshus AB.

Ärendet i sin helhet

Kommunfullmäktige beslutade 2020-04-29 om att godkänna nybyggnation av trygghetsbostäder i Viskafors, till en budgeterad nettoinvesteringsutgift på ca 105 miljoner kronor. Inför beslutet i Kommunfullmäktige genomfördes en extern värdering av projektet som visade på ett nedskrivningsbehov om 30 miljoner kronor. Kommunstyrelsen gjorde bedömningen att en eventuell nedskrivning av den storleken skulle komma att påverka det egna kapitalet och bolagets långsiktiga finansiella ställning. Projektet har beräknats vara slutfört i augusti 2022.

Viskafors AB har den 11 mars inkommit med en skrivelse som visar på en avvikelse avseende de ekonomiska förutsättningarna i projektet. Bolaget visar nu en prognos för projektet på 120,7 miljoner kronor, jämfört med av Kommunfullmäktige beslutade budget på 105 miljoner kronor. Bolaget menar att en revidering av projektbudgeten var nödvändig efter upphandling och markköp och med hänsyn till aktuella inköspriser.

Borås Stadshus konstaterar att prognosen för projektet har överstigit det av Kommunfullmäktige fattade beslut om projektbudget om 105 miljoner kronor med ca 15 miljoner kronor. I bolagets handling framkommer att prognosen för projektet visar på en budgeterad vinst för år 2023 på +1,8 miljoner kronor före avskrivningar. Borås Stadshus saknar information om hur resultatet ser ut baserat på totala kostnader, det vill säga inklusive avskrivningar.

Borås Stadshus AB bedömer att det finns risk för nedskrivning i två aktuella nybyggnadsprojekt i bolaget. Enligt uppgift från bolagets auktoriserade revisor finns ett konstaterat nedskrivningsbehov som ännu inte har hanterats avseende Källsprångsvägen motsvarande ca 16 miljoner kronor. Dessutom finns en risk för ytterligare ett nedskrivningsbehov avseende Friskafors, som vid beslut i Kommunfullmäktige prognostiserades till 30 miljoner kronor.

Nedskrivningsbehovet avseende Friskafors är osäkert och projektet behöver färdigställas och värderas, men utifrån att projektets totala utgifter överstiger det ursprungliga beloppet gör Borås Stadshus AB bedömningen att det finns risk att nedskrivningsbehovet för projektet är större. Sammantaget finns alltså en risk för ett stort nedskrivningsbehov i bolaget och vid en nedskrivning belastas årets resultat och därmed egna kapitalet av motsvarande belopp som nedskrivningen avser. Bolagets egna kapital uppgår per 31 december 2021 till ca 54 miljoner kronor.

Om det finns skäl att anta att bolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet ska styrelsen, enligt 25 kap 13 § aktiebolagslagen, ABL, genast upprätta en kontrollbalansräkning. Reglerna i aktiebolagslagen om kontrollbalansräkning är till för att skydda aktiebolagets fordringsägare. De aktuella reglerna i ABL innebär bland annat att ett aktiebolags företrädare i vissa fall kan bli ekonomiskt ansvariga för aktiebolaget skulder, exempelvis om

kontrollbalansräkningen inte upprättats i tid eller om aktiebolaget inte agerar enligt den lagstadgade beslutsprocessen. Även aktieägare kan bli solidariskt ansvariga för aktiebolagets kommande förpliktelser, om aktiebolaget väljer att fortsätta med sin verksamhet trots att det enligt en andra kontrollbalansräkning måste träda i likvidation.

Borås Stadshus AB kan, utifrån det av den auktoriserade revisorn konstaterade nedskrivningsbehovet på 16 miljoner kronor för Källsprångsvägen och det tidigare prognostiserade nedskrivningsbehovet på 30 miljoner kronor för Friskafors, se att det finns en risk för att bolagets finansiella ställning påverkas avsevärt. Det är därför av största vikt att det genomförs en extern värdering av projektet Friskafors för att få en uppfattning om behovet och storleken på en eventuell nedskrivning. Då bolaget lämnat information om att värdering sker först 2024 ska värdering ske skyndsamt av Borås Stadshus AB. Borås Stadshus AB ser det nödvändigt att bolaget skyndsamt informerar ägaren om de ekonomiska förutsättningarna för bolaget för att få kunskap om och i så fall vilka åtgärder som behöver vidtas.

Beslutsunderlag

1. Skrivelse Viskafors AB bilaga
2. PM EY Nedskrivning av byggnader K2 bilaga

Beslutet expedieras till

1. Kommunstyrelsen
2. Viskafors AB, mikael.bengtsson@viskafors.se

Ulf Olsson
Borås Stadshus Ordförande

Svante Stomberg
VD

Nedskrivning av byggnader i K2

Räkenskapsår: 2021

Datum: 30 maj 2022

Till: Susanne Bladh, Finanschef Borås Stad

Från Helena Patrikson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young

Bakgrund

Viskaforshem AB har uppfört en byggnad för bostadsändamål som färdigställd under 2021. Byggnaden är fullt uthyrd. Anskaffningsvärdet uppgår till 63,7 MSEK. Enligt en extern värdering som Bolaget tagit in uppgår bedömt verkligt värde till 43,8 MSEK vilket understiger redovisat värde med 19,9 MSEK.

Bolagets byggnation var föremål för beslut i kommunfullmäktige 2019. Av skrivelse från Kommunstyrelsen inför detta beslut framgår att det sannolikt skulle behöva göras en nedskrivning av värdet på byggnaden baserat på de investeringskalkyler som låg till grund för beslutet men bolaget gavs ändå uppdraget att bygga eftersom behovet av nya bostäder är stort i kommunen.

I bokslutet 2021 gjordes initialt en nedskrivning av fastigheten på uppdrag av kommunen. Styrelsen har valt att återföra den gjorda nedskrivningen i den slutliga årsredovisningen för 2021.

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554), ÅRL, samt Bokföringsnämndens allmänna råd för årsredovisning i mindre aktieföretag 2016:10 (K2) för upprättande av sin årsredovisning.

Syftet med denna PM är att beskriva K2:s regler kring nedskrivning av aktuellt tillgångsslag som stöd för bedömningen att nedskrivning borde ha skett.

ÅRL och K2:s regler kring redovisning och värdering av materiella och immateriella tillgångar

Enligt ÅRL 4:5 skall en anläggningstillgång skrivas ner per balansdagen om tillgången har ett lägre värde än redovisat värde (anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar) om det kan antas att värdenedgången är bestående. Om skäl för en tidigare gjorda nedskrivning inte föreligger ska företaget återföra denna nedskrivning. Det är inte tydligt i lag vad som avses med begreppet "värde" men i förarbeten (Prop 1995/96:10 del 2 sid 201) torde utgångspunkten vara verkligt värde. Teknologie Doktor Bo Nordlund har utrett denna fråga under 2020 i ett uppdrag för Bokföringsnämnden "*Materiella anläggningstillgångar, anskaffningsvärde, avskrivning och nedskrivning-bostadshus*"

Reglerna för redovisning och värdering av materiella och immateriella tillgångar framgår av kapitel 10 i K2 och i p 10.37 framgår specifika nedskrivningsregler för byggnader och mark. Det allmänna rådet har följande lydelse:

Allmänt råd

10.37. Är det uppenbart att värdet på en byggnad, markanläggning eller mark på balansdagen betydligt understiger det redovisade värdet, ska företaget göra en uppskattning av den enskilda tillgångens återstående värde i företaget och skriva ned tillgången till detta värde.

Begreppen *uppenbart* och *betydligt* är inte definierade i K2 men i kommentaren till det allmänna rådet anges att en indikation kan vara att värdet minskat i sådan omfattning att taxeringsvärdet *1,33 understiger det redovisade värdet.

Taxeringsvärdet *1,33 skall i teorin utgöra ett marknadsvärde. Enligt skattemyndighetens definition skall ett taxeringsvärde motsvara 75% av det sannolika marknadsvärdet för fastigheter i det aktuella området.

Byggnaden har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde per bokslutstidpunkten.

Vidare framgår av kommentaren till 10.37 att "*Tillgången ska skrivas ned till det återstående uppskattade värdet i företaget. Det innebär att i en fortgående verksamhet är det byggnadens, markens eller markanläggningens nytta i verksamheten som är utgångspunkt vid bedömningen av nedskrivningsbehovet*". Detta innebär att en uppskattning och bedömning av den framtida ekonomiska nyttan måste göras. Av *Årsredovisning enligt K2 (Drefelt och Törning tredje upplagan sid 209)* framgår att det är "svårt att visa att den framtida nyttan överstiger ett marknadsvärde då beräkningarna är mycket lika".



Nytta för verksamheten torde vara att fastigheten skapar ett löpande överskott och då värderas enligt vedertagna värderingsmodeller.

Väsentlighetsprincipen i K2

Vid uppdatering av ÅRL 2016 infördes en väsentlighetsprincip i lagen. Denna princip innebär att det är tillåtet att avvika från bestämmelserna i ÅRL kring redovisning, uppställning, värdering och upplysningar mm om följderna av avvikelserna är oväsentliga. I författningskommentaren till bestämmelsen anges att väsentliga fel innebär att bilden av företaget förändras. Bestämmelsen om väsentlighet infördes i K2 2016. Väsentlighetsregeln innebär att K2s förenklingsregler inte alltid kan användas om de leder till en felaktig bild. I detta fall går lagens krav på rättvisande bild före norm.

Kommentar och slutsats

Bolaget har inhämtat värdering från oberoende part som utvisar ett bedömt värde om 40,3 MSEK vilket understiger det redovisade värdet om 63,7 MSEK med 19,9 MSEK.

Så länge detta belopp överstiger ett normalt osäkerhetsintervall som gäller för fastighetsvärdering torde detta värde utgöra ett marknadsvärde/ verkligt värde och då även ett värde på den framtida nyttan för företaget. Tillgången har alltså per balansdagen ett lägre värde än det redovisade värdet och det finns inget i värderingen som tyder på att denna värdenedgång skulle vara tillfällig. Den stora avvikelserna i det aktuella fallet överstiger ett sådant intervall.

Att vänta med att skriva ned eller antecipera att värdet kommer att återhämta sig till minst anskaffningsvärdet går inte. Det är inte heller förenligt med reglerna i K2 att kvitta ett undervärde i en fastighet mot övervärden i andra fastigheter i beståndet då varje fastighet utgör en enhet ur redovisning och värderingsperspektiv (K2 p 10.2, p10.22)

Väsentlighetsregeln innebär att K2s förenklingsregler inte alltid kan användas om de leder till en felaktig bild. I detta fall går lagens krav på rättvisande bild före norm.

Redovisningens syfte och framförallt årsredovisningen syftar till att beskriva ett ekonomiskt händelseförlopp och en ekonomisk verklighet. I det aktuella fallet var det redan vid investeringsbeslutet sannolikt att nedskrivning av värdet på byggnaden skulle komma att behövas.

REDOVISNING AV KOSTNADER OCH PROGNOSEN NYBYGGNATION RYDBOHOLM 1:481, FRISKAFORS

Bakgrund

Vid Viskafors AB:s slutrevision 11 mars framkom önskemål att bolaget behöver uppdatera Kommunstyrelsen om ändrade ekonomiska förutsättningar vid byggnationen av trygghetsbostaden Friskafors på Pumpkällvägen 7 i Viskafors.

Förändringar efter beslut i Kommunfullmäktige 29 april 2020

Efter genomförd upphandling och markköp har en prisjustering behövt ske. Bolaget har sett över sin projektbudget och reviderat den efter dagens inköpspriser. Då Viskafors AB arbetar med annat privat aktiebolag finns affärssekretess och bolagets egna budget bör ej presenteras för allmänheten under projekttiden.

Spec:	Bolagets budget	KF Beslut	1	2	Total kostnad projekt
Kostnader Borås Stad 2016-2021					
Markköp 2020					
Projektering 2018-2021					
Anbud byggnation efter upphandling		105 000 000 kr			
Ändringar, Tillägg, Avgående arbeten 2021					
Ändringar, Tillägg, Avgående arbeten 2022					
Bidrag					
Totalt:		105 000 000 kr			120 744 293 kr

Slutsats

Bolaget kommer inte att behöva ytterligare höjd limit under 2022, projektet håller bolagets reviderade budget.

Framtidsutsikt 2022/2023

Alla 30 trygghetsbostäder är uthyrda från 1 september 2022. Prognos för 2023, se nedan.

Intäkter hyror:	3 400 000 kr
Budgeterad uppvärmning	250 000 kr
Budgeterat underhåll och skötsel m.m:	115 000 kr
Budgeterad ränta:	1 200 000 kr
Budgeterad vinst 2023 före avskrivningar:	1 835 000 kr

Viskafors 2022-03-15

Mikael Bengtsson, VD

Ingvar Zachrisson, Ordförande