



**National Library  
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2013



Ref

Statens  
offentliga  
utredningar

1971: 67

Inrikes-  
departementet

# Ränteomför- delning och vinstutdelning

SOU

Betänkande av Paritetslåneutredningen  
Stockholm 1971

# Statens offentliga utredningar 1971

## Kronologisk förteckning

---

1. SOU 71. Handbok för det officiella utredningstrycket. Beckman. Fi.
2. Post- och Inrikes Tidningar. Norstedt & Söner. Ju.
3. Veterinärdistriktindelningen, m m. Svenska Reproduktions AB. Jo.
4. Kommunala val. Esselte. C.
5. Svensk industri under 70-talet med utblick mot 80-talet. Bilaga 2. Esselte. Fi.
6. Ny sjömanslag. Esselte. K.
7. Finansiella tillväxtaspekter 1960-1975. 1970 års långtidsutredning. Bilaga 4. Esselte. Fi.
8. Arbetskraftsresurserna 1965-1990. 1970 års långtidsutredning. Bilaga 1. Esselte. Fi.
9. Större företags offentliga redovisning. Esselte. Fi.
10. Snatteri. Berlingska Boktryckeriet, Lund. Ju.
11. Ett nytt bilregister. Göteborgs Offsettryckeri AB. K.
12. Miljövärden i Sverige under 70-talet. 1970 års långtidsutredning. Bilaga 8. Esselte. Fi.
13. Utvecklingstendenser inom offentlig sektor. 1970 års långtidsutredning. Bilaga 6. Esselte. Fi.
14. Varuhandeln fram till 1975. 1970 års långtidsutredning. Bilaga 3. Esselte. Fi.
15. Förslag till aktiebolagslag m.m. Tryckeribolaget. Ju.
16. Regional utveckling och planering. 1970 års långtidsutredning. Bilaga 7. Esselte. Fi.
17. Malm - Jord - Vatten. Svenska Reproduktions AB. I.
18. Mått och vikt. Norstedt & Söner. Fi.
19. Familjepensionsfrågor m.m. Berlingska Boktryckeriet, Lund. S.
20. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Betänkande I. Norstedt & Söner. K.
21. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Bilaga A. Norstedt & Söner. K.
22. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Bilaga B. Norstedt & Söner. K.
23. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Register m.m. Norstedt & Söner. K.
24. Vuxenpedagogisk forskning och utbildning. Berlingska Boktryckeriet, Lund. U.
25. Boendeservice 3. Kommunstudien. Esselte. In.
26. Boendeservice 4. Projektstudien. Esselte. In.
27. Boendeservice 5. Totalkostnadsstudien. Esselte. In.
28. Boendeservice 6. Strukturstudien. Esselte. In.
29. Kyrkan kostar. Göteborgs Offsettryckeri AB. U.
30. Sjömanspension. Göteborgs Offsettryckeri AB. K.
31. Den svenska betalningsbalansstatistiken. Esselte. Fi.
32. Valutareserven och utrikeshandelns finansiella struktur. Bilaga till Den svenska betalningsbalansstatistiken. Esselte. Fi.
33. Fri affärstid. Göteborgs Offsettryckeri AB. H.
34. Lastbil och Taxi. Beckman. K.
35. Den fria rörligheten för personer inom EEC. Esselte. In.
36. Produktionsresurser för tv och radio i utbildningen. Esselte. U.
37. Konsumentpolitik-riktlinjer och organisation. Tryckeribolaget. H.
38. Särskilda tandvårdsanordningar för vissa patientgrupper. Göteborgs Offsettryckeri AB. S.
39. Den svenska köpkraftsfördelningen 1967. Berlingska Boktryckeriet, Lund. In.
40. Export och import 1971 - 1975. 1970 års långtidsutredning. Bilaga 5. Esselte. Fi.
41. Ny domstolsadministration. Göteborgs Offsettryckeri AB. Ju.
42. Försäkring och annat kontant stöd vid arbetslöshet. Esselte. In.
43. Arbetskraftens struktur och dimensioner. Esselte. In.
44. Bilagor till KSA-utredningens betänkande. Esselte. In.
45. Utsökningsrätt XI. Norstedt & Söner. Ju.
46. Teknisk översyn av kapitalbeskattningen. Norstedt & Söner. Fi.
47. Psykologiska urvalsmetoder inom statsförvaltningen. Göteborgs Offsettryckeri AB. Fi.
48. Personurval med hjälp av psykologiska undersökningar. Göteborgs Offsettryckeri AB. Fi.
49. Unga lagöverträdare I. Esselte. Ju.
50. Räddningstjänst. Göteborgs Offsettryckeri AB. C.
51. Invandrarutredningen I. Göteborgs Offsettryckeri AB. In.
52. Byggandets industrialisering. Beckman. In.
53. Lärarnas arbete. En statistisk arbetsstudsstudie. Göteborgs Offsettryckeri AB. U.
54. Lärarnas arbete. Bilaga I. Tekniska rapporter. Göteborgs Offsettryckeri AB. U.
55. Lärarnas arbete. Bilaga II. Tabeller. Göteborgs Offsettryckeri AB. U.
56. Handräckning inom försvaret. Esselte. Fö.
57. Utbildning av vissa värnpliktiga i stabstjänst. Esselte. Fö.
58. Rätten till abort. Göteborgs Offsettryckeri AB. Ju.
59. Högsta domstolens kansli. Göteborgs Offsettryckeri AB. Ju.
60. Universitetsstudier utan examen. Göteborgs Offsettryckeri AB. U.
61. Val av utbildning och yrke. Göteborgs Offsettryckeri AB. U.
62. Högre utbildning och arbetsmarknad. Göteborgs Offsettryckeri AB. U.
63. Vintersjöfart. Beckman. K.
64. Sanering I. Esselte. In.
65. Sanering II. Bilagor. Esselte. In.
66. Mellanölsfrågan. Göteborgs Offsettryckeri AB. Fi.
67. Ränteomfördelning och vinstutdelning. Göteborgs Offsettryckeri AB. In.



Statens offentliga utredningar

1971:67

Inrikesdepartementet

# Ränteomfördelning och vinstutdelning

Betänkande av Paritetslåneutredningen  
Stockholm 1971



## Till Statsrådet och chefen för inrikesdepartementet

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 27 februari 1970 tillkallade chefen för inrikesdepartementet den 9 mars 1970 presidenten i Göta hovrätt N. Erik Åqvist att utreda vissa frågor om paritetslånesystemet.

Vidare tillkallade departementschefen den 11 maj 1970 departementsrådet Arne Carlsson, direktören Arne Janson, numera direktören Mats Rönnberg och byråchefen Sven Sigurdson samt den 2 november 1970 auktoriserade revisorn Bertil E. Olsson att vara experter i utredningen.

Till sekreterare åt utredningen förordnades fr. o. m. den 1 april 1970 assessorn i Göta hovrätt Bengt Westerberg.

Utredningen har antagit benämningen Paritetslåneutredningen.

I utredningens direktiv framhålles att delbetänkande bör kunna läggas fram om det anses motiverat. Utredningen har funnit sig böra behandla frågor som hör samman med den bokföringsmässiga redovisningen av paritetslån och räntelån med förtur. Med anledning härav får utredningen nu överlämna ett betänkande "Ränteomfördelning och vinstutdelning" med förslag till lag om redovisning av vissa lån enligt bostadslånekungörelsen och räntelånekungörelsen.

En med betänkandet i stort sett överensstämmande promemoria remitterades av utredningen den 11 juni 1971 till ett antal organisationer och sammanslutningar som berörs av bostadsfinansieringen med hem-

ställen om synpunkter. Samtliga har avgivit skriftliga yttranden. Utredningen förutsätter emellertid att betänkandet likväl blir föremål för sedvanlig remissbehandling. Yttrandena har redovisats i särskild bilaga till detta betänkande. I betänkandet har utredningen delvis beaktat framförda synpunkter och i övrigt lämnat vissa kommentarer. En del upptagna frågeställningar avser utredningen att återkomma till i följande betänkande.

Undertecknade experter har till alla delar biträtt de i betänkandet framlagda förslagen.

Stockholm i september 1971.

*N. Erik Åqvist*

*Arne Carlsson*

*Arne Janson*

*Bertil E. Olsson*

*Mats Rönnberg*

*Sven Sigurdson*

*Bengt Westerberg*



# Innehåll

Författningsförslag . . . . .	7	Kapitel 7 <i>Utredningens promemoria</i>	
Kapitel 1 <i>Inledning</i>		7.1 Angivna yttranden . . . . .	35
1.1 Utredningens uppdrag . . . . .	9	7.2 Utredningens kommentarer . . . . .	35
1.2 Statsutskottets utlåtande 1968: 100 . . . . .	10	Kapitel 8 <i>Sammanfattning av utredningens förslag</i>	38
1.3 Vissa författningsbestämmelser .	11	<i>Bilaga</i>	
1.4 Skuldökningens omfattning . . .	12	Redovisning av yttrandena över utredningens promemoria . . . . .	39
Kapitel 2 <i>Tidigare diskussion</i>			
2.1 Redovisning . . . . .	14		
2.2 Vinstutdelning . . . . .	17		
Kapitel 3 <i>Tillämpade metoder</i>			
3.1 Redovisning . . . . .	18		
3.2 Vinstutdelning . . . . .	19		
Kapitel 4 <i>Utredningens överväganden och förslag</i>			
4.1 Allmänna utgångspunkter . . . .	21		
4.2 Redovisning av omfördelade räntor . . . . .	22		
4.3 Vinstutdelning . . . . .	27		
Kapitel 5 <i>Övriga frågor</i>			
5.1 Övergången till det förordade systemet . . . . .	30		
5.2 Kompensation för och redovisning av ränteförluster . . . . .	31		
Kapitel 6 <i>Specialmotivering till författningsförslaget</i>	32		



**Förslag till  
Lag  
om redovisning av vissa lån enligt bostadslånekungörelsen  
(1967:552) och räntelånekungörelsen (1967:553)**

Härigenom förordnas som följer.

1 §

Utan hinder av vad annorstädes kan vara föreskrivet äger bestämmelserna i denna lag tillämpning på den som är bokföringsskyldig eller eljest har bokföringsmässig redovisning och som har tillgång i sådan fastighet eller tomträtt för vilken lån utgått av statsmedel enligt bestämmelserna i 33 § bostadslånekungörelsen (paritetslån) eller 16 § räntelånekungörelsen (räntelån).

2 §

Har paritetslån ökats enligt 33 § bostadslånekungörelsen eller räntelån utgått eller ökats enligt 16 § räntelånekungörelsen, får ett belopp motsvarande högst den därigenom samlade skuldökningen tas upp, som särskild post, benämnd *omfördelade räntor*, bland anläggningstillgångarna i balansräkningen.

3 §

Utdelning av vinst, som föranletts av ränteomfördelning enligt 2 §, får ske endast i skälig omfattning och under förutsättning tillika att under räkenskapsåret hyror tagits ut, med beaktande av gällande paritetstal, i den utsträckning som följer av hyresförhållandena på orten.

4 §

Den som vid tillämpning av denna lag uppsåtligen eller av oaktsamhet i väsentligt hänseende åsidosätter bestämmelserna i 2 § i samband med årsredovisning eller revision eller låter verkställa utdelning av vinst i strid mot 3 §, dömes till böter eller fängelse i högst ett år.

Sker rättelse utan dröjsmål och innan skada inträffat eller är förseelsen eljest ringa, skall ej dömas till straff.

5 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

---

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling, och får tillämpas även i fråga om räkenskapsår som gått till ända före ikraftträdandet samt i fråga om paritetslån och räntelån som utlämnats dessförinnan.



### 1.1 Utredningens uppdrag

Paritetslåneutredningen har av skäl som närmare redovisas i det följande beslutat att med förtur i utredningsarbetet lägga fram förslag till lag om redovisning i bokföringshänseende av paritetslån och räntelån.

I direktiven till utredningen anförde chefen för inrikesdepartementet, statsrådet Holmqvist, bl. a. följande.

I det system för främjande av bostadsförserjningen, som utformades i mitten av 1940-talet, spelade det statliga kreditstödet en dominerande roll. Detta stöd innebar i huvudsak dels att staten tillhandahöll krediter, dels att staten generellt och i betydande mån subventionerade räntekostnaderna genom räntesättningen på statslånen och räntebidrag till bottenlånen. Krediterna lämnades på nominella villkor. Den 1 januari 1968 ersattes den äldre ordningen med det s. k. paritetslånesystemet (prop. 1967:100, SU 100, rskr 265). Detta system innebär att kapitalkostnaderna, med vissa undantag, fördelas om i tiden. För hus som har tillkommit med stöd av statligt lån enligt äldre bestämmelser, dock tidigast under år 1958, har de förut utgående statliga räntebidragen ersatts med statliga räntelån. Detta lånesystem är till väsentliga delar uppbyggt efter samma modell som paritetslånesystemet.

Paritetslånesystemet är i sina huvuddrag konstruerat på följande sätt.

Omfördelningen av kapitalkostnaderna är avsedd att gå till så att låntagarens årliga betalningar i början av lånetiden blir lägre än vad som motsvarar de faktiska ("nominella")

betalningsvillkoren för att sedan successivt höjas på visst sätt.

Hur stora belopp låntagaren faktiskt skall erlägga bestäms med utgångspunkt i en av riksdagen fastställd *basannuitet*, som gäller tills vidare, och ett av Kungl. Maj:t för varje år fastställt *paritetstal*.

Basannuiteten, som inte har förändrats sedan systemet trädde i funktion, är 5,1 % för flerfamiljshus och för småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt samt 5,3 % för småhus som bebos av låntagaren. Den del av fastighetskapitalet, som motsvarar det s. k. låneunderlaget för i huvudsak utrymmena för bostadsändamål, multipliceras med basannuiteten och paritetstalet. Inom denna s. k. baskostnad skall rymmas låntagarens räntebetalningar och amorteringar under ett år på det fastighetskapital som motsvarar låneunderlaget.

Mot baskostnaden avräknas i första hand vad låntagaren beräknas erlägga i ränta och amortering på krediter som ligger under statslånet. Härfter återstående del av baskostnaden fördelas mellan staten och låntagaren proportionellt på bostadslånets och den egna kapitalinsatsens ursprungliga belopp. Den på staten fallande delen används för att betala i första hand ränta och i andra hand amortering på bostadslånets. Om detta belopp inte räcker ens till ränta på det statliga bostadslånets får låntagaren av staten låna vad som fattas. Amortering på statslånet kan då inte komma i fråga.

Överstiger de beräknade kostnaderna för underliggande kredit baskostnaden tillskjuter staten kontant det felande beloppet eller, om låntagaren har gjort egen kapitalinsats, en så stor del av det felande beloppet som

svarar mot proportionen mellan statslånet och den egna kapitalinsatsen. Ökningen av skulden till staten utgör i sådant fall summan av räntan på bostadslånet och det kontanta tillskottet. Detta innebär att låntagaren betalar varken ränta eller amortering på bostadslånet.

Om baskostnaden är större än summan av kostnaden för underliggande kredit och räntan på bostadslånet, används överskottet för amortering på bostadslånet.

Det framhålls i direktiven att ett omedelbart syfte med paritetslånesystemet var att möjliggöra en avveckling av de generella subventionerna. Genom omfördelningen av kapitalkostnaderna skulle hyreshöjningarna inträffa först efter hand. På lång sikt skulle systemet hindra tillfälliga räntevariationer på marknaden från att påverka kapitalkostnaderna och därmed hyrornas storlek. Dessutom skulle man nå en utjämning av hyrorna för hus byggda under olika år. Paritetstalet skall återspegla ändringar i byggnadskostnaderna. När beslutet om paritetslånesystemet fattades räknade man med att lånet skulle kunna återbetalas inom en tid av ca 30 år. Departementschefen framhåller i direktiven att systemet byggdes upp på en erfarenhet som sade att det förelåg samband mellan en stabil lågräntenivå och låga byggnadskostnader resp. hög räntenivå och stigande byggnadskostnader. Utvecklingen har på senare år visat stigande räntor under det att byggnadskostnaderna varit i stort oförändrade. Genom att paritetstalen blir nära nog konstanta under det att räntan stiger betydligt ökar skulderna till staten i paritetsbelånade hus. Skuldökningen blir större och amorteringstiderna längre än som kan accepteras.

Utredningen har enligt direktiven i första hand till uppgift att på grundval av de beräkningar som utförs inom bostadsstyrelsen belysa skillnader i fråga om skuldökning och amorteringstider vid alternativa paritetstal och räntenivåer. Effekten av en höjning av basannuiteten bör också undersökas. Utredningen bör också undersöka andra möjligheter att komma till rätta med rådande olägenheter än att höja basannuiteten. Vid sidan av de anförda och ytterligare

uppgifter står det utredningen fritt att även i övrigt se över systemet och lägga fram förslag även om de skulle vara av mera genomgripande slag.

Beträffande de i detta betänkande till särskild behandling upptagna bokföringsfrågorna anförde departementschefen följande i direktiven.

Statsutskottet behandlade i sitt utlåtande 1968:100 bl. a. vissa bokföringsfrågor i samband med paritetslånesystemet. Utskottet framhöll att systemet kan leda till vissa svårigheter som hänger samman med att skuldsumman ökas utan att en motsvarande ökning av tillgångarna i bokföringen föreligger. Utskottet gjorde därefter vissa uttalanden om statens fordran i anledning av sådan skuldökning och föreslog att vad utskottet anført härom borde bekräftas av riksdagen genom ett tillkännagivande att Kungl. Maj:t hade att, under vissa förutsättningar, medge anstånd med och att avskrika eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avsåg uppkommen skuldökning, samt på räntelån. Riksdagen godtog vad statsutskottet anført (rskr 252).

Enligt vad jag har erfarit har detta riksdagens beslut ansetts innebära att låntagare som enligt gällande bestämmelser skall upprätta likvidationsbalansräkning inte behöver träda i likvidation om likvidationsanledning föreligger till följd av ökning av låneskulden till staten. En annan sak är om riksdagens beslut kan anses utgöra grund att vidta bokslutsdispositioner för att balansera skuldökningen. Den sakkunnige bör pröva dessa frågor och klarlägga hur lånesystemet skall återspeglas bokföringsmässigt och lägga fram förslag till erforderliga författningsändringar.

## 1.2 Statsutskottets utlåtande 1968:100

Låneräntor och byggnadskostnader har sålunda beskrivit en annan utveckling under den tid paritetslånesystemet varit i tillämpning än som kunde förutses. Skuldökningen till staten motsvarar den ränta som inte kan betalas kontant inom ramen för den baskostnad som för varje år räknas ut för varje fastighet. Ränteläget och den obetydliga paritetstalsförändringen har lett till betydande skuldökningar. En kortfattad redovisning härför lämnas under avsnitt 1.4.

Det har från olika håll framhållits, att man inte beaktat de särskilda redovisningsproblemen som paritetslånesystemet för med sig. Svårigheterna har visat sig särskilt påtagliga för bostadsföretag som bedrivs i aktiebolagsform. Dessa kan till följd av skuldökning på grund av paritetslån tvingas till likvidation enligt bestämmelser i aktiebolagslagen. Samtliga skulder måste enligt gällande regler om bokföring redovisas i företagens balansräkningar. Likvidationsriskerna har varken uppmärksamats i proposition 1967:100 eller under den följande riksdagsbehandlingen.

Konsekvenserna av skuldökningen föranledde, som tidigare redovisats i samband med redogörelsen för utredningens direktiv, ett uttalande av statsutskottet i dess utlåtande 1968:100. I utlåtandet anfördes sålunda följande.

Övergången till det genom 1967 års riksdagsbeslut införda systemet för statens kreditstöd till bostadsbyggandet kan bereda bokföringsmässiga svårigheter även ur andra synpunkter och som tar sig uttryck i skuldsummans ökning utan att en motsvarande ökning av tillgångarna alltid bokföringsmässigt föreligger. Skuldökningen skall efter hand betalas genom ökade årliga inbetalningar på statslånet. Systemet förutsätter att hyrorna framdeles kan höjas i motsvarande mån. Skuldökningen motsvaras således av framtida ökade hyresintäkter. Ett antagande om framtida ökade hyresintäkter kan emellertid från revisionstekniska utgångspunkter inte utan vidare godtas som tillgångspost i resultatredovisningen av företagens verksamhet. En förutsättning för att så skall kunna ske är att det finns grund att anta att företagen skall kunna likvidera den uppkommande skulden även i ett läge som omöjliggör erforderlig höjning av hyrorna.

I proposition 1967:100, som ligger till grund för nuvarande ordning, framhöll departementschefen att det på vissa orter kunde uppkomma en sådan situation på bostadsmarknaden att hyrespolitiskt utrymme saknas för en sådan successiv ökning av kapitalkostnaderna, som det nya lånesystemet förutsätter. I sådana fall borde i första hand en viss förlängning av amorteringstiden kunna övervägas och i ytterlighetsfall statens fordran kunna helt eller delvis efterskänkas. Detta uttalande föranledde ingen erinran från riksdagens sida.

Uttalandet innebär enligt utskottets me-

ning bl. a. att statens fordran i anledning av den förut nämnda skuldökningen så till vida bör betraktas som villkorlig att det inte kan komma i fråga att driva in den om detta skulle tvinga låntagare att träda i likvidation eller eljest försätta honom i en företagsekonomiskt ohållbar situation därigenom att hyrorna till följd av läget på ortens hyresmarknad inte kan höjas så att skuldökningen kan avvecklas inom rimlig tid.

Vad utskottet anfört bör lämpligen bekräftas av riksdagen genom ett tillkännagivande att Kungl. Maj:t har att medge anstånd med och att avskriva eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avser uppkommen skuldökning, samt på räntelån, allt i den mån utvecklingen på ortens hyresmarknad inte möjliggör så stor höjning av hyrorna, som behövs för att täcka ifrågakarande betalningar. Självfallet bör eftergifter av det slag, som här avses, inte komma i fråga om låntagarens svårigheter kan härledas från vårdslöshet eller försummelse från hans sida.

### 1.3 *Vissa författningsbestämmelser*

Frågan om den bokföringsmässiga redovisningen av paritetslån och räntelån motiverar en kortfattad redogörelse för några av de författningsbestämmelser som gäller för bokföring.

Bokföringslagen föreskriver (7 §) att den bokföringskyldige skall, i det inventarium som skall upprättas, ta upp samtliga tillgångar i fastigheter, varulager, övriga lösören, fordringar, värdepapper, kontanta penningar och annat ävensom samtliga skulder. Specificerade poster skall upprättas och åsättas värde. Tillgångar och skulder skall räknas samman var för sig. Skillnaden mellan slutsummorna skall sättas ut. Balansräkningen (8 §) skall utgöra ett översiktligt sammandrag av inventariet. Den skall vara uppställd i lämpliga huvudposter och även avse de uppgifter som lämnats inom linjen i inventariet. Lagen framhåller (9 §), att tillgångarna inte får tas upp över sina verkliga värden. Undantag gäller för anläggningstillgångar, som får tas upp till anskaffnings- eller tillverkningsvärdet. Om den sistnämnda metoden används skall avdrag årligen göras för uppkommen värdeminskning på grund av

ålder eller nyttjande. I stället för avskrivning kan den bokföringsskyldige föra upp ett motsvarande belopp bland skulderna på särskilt värdeminskningsskonto. Osäkra fordringar skall bara tas upp till det belopp som kan beräknas inflyta.

Aktiebolagslagen lämnar under rubriken "Om reservfond och skuldregleringsfond, så ock om bolagsstämmas rätt att genom vinstutdelning eller eljest förfoga över bolagets egendom" vissa regler om bolagens vinstdispositioner och avsättningar till fonder. Av årsvinsten skall sålunda (71 §), efter täckning av balanserad förlust, tio procent avsättas till reservfond. Avsättningen kan upphöra när fonden motsvarar tjugo procent av bolagets aktiekapital. Härifrån gäller undantaget (72 § 1 mom.) att om bolagets skulder enligt balansräkningen överstiger summan av aktiekapitalet, reservfonden och en skuldregleringsfond fortsatt avsättning skall ske till reservfonden eller skuldregleringsfonden med tio procent av vinsten. Så länge skulderna överstiger summan av aktiekapital, reservfond och skuldregleringsfond efter avsättning enligt ovan får högst fem procent av bolagets behållna förmögenhet delas ut till aktieägarna om inte ytterligare avsättning sker till fonderna. Enligt 72 § 2 mom. skall inte gäld, för vilken bolaget lämnat säkerhet av inteckning inom sextio procent av taxeringsvärdet för bl. a. hyresfastighet, räknas in i skuldsumman. Bolaget får inte dela ut annan vinst än som kommit fram genom balansräkningen för sista räkenskapsåret, i den mån avsättning inte skall ske till bundna fonder (73 § 1 mom.). Handlar bolaget i strid mot den bestämmelsen föreligger återbäringskyldighet för den som uppburit vinst (73 § 2 mom.).

I 101 § aktiebolagslagen anges hur bolags balansräkning skall ställas upp. Posterna skall tas upp var för sig enligt särskild förteckning. Ytterligare uppdelning får ske, om det är påkallat enligt allmänna bokföringsprinciper och god köpmannased. Bland anläggningstillgångarna skall bl. a. tas upp fastigheter och fordringar avsedda att stadigvarande innehas av bolaget. Bland omsättningstillgångarna

skall andra fordringar redovisas. På skuldsidan skall bolaget redovisa bl. a. aktiekapital, reservfond, skuldregleringsfond och andra fonder. Vidare skall förefintliga värdeminskningsskonton samt långfristiga och kortfristiga skulder tas upp bland skulderna på passivsidan. I fråga om tillgångs- och skuldposters uppställning och benämning får sådana avvikelser göras som överensstämmer med allmänna bokföringsgrunder och god köpmannased. Vinst- och förlusträkning skall uppställas på sådant sätt att en med hänsyn till bolagets förhållanden och god köpmannased tillfredsställande redovisning fås fram (102 §).

I fråga om likvidationstvång gäller (142 §) att, om aktiekapitalet gått förlorat till två tredjedelar eller den mindre del som är bestämd i bolagsordningen, och bristen inte täcks inom viss tid, bolaget skall efter ansökan av styrelseledamot, verkställande direktör eller aktieägare träda i likvidation. Det är en skyldighet för styrelsen och verkställande direktören att upprätta likvidationsbalansräkning, när det finns anledning anta att likvidationsanledning föreligger (146 §). Underlåtenhet kan medföra betalningsansvar för de berörda (148 §).

Lagen om ekonomiska föreningar, till vilken lagen om bostadsrättsföreningar hänvisar, innehåller också föreskrifter om fondavsättning och begränsning av vinstutdelning. Lagen om tillsyn över stiftelser innehåller inga bokföringsbestämmelser utöver att det stadgas (14 §) att styrelsen skall föra räkenskaper över stiftelsens tillgångar och skulder samt inkomster och utgifter och avsluta räkenskaperna årligen. Redovisning över förvaltningen skall lämnas till länsstyrelsen. En del allmännyttiga bostadsföretag drivs i stiftelseform, enligt vad utredningen inhämtat. I fråga om fastigheter som förvaltas av kommanditbolag eller handelsbolag gäller utöver bokföringslagen också bestämmelserna i lagen om handelsbolag och enkla bolag.

#### 1.4 Skuldökningens omfattning

En följd av systemet med paritets- och räntelån blir, som nämnts i det föregående, att fastighetsägarens skuld till staten ökar under ett antal år efter det att lånet lämnats ut. Om lånet utvecklas i ungefärlig överensstämmelse med vad som förutsattes när systemet infördes, upphör skuldökningen efter högst tio år. Därefter börjar en återbetalning som ökar år från år beroende på bl. a. utvecklingen av paritetstalet. Lånet förutsätts kunna vara slutbetalat efter ungefär 30 år.

Med hänsyn till att lånesystemet tillämpats endast en kortare tid, har man ännu inte tillräckligt underlag för att bedöma om lånen skall kunna bli återbetalade inom förutsatt tid. Samtliga lån – såväl paritetslån som räntelån – befinner sig f. n. under skuldökning.

För att belysa den hittillsvarande skuldutvecklingen har utredningen inhämtat upplysningar från bostadsstyrelsen.

Vad gäller *paritetslån* aviserade bostadsstyrelsen den 31 december 1970 21 488 låntagare med småhus och 1 921 med flerfamiljshus. Den sammantagna låneskulden uppgick då till cirka 2 750 milj. kronor. Härav utgjorde ungefär 181 milj. kronor den sammanlagda skuldökningen för såväl småhus som flerfamiljshus. Av denna skuldökning hänförde sig ungefär 100 milj. kronor till andra halvåret 1970.

I fråga om *räntelån* är det f. n. inte möjligt att göra några beräkningar av den sammantagna skuldökningen på samma sätt som i fråga om paritetslån. Vid årsskiftet 1970/71 uppgick antalet räntelån till ungefär 68 000. Vad som närmast kan betraktas som skuldökning i fråga om dessa lån utgör summan av utestående räntelån med avdrag för de amorteringar på statliga lån som erlagts samtidigt med att räntelånen erhållits. Enbart för andra halvåret 1970 uppgick emellertid *skuldökningen* till ungefär 179 milj. kronor för flerfamiljshus och 56 milj. kronor för småhus eller tillhopa cirka 235 milj. kronor. Utredningen avser att senare lämna

kompletterande uppgifter i fråga om skuldutvecklingen.

### 2.1 Redovisning

*Bostadspolitiska kommittén* uppmärksammade i sitt betänkande "Bostadspolitiskt kreditstöd" (SOU 1966:44) att ett finansringssystem som innebär kapitalisering av vissa räntekostnader, medför bokföringstekniska problem. Dessa uppstår i och med att en fastighets skuldsumma ökar utan att en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde kan ske. Kommittén anvisade en lösning av detta problem.

Ett tänkbart sätt att gå till väga skulle vara att upprätta särskilda konton för skuldökningen. De nominella räntorna skulle till den del de kapitaliserades krediteras ett *ränteskuldkonto*. Före avstämningen av räntekostnadskontot krediteras de kapitaliserade räntekostnaderna mot en debitering på ett särskilt tillgångskonto, vilket kommittén föreslog skulle kallas *ränteregleringskonto*. Därigenom skulle den utgående balansräkningen på skuldsidan komma att innehålla en post från ränteskuldkontot och på tillgångsidan en post från ränteregleringskontot. Posterna skulle bli lika stora. Posten på tillgångssidan skulle komma att representera företagets fordringar på de boende i form av upplupna ej betalda räntekostnader (en negativ eget-kapital-post). På så vis skulle vinst- och förlusträkningen komma att bli rätt avstämd.

Allteftersom de boendes betalningar

ökade, framhöll kommittén, skulle räntereglerings- och ränteskuldkontona komma att påverkas i omvänd ordning och motsvarande poster i balansräkningen komma att minska. Kommittén lämnade möjligheterna till andra lösningar öppna och ansåg att det inte borde innebära några större svårigheter för företagen att ordna dessa rent praktiska angelägenheter.

Under remissbehandlingen av bostadspolitiska kommitténs betänkande ägnades redovisningsaspekterna inte någon uppmärksamhet. De hithörande frågorna föranledde inte heller departementschefen till några uttalanden i proposition 1967:100. Det skall slutligen framhållas att redovisningsproblematiken inte heller togs upp under den riksdagsbehandling som föregick systemets införande (SOU 1967:100, rskr 265).

Under den tid paritetslånesystemet hittills varit i tillämpning har frågorna om lämpligt tillvägagångssätt vad gäller den redovisningstekniska hanteringen av de skuldökningar som följer med systemet varit föremål för omfattande diskussioner bland organisationer och företag som berörs av problematiken.

Utredningen har fått del av skriftliga synpunkter på dessa frågor och även haft tillfälle att diskutera dem muntligen med olika intresserepresentanter under hösten 1970. Dessa sistnämnda hearings ägde rum i Jönköping med företrädare för *HSB:s Riks-*

*förbund, Hyresgästernas Riksförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, Svenska Bankföreningen, Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, Svenska Sparbanksföreningen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) samt Sveriges Fastighetsägareförbund.*

I brist på vägledning i fråga om den bokföringsmässiga redovisningen av paritets-skuldökningen har de bokföringspliktiga fastighetsägarna följt olika metoder för att i detta hänseende komma till rätta med skuldökningen. Många har därvid sökt stöd i statsutskottets utlåtande 1968:100.

De allmännyttiga bostadsföretagen har i stor utsträckning följt de anvisningar som utarbetats av SABO. I organisationens information till medlemsföretagen 1969 har problemen tagits upp till behandling och föranlett vissa rekommendationer.

Enligt den av SABO förfäktade meningen bör statsutskottets nämnda utlåtande ges följande tolkning. Statsmakterna har uttalat att ett företag skall kunna få ränta och amorteringar på paritetslån som avser skuldökningen avskrivna eller en förlängning av amorteringstiden för lånet för den händelse det visar sig hyrespolitiskt omöjligt att höja hyrorna i sådan utsträckning som behövs för att paritetslånet skall kunna återbetalas inom antagen tid. De vid en formellt riktig redovisning uppkomna negativa konsekvenserna av en skuldökning kan undanröjas om ränte- och paritetslånen får aktiveras som "räntereglering" eller dylikt redan i den årliga redovisningen. Denna "fordran på framtida hyresgäster" kommer enligt SABO efter hand att realiseras genom ökade hyror p. g. a. höjt paritetstal. Om den aktuella fordringsposten inte skulle kunna realiseras genom ökade hyresuttag till följd av ränte- och paritetslånesystemets utveckling måste avskrivning ske och den dittills latent förlusten redovisas som reell förlust. I det läget måste enligt SABO statens ansvar, som riksdagen bekräftat, kunna åberopas. Något personligt ansvar för styrelse eller revisorer bör då inte kunna komma i fråga.

Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) uppmärksammade de bokföringsmässiga svårigheterna redan kort tid efter det att systemet med paritetslån införts. Föreningen framhöll i maj 1968, att man med tillämpning av gällande bestämmelser om bokföring och årsredovisning inte har rätt att som tillgång i årsbalansen ta upp någon fordran på "framtida hyresgäster, om det finns sådana". Man erinrade om, att det finns landsortskommuner med överskott på lägenheter. Man kan inte heller anses ha rätt att på basis av statsutskottets utlåtande 1968:100 underlåta att redovisa skuldökningen som skuld för att i stället bokföra den som ansvarsförbindelse i årsbalansen. Utlåtandet medger ett sådant förfaringsätt endast när likvidationsbalansräkning skall upprättas. Följaktligen är det nödvändigt att redovisa förlust för det paritetsbelånade fastighetsbeståndet. Man kan enligt föreningen bortse från sådana fastighetsförvaltande företag som har andra fastigheter eller tillgångar som kan ge sådan avkastning att förlustproblem inte uppstår. Från revisors-håll föreslår man som lämpligt, att varje företag, som utnyttjar möjligheten till statliga paritets- och räntelån, i noter till vinst- och förlusträkningen och balansräkningen anger vilken påverkan på årsresultatet som skuldökningen till följd av systemet medfört. I annat fall kan det vara svårt att av ett bokslut se vad av vinst eller förlust som hänförs sig till skuldökning på grund av paritetslån och motsvarande räntelån och vad som beror på andra faktorer.

I meddelande till medlemmarna i december 1969 tog FAR avstånd från det av SABO förordade tillvägagångssättet. Man framhöll, att utdelning inte får ske annat än av vinst enligt den senast fastställda balansräkningen. I fråga om aktiebolag skall denna vara upprättad i överensstämmelse med 100 och 101 §§ aktiebolagslagen. För övriga företagsformer skall för dessa gällande regler följas. Man får inte tillåta underlåtenhet i fråga om avskrivning för att möjliggöra vinstutdelning. En amortering som till följd av en bostadspolitiskt betingad teknik är noll eller rentav

negativ kan, enligt FAR, inte utgöra motiv för att underlåta avskrivning. Värdeminskningen är inte en följd av amorteringstakten. Den av SABO föreslagna posten "Paritetsreglerade framtida hyresuttåg" är en tillgångspost utan täckning, framhålls det. Den svarar ej mot kontrakterade åtaganden från hyresgäster och den garanteras inte av staten, som emellertid åtagit sig att efterge erforderlig del av fordran för att undvika likvidationsanledning. Det senare gäller under förutsättning att värdslöshet eller försummelse ej föreligger. Föreningen framhåller, att om företaget inte har balanserad vinst från tidigare år av sådan storlek, att den rymmer förlusten jämte utdelning och eventuell avsättning till bundna reserver är det uppenbart att utdelning ej lagligen kan äga rum. Om utdelning ändå sker, ligger det nära till hands att åtgärden sedermera betecknas som tillkommen genom "värdslöshet eller försummelse". Därvid äventyras möjligheten att göra anspråk på att staten skall efterge fordran och att likvidationsrisken därigenom skall upphöra.

*Svenska Byggnadsentreprenörföreningen (SBEF)* har framhållit, att statsutskottets utlåtande visserligen undanröjer likvidationstvängat men att någon anvisning inte lämnats om vid vilken tidpunkt och med vilket belopp en avskrivning av låneskulden skall göras. Föreningen tolkar utskottets utlåtande som om avskrivning görs beroende av ekonomin inom hela förvaltningsbolaget och att avskrivning inte får ske förrän 2/3 av dess aktiekapital förbrukats. Föreningen finner det rimligare att avskrivningen görs objektsbunden. Om en viss årgång av fastigheter eller fastigheter i vissa regioner inte kan bära sina paritetslånekostnader så bör en generell avskrivning av låneskulden för dessa objekt medges även om hela förvaltningsbolaget inte är likvidationshotat.

SBEF anser att det fordras vissa "garantier" från statens sida för att redovisnings- och värderingsfrågorna skall få en nöjaktig behandling. Föreningen har gjort en analys med utgångspunkt från den redovisningsmetod SABO anvisat. Om man följer den av

SABO föreslagna vägen kan man enligt föreningen utforma den årliga redovisningen på balans- resp. resultatkonton på två sätt. Ett alternativ är att låta skuldökningen passera över ett resultatkonto. Den andra möjligheten skulle vara att över huvud taget inte beröra resultatkontona. I så fall redovisas endast den kontanta hyresintäkten som intäkt vid resultatberäkningen och till staten verkligen betald ränta som kostnad. Föreningen anser att den först angivna metoden bäst åskådliggör fastighetens verkliga resultat och ställning.

SBEF gör gällande, att om "paritetslånefordran" inte förses med ett statligt borgensåtagande kan den inte betraktas som reell tillgång. Det är enligt föreningen från redovisningssynpunkt helt felaktigt att som tillgång redovisa anteciperade intäkter. Det statliga borgensåtagandet måste anges i lånereversen eller annorstädes. För de allmännyttiga bostadsföretagen skulle "fordran" motsvara skuldökningen på statslånet som uppgår till 30 procent av låneunderlaget. Enskilda fastighetsägare måste finansiera denna del av låneunderlaget med 15 procent eget kapital och 15 procent statligt lån. Det egna kapitalet, framhåller föreningen, skall enligt förutsättningarna för paritetslånesystemet förräntas och amorteras i samma takt som det statliga lånet. Det är därför fullt befogat för den enskilda fastighetsägaren att som "fordran" ta upp framtida hyreshöjningar motsvarande inte bara ökningen av statslåneskulden utan även den ränta m. m. på eget kapital som fastighetsägaren inte kunnat tillgodogöra sig. Fordran är sålunda lika stor i en privat som i en allmännyttig fastighet. Från redovisningssynpunkt får emellertid den privata fastighetsägarens "fordran" inte redovisas som tillgång om inte staten tar på sig samma borgensansvar för denna som för "statslånefordran". Om borgen inte lämnas för de privata fastighetsägarnas "fordran" på hyresgästerna, kan en ogynnsam hyresutveckling medföra att det egna kapitalet efter kort tid förbrukas. Det statliga åtagandet bör enligt SBEF knytas till en längsta amorteringstid av statslånet — ej överskridande 30

år – och till att det materiella innehållet i statens åtaganden görs lika, oberoende av vem som äger fastigheten.

Från *HSB:s Riksförbunds* sida har man framhållit att det inte är förenligt med nuvarande bokföringslagstiftning att i redovisningen ta upp framtida hyresintäkter som en fordran. En sådan fordran måste bedömas som osäker och skall därför inte tas upp i redovisningen. Paritetslåneökningen utgör en kostnad som bör redovisas på förlustsidan. Inom bostadsrättsföreningarna har man inte ansett det möjligt att sammanföra denna skuldökning med resultatet av bostadsförvaltningen i övrigt. Om så hade skett skulle medlemmarna bli vilseledda i fråga om resultatet av föreningens verksamhet.

## 2.2 Vinstutdelning

Vid val av metod för redovisning av skuldökning till staten med anledning av paritetslånesystemets inbyggda verkningar får man med nödvändighet beakta de frågor som hör samman med möjligheterna till vinstutdelning i företag vilkas verksamhet helt eller till någon del består av förvaltning av fastigheter med sådan statlig belåning. Väljer man en metod som innebär möjlighet för företaget att på tillgångssidan i balansräkningen aktivera ett belopp motsvarande skuldökningen är det uppenbart att vinstutdelning inte kan få ske i obegränsad utsträckning. Rimlig hänsyn måste i så fall tas till att det i viss utsträckning är fråga om en fiktiv tillgång vars värde är beroende av paritetslånesystemets framtida hantering från statsmakternas sida. Även om man stannar för att redovisa dessa lån inom linjen ligger det i sakens natur att man vid resultatbedömningen måste snegla på dem och iaktta återhållsamhet i samband med vinstdispositioner.

Man har från FAR:s sida framhållit, att kommuner och andra, som innehar aktier i bostadsaktiebolag, inte kan räkna med någon utdelning i framtiden, när det gäller företag med betydande fastighetsbestånd som finansierats med paritetslån. Det kan givetvis inte bli tal om aktieutdelning i bolag, som saknar

vinstmedel. Utformningen av bostadspolitiken innebär enligt föreningen att aktieägarna får nöja sig med att hoppas på en ackumulerad framtida utdelning. Det finns dock vissa möjligheter att genomföra en utdelning. Räntekostnaderna måste kostnadsföras varje år men man kan möjligen föra ett särskilt resonemang i fråga om avskrivningar. Avskrivning av byggnader skall i och för sig ske enligt någon plan, som grundas på resp. tillgångs livslängd. När det gäller byggnader har det speciellt i bostadsrättsföreningar varit vanligt att man av likviditetsskäl gjort avskrivning med belopp lika med årets amortering. Från revisorshåll anser man förfaringsättet diskutabelt. Det brukar försvaras med att man accepterar långivarnas bedömning av värdeminskningen. Om ett företag med t. ex. paritetslån tillämpar den principen kan man reducera avskrivningskostnaden eller t. o. m. underlåta att skriva av, eftersom ingen amortering skett. Därigenom reduceras de bokföringsmässiga förlusterna. Allmännyttiga bostadsföretag och vissa andra, som inte är underkastade vanliga beskattningsregler utan en schablontaxering, kan skattemässigt göra avsättningar för framtida underhåll. Många sådana företag gör en kontinuerlig avsättning för dessa ändamål. Andra företag har inte denna skattemässiga förutsättning och gör därför i allmänhet inte sådana avsättningar. Det framställs som önskvärt att varje fastighetsföretag får möjlighet att fondera för kommande underhåll. F. n. finns det risk för att avsättningar till underhållsreserver minskar, genom att även schablontaxerade företag frestas upphöra med sådana avsättningar för att reducera förlusterna med anledning av paritetslånesystemet i boksluten. I vart fall anses det att detta kommer att gälla företag, som ägs av aktieägare, som alltför starkt påfordrar utdelning.

### 3.1 Redovisning

Vid redovisningen av den skuldökning som uppstår under paritets- och räntelånens negativa förräntningsperiod har de fastighetsförvaltande företagen valt olika vägar. Det för företagen gemensamma strävandet har varit att finna ett sätt att hantera skuldökningen som medför att denna inte utgör något hinder för företagen att redovisa ett resultat av den fastighetsförvaltande verksamheten med bortseende från skulderna. I det följande lämnas en redogörelse för de inställningar som företräds av de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagen.

SABO:s rekommendation till medlemsföretagen innebär i korthet följande. Skuldökningen som föranleds av paritets- och räntelån tas upp som en tillgångspost i balansräkningen (aktivsidan). Motbokning skall då göras på vinst- och förlusträkningens intäktsida. Företag, som med utgångspunkt från sin aktuella situation önskar tillämpa en annan metod, t. ex. minskade avskrivningar eller minskad avsättning till underhåll, föreslås göra detta. Organisationen framhåller vikten av att – oavsett vilken metod som tillämpas – redovisningen alltid sker öppet så att man direkt ur årsredovisningen kan utläsa hur ränte- och paritetslånen behandlats och hur resultatet påverkats därav. Man kan inte tillåta att den aktiverade posten göms under en rubrik som "Diverse fordringar".

SABO föreslår följande "stående" kommentar i företagets förvaltningsberättelse.

I ränte- och paritetslån, som enligt gällande lånebestämmelser ersätter tidigare utgående räntebidrag, har bolaget/stiftelsen under året erhållit kronor . . . . . Det gällande lånesystemet innebär i princip att fastigheternas kapitalkostnader omfördelas i tiden och får en progressiv utveckling. För att kunna redovisa ett resultat och ställning som anknyter till systemets princip om kostnadsfördelning i tiden har bolaget/stiftelsen i anslutning till SABO:s rekommendationer i balansräkningen upptagit som tillgång ett belopp motsvarande upptaget räntelån och/eller ökning av paritetslån. Beloppet redovisas under rubriken "Paritetsreglerade framtida hyresuttag". Posten har karaktär av aktiverad kostnad. Riksdagen har den 17 maj 1968 beslutat att "Kungl. Maj:t har att medge anstånd med och att avskrika eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avser uppkommen skuldökning, samt på räntelån, allt i den mån utvecklingen på ortens hyresmarknad inte möjliggör så stor höjning av hyrorna som behövs för att täcka ifrågavarande betalningar". Det är denna statsmakternas inställning till frågan som motiverar den av styrelsen företagna åtgärden.

Efter vad utredningen erfarit föredrar många fastighetsförvaltande företag att i stället ta upp skuldökningen inom linjen vid årsredovisningstillfällena. Utredningen har bl. a. fått sin uppmärksamhet fäst på ett företag som endast äger och förvaltar paritetsbelånade fastigheter. I 1968 års bokslut

tog företaget upp skuldökningen som framtida fordran på hyresgäster. I bokslutet för 1969 valde företaget att skriva av denna fordran och föra den inom linje, därvid man stödde sig på de av statsutskottet gjorda uttalandena. Revisorerna tillstyrkte balansräkningen bl. a. under hänvisning till att det ingick i den förevarande utredningens uppdrag att behandla redovisningsfrågorna.

Även HSB:s Riksförbund har enligt uppgift utfärdat rekommendationer för de till förbundet anslutna föreningarna vad gäller redovisning av uppkommen skuldökning till följd av paritetslånesystemet. Enligt riksförbundets mening bör någon aktivering på balansräkningen inte ske av den skuldökning som hänför sig till omfördelade räntor. Skuldökningen föreslås bli redovisad på balansräkningens passivsida. Den skall emellertid hållas isär från andra förlustposter i vinst- och förlusträkningen. Härigenom, framhålls det från riksförbundet, får medlemmarna möjlighet att avgöra resultatet av fastighetsförvaltningen under året med bortseende från skuldökningen. Föreningarna kommer emellertid med detta tillvägagångssätt att dras med stora förluster i den mån de förvaltar fastigheter med betydande paritetslån. Man framhåller från förbundshåll att föreningarna måste se till att årsavgifterna hålls på en sådan nivå att vederbörliga hänsyn tas till återbetalningstiden för paritets- och räntelånen.

### 3.2 Vinstutdelning

Utredningen har under hand gjort sig underlättad om hur företag med olika ägarintressen ställt sig i fråga om vinstutdelning i sådana situationer då företagen förvaltar fastigheter som är statligt belånade.

Vad först gäller de *allmännyttiga företagen*, som bedrivs i såväl aktiebolags- som stiftelseform, förefaller dessa i allmänhet ha anslutit sig till SABO:s rekommendationer vad gäller redovisningen av skuldökningen. Härigenom har denna ökning kommit att bli balanserad över såväl balansräkning som vinst- och förlusträkning. Utdelning till ak-

tieägare har inte ansetts böra underlåtas endast på grund av paritetslånenas negativa förräntning.

Efter studium av ett mindre urval årsredovisningar för allmännyttiga bostadsföretag har utredningen fått den uppfattningen att revisorer i allmänhet godtar den av SABO anvisade redovisningsmetoden och därmed inte reser några invändningar mot att aktiebolags styrelser föreslår vinstutdelningar med bortseende från paritetslåneskuldökningen. I något fall synes förevarande utrednings ställningstagande i frågan avvaktas, därvid man godtar en provisorisk lösning som ligger i linje med vad riksorganisationen förorddat.

I ett fall, som kommit till utredningens kännedom, har emellertid revisorerna för ett större allmännyttigt bostadsaktiebolag rest invändningar mot tillvägagångssättet. I revisionsberättelsen har revisorerna därvid anført bl. a. följande: ”som en följd av 1967 års bostadslånekungörelse redovisas paritetsstalsreglerade framtida hyresutttag med kronor . . . . . såsom tillgång i balansräkningen. För förlusten härå finnes reserverat kronor . . . . . Det aktiverade beloppet, som motsvarar erhållna räntelån och paritetsstalsreglerad skuldökning, utgöres icke av kontrakterade åtaganden från hyresgäster och det garanteras ej av staten, som däremot åtagit sig att under vissa villkor avskryva eller avstå från betalning av ränta och amortering å ifrågavarande lån. Vid tidpunkten för bokslutet kan inget fastställbart nuvärde åsättas ifrågavarande post och det kan enligt aktiebolagslagen icke upptagas som tillgång. Aktieutdelning får enligt gällande aktiebolagslag icke ske annat än av vinst enligt fastställd balansräkning och denna skall vara upprättad i enlighet med aktiebolagslagens bestämmelser.” Revisorerna såg sig med detta uttalande inte kunna fastställa den i årsredovisningen ingående balansräkningen såvitt avsåg hantering av paritetslåneökningen.

I fråga om *privata fastighetsföretag* som drivs i aktiebolagsform torde aktivering av ränteskuld i allmänhet inte tillämpas. Utredningen har erfarit, att det råder stor tveksam-

het bland dessa företag i fråga om vad som i  
brist på auktoritativ vägledning skall anses  
vara det mest adekvata tillvägagångssättet vid  
årsredovisningen. Ett företag som förvaltar  
paritetsbelånade fastigheter tog i bokslutet  
för 1968 upp skuldökningen som framtida  
fordran på hyresgäster. I årsredovisningen  
för 1969 avskrevs denna fordran och den för  
året redovisade skuldökningen fördes inom  
linjen i balansräkningen med återopande av  
statsutskottets utlåtande 1968:100. Revi-  
sorerna tillstyrkte balansräkningen under  
hänvisning bl. a. till att det ingick i föreva-  
rande utrednings uppdrag att behandla bok-  
föringsfrågorna. Företaget har inte redovisat  
någon vinst.

Många privata fastighetsföretag tillgriper  
olika slag av bokslutsdispositioner för att  
komma till rätta med skuldökningen rent  
redovisningstekniskt utan att behöva akti-  
vera skuldökningen. Inhämtade upplysningar  
har inte gett underlag för några generella  
slutsatser i fråga om principerna för vinstut-  
delning.

#### 4.1 Allmänna utgångspunkter

Paritetslåneutredningen skall enligt direktiven i första hand belysa skillnader i fråga om skuldökning och amorteringstider för paritetslån vid alternativa paritetstal och räntenivåer. En undersökning bör ske av den effekt höjningar av basannuiteten har på bostadslånets amorteringstid vid alternativa räntenivåer och paritetstal, närmast för att amortering av statliga lån skall kunna hållas inom den förutsatta 30-årsperioden. Departementschefen har vidare lämnat utredningen i uppdrag att undersöka om det finns andra möjligheter att åstadkomma återbetalning av statslånet inom husets livslängd än att höja basannuiteten.

Utredningsarbetet skall inte begränsas till att avse endast de för lånesystemet grundläggande frågorna. En allmän översyn av reglerna bör kunna ske och förslag läggas fram även om dessa skulle vara av mera genomgripande slag.

Som utredningen tidigare framhållit har de frågor som hör samman med den bokföringsmässiga redovisningen av den skuldökning som blir en följd av paritetslånesystemet framställts som särskilt angelägna. Departementschefen har i direktiven framhållit dessa problem och lämnat utredningen i uppdrag att mot bakgrund av statsutskottets av riksdagen godtagna uttalande (SU 1968:100, rskr 252) pröva dessa frågor och klarlägga hur lånesystemet skall återspeglas

bokföringsmässigt samt lägga fram förslag till erforderliga författningsändringar.

Utredningen kommer i det följande, som en första etapp i sitt arbete, att lägga fram ett förslag till redovisningsmässig hantering av den uppkomna skuldökningen. Metoden bygger på förutsättningen att paritetslånesystemet bibehålles i sin nuvarande principiella utformning. Förslaget utgör i så måtto ett provisorium att det inte innebär något ställningstagande från utredningens sida till systemet som sådant. Redovisningsfrågornas påträngande natur har emellertid föranlett utredningen till förevarande delbetänkande. Eftersom utredningen i detta betänkande inte tar upp frågor som rör systemets uppbyggnad och ekonomiska verkningar, i den mån de sistnämnda inte hänför sig till redovisningen av skuldökningen, kan det sålunda tänkas att det fortsatta utredningsarbetet kan leda till ståndpunktstaganden som medför att redovisningsfrågorna kommer i ett annat läge.

I detta betänkande anges en metod att komma till rätta med de problem som är förenade med paritetslånesystemet vad gäller den redovisningsmässiga hanteringen av den ökning av fastighetsägarnas skuld till staten som följer av ränteomfördelningen i tiden. Dessa frågor har förorsakat fastighetsförvaltande företag betydande svårigheter och någon enhetlig praxis har ännu inte utvecklats. De allmännyttiga bostadsföretagen har sett det som en nödvändighet att aktivera

belopp motsvarande skuldökningen i balansräkningen för att möjliggöra vinstutdelning i företagen. Detta framför allt med hänsyn till att kommunerna som finansärer i fråga om toppfinansieringen av bostadsprojekten ofastast påfordrat utdelning på investerat kapital för att kunna täcka egna räntekostnader för upplåning. Den praxis som de allmännyttiga företagen utvecklat har stött på motstånd från revisorshåll. Invändningarna har bottnat i att statsmakternas hittillsvarande garantier — formulerade i statsutskottets utlåtande 1968:100 — inte kunnat betraktas som tillräcklig grund för en aktivering av omfördelade räntor.

Privata företag och kooperativa bostadsassociationer har som regel inte följt samma linjer som de allmännyttiga bostadsföretagen. Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) har gett uttryck för den uppfattningen att aktivering av skuldökningen inte står i överensstämmelse med föreskrifter i bokföringslag och associationsrättsliga författningar. Mot bakgrunden härav och då vissa bostadsförvaltande företag till och med åberopat tillkomsten av förevarande utredning som ett skäl att inte beakta skuldökningen vid resultatbedömningen har det för utredningen framstått som särskilt angeläget att i en första etapp söka lösa dessa akuta svårigheter.

Utredningen vill framhålla att det anvisade förslaget utgör ett sätt att genom lagstiftning, som delvis bryter genom gällande lagar, komma till rätta med dessa svårigheter. Förslaget bygger, som framgår av utredningens resonemang i det följande, på förutsättningen att statsmakterna ikläder sig ett så påtagligt ansvar för paritetslånens avveckling inom rimlig tid att de redovisningsskyldiga utan tvekan kan anse att den anvisade redovisningsmetoden inte innebär ett avsteg från de huvudprinciper som gäller för bokföring.

#### 4.2 Redovisning av omfördelade räntor

En av konsekvenserna av systemet med paritetslån är att vissa räntekostnader kom-

mer att kapitaliseras. — Vad här och i det följande sägs om paritetslån gäller även räntelån om inte annat anges. — Som tidigare påpekats har denna omständighet kommit att utgöra ett redovisningsmässigt problem. För bl. a. fastighetsförvaltande företag som har sådana lån och sålunda belastas med omfördelade räntekostnader blir följden, att de fastigheter som utgör företagets tillgångar, belastas med högre kostnader än som kan balanseras och som inte under det aktuella året kan täckas av hyresinkomster.

Bostadspolitiska kommittén föreslog att denna redovisningstekniska svårighet skulle lösas genom att företagen lade upp särskilda konton i bokföringen som redovisade skuldökningen. Upplupna (nominella) räntekostnader skulle kunna krediteras ett ränteskuld-konto till den del som de kapitaliserades. Häremot svarande debitering skulle kunna ske på ett särskilt tillgångskonto, som kommittén föreslog skulle kallas ränteregleringskonto. Dessa poster skulle bli lika stora. Den utgående balansräkningen skulle då på skuldsidan upptaga en post från ränteskuldkontot och på tillgångssidan en post från ränteregleringskontot. Posten på tillgångssidan av utgående balanskontot skulle enligt kommittén utgöra företagets fordringar på de boende i form av upplupna ej betalade räntekostnader (en negativ eget-kapitalpost). Vinst- och förlustkontot skulle därmed bli korrekt avstämt. Allteftersom de boendes hyresbetalningar ökade, skulle ränteskuld- och ränteregleringskontona komma att påverkas i omvänd ordning och motsvarande poster i balansräkningen komma att minska. Kommittén ansåg att det inte borde erbjuda de bokföringsskyldiga företagen några större svårigheter att ordna denna rent praktiska angelägenhet. Man skulle kunna följa de bokföringsrutiner som bäst passade ifrågavarande företag.

Statsutskottet uttalade i utlåtandet 1968:100, att ett antagande om ökade hyresintäkter i framtiden inte utan vidare kunde godtas som tillgångspost från redovisningstekniska utgångspunkter. Utskottet hävdade att en förutsättning för att en sådan

redovisning skulle kunna vara berättigad var, att det fanns grund för ett antagande att företagen skulle kunna likvidera den uppkomna skulden även i ett läge som omöjliggör erforderlig höjning av hyrorna. Utskottet hänvisade därvid till vad som anförts till proposition 1967:100 i fråga om den situationen, att det inte finns hyrespolitiskt utrymme för en successiv ökning av kapitalkostnaderna. Departementschefens uttalande om att man i ytterlighetsfall kunde tvingas att helt eller delvis efterskänka statens fordran tolkades av utskottet som att statens fordran så till vida skulle betraktas som villkorlig, att det inte kunde komma i fråga att driva in den om låntagaren skulle tvingas att träda i likvidation eller eljest bli försatt i en företagsekonomiskt ohållbar situation på grund av att hyrorna inte kunde höjas så att skuldökningen kunde avvecklas inom rimlig tid.

Utskottets, av riksdagen bekräftade uttalande, innebär möjlighet för Kungl. Maj:t att medge anstånd med och att avskryva eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avser skuldökning, samt på räntelån, allt i den mån förhållandena på ortens hyresmarknad inte gör det möjligt att höja hyrorna så mycket, som behövs för att täcka betalningarna. Utskottet har i samband med uttalandet utgått från att Kungl. Maj:t i första hand skulle pröva en förlängning av amorteringstiden för lånen och bl. a. återgivit vad som redan anfördes i proposition 1967:100, att statens fordran skulle helt eller delvis efterskännas först i ytterlighetsfall. Eftergifter får inte ske om låntagarens svårigheter beror på vårdslöshet eller försumelse från hans sida.

När utredningen nu ger sig i kast med att försöka anvisa en lämplig metod för redovisning av den skuldökning som i regel blir en följd av paritetslånesystemet, måste statsutskottets ovannämnda utlåtande först tolkas närmare. Utlåtandet innebär i så måtto en klar garanti, att statsmakterna tagit på sitt ansvar att inte något aktiebolag eller annat företag skall behöva träda i likvidation enbart av den anledning att låneskulden till

staten på grund av den här berörda skuldökningen fått en sådan omfattning att, i fråga om aktiebolag, aktiekapitalet förbrukats till mer än 2/3. Innebörden härav blir i realiteten att ett företag, som på grund av paritetslånets utveckling finner skäl anta att likvidationsanledning kan föreligga, först skall upprätta likvidationsbalansräkning enligt de särskilda föreskrifter som finns därom. Om balansräkningen visar att anledningen till likvidation endast är det förhållandet att företagets skulder på grund av att paritetslån till staten ökat i så stor omfattning att huvuddelen av aktiekapitalet har gått förlorad, skall detta, i enlighet med statsutskottets utlåtande, medföra att företaget likväl, med bortseende från skuldökningen till staten på grund av lånen, kan fortsätta sin rörelse utan att träda i likvidation.

Om ett aktiebolag med ett förhållandevis stort bestånd av paritetsbelånade hus under nuvarande ränteförhållanden och mot bakgrund av den basannuitet som nu tillämpas och en liknande paritetstalsutveckling som hittills väljer att taga upp hela skuldökningen till följd av paritetsbelåningen som skuld i balansräkningen utan att på tillgångssidan bokföra skuldökningen, blir följden ganska snart att företaget löper risk att träda i likvidation. Ett sådant företag skulle då tid efter annan finna anledning att upprätta likvidationsbalansräkning för att därvid finna att skuldökningen till följd av paritetslånen är den enda anledningen till likvidationshotet och därmed efter avslutad likvidationsbalans kunna fortsätta driften.

Statsutskottet har emellertid inte bara uttalat att statens fordran på grund av paritetslåneökning är villkorlig i likvidations-situationen utan också tillagt att det inte kan bli fråga om att driva in statens fordran om ett företag eljest skulle bli försatt i en företagsekonomiskt ohållbar situation på grund av att hyrorna inte kunnat höjas. Visar utvecklingen på hyresmarknaden att det blir omöjligt att ta ut hyror av de boende till belopp som motsvarar vad som följer av den omfördelning av kapitalkostnaderna som

ligger i det ifrågavarande finansieringssystemet, måste därför statsmakterna enligt utredningens uppfattning gripa in. Detta blir förhållandet också för den händelse lånen inte kan avvecklas inom en viss bestämd tid med tillämpning av de givna faktorerna basannuitet, paritetstal och ränta.

Enligt utredningens mening får man tolka statsutskottets utlåtande så att det förutsätts att varje fastighetsförvaltande företag anpassar sina hyror förutom till utvecklingen av driftskostnaderna även till basannuiteten och paritetstalets förändringar. Företag som underlåter sådana hyresjusteringar torde inte kunna åberopa statsutskottets utlåtande och begära att få lån eller skuldökning eftergiven eller avkortad. Om de för företaget ansvariga underlåtit att ta ut marknadsmässiga hyror och företaget till följd härav hamnar i likvidationssituation eller konkurs, får sådan vårdslöshet eller försummelse anses föreligga som enligt statsutskottets inledningsvis återgivna uttalande medför att ingripande från statsmakternas sida inte skall ske.

Utredningen finner det angeläget, att försöka klargöra vilka situationer som kan anses vara företagsekonomiskt ohållbara i den mening som statsutskottet avser i sitt utlåtande. Garanti för att ett företag inte skall tvingas i likvidation vid en för företaget ogynnsam hyresutveckling har som nyss sagts redan lämnats genom statsutskottets av riksdagen godtagna uttalanden.

När systemet tillkom förutsatte man att statslånet i regel skulle vara återbetalat inom en tidrymd av ungefär 30 år. Man utgick därvid från att ökningen av skulden till staten skulle vara kontinuerlig under de första åren av lånets löptid. Skulden skulle emellertid upphöra att öka efter 8 å 10 år. De hittills vunna erfarenheterna av paritetslån visar emellertid att skuldökningen fått en större omfattning än väntat beroende främst på att paritetstalet inte utvecklats i den takt som man räknat med och att räntenivån varit högre än vad man utgått ifrån vid de gjorda beräkningarna. Risk föreligger därför att skuldökningen kan komma att fortgå under en längre tid än man från början förutsatt

vilket i sin tur skulle medföra att lånet inte skulle kunna återbetalas inom en tid av ungefär 30 år.

I prop. 1967:100 uttalade departementschefen att basannuiteten borde fastställas så att en rimlig hyresnivå kunde erhållas. Räntenivån på lånemarknaden var år 1966 – bostadspolitiska kommittén avslutade sitt arbete i maj 1966 – sådan att basannuiteten enligt såväl kommitténs som departementschefens uppfattning måste sättas lägre än som motsvarande marknadens räntesatser.

I propositionen uttalades vidare, att från det belopp, som låntagaren med tillämpning av basannuiteten sammanlagt skulle betala, fick avräknas vad han faktiskt betalar i ränta och amortering på bottenlånet. Återstoden utgör det belopp som skall betalas till staten. Bostadspolitiska kommittén liksom departementschefen utgick som tidigare nämnts från att detta återstående belopp under de första åren av lånetiden inte kommer att täcka statens nominella krav på ränta. Någon amortering på statslånet kan alltså inte ske. Tvärtom räknade man med att låneskulden skulle öka med de resterande räntebeloppen. Denna ränteökning förräntas på samma sätt som den ursprungliga låneskulden.

Det har som tidigare nämnts sålunda visat sig att den beräknade skuldökningen blivit större än vad man från början utgått ifrån. Med en fortsatt sådan utveckling torde det som nämnts inte bli möjligt att med bibehållande av en basannuitet av ungefärligen den storlek som den nu gällande betala tillbaka statslånet inom den önskvärda trettioårsperioden.

Det står klart för utredningen att en fortsatt skuldökning under längre tid skulle komma att innebära faror för att fastigheternas reella kapitalvärden går förlorade på grund av skuldökningen. Det ligger därvid nära till hands att anta att en sådan utveckling skulle innebära en sådan situation som statsutskottet förutsåg i sitt utlåtande 1968:100. I så fall skulle skuldökningen vara av det slaget att fordran inte skulle drivas in utan betraktas som villkorlig.

När det gäller att ange en redovisningsme-

tod som tillfredsställer gängse redovisningstekniska krav och följer gällande lagstiftning måste man utgå ifrån statsutskottets nämnda utlåtande. Förfaringsättet får inte leda till uppfattningen, att det allmänna iklätt sig en generell garanti för att lånen skall efterges, om återbetalning inte kan ske inom förutsatt tid. Något sådant är inte heller avsett i statsutskottets anförda utlåtande. Man får sålunda utgå ifrån att förutsättningarna vid lånesystemets ikraftträdande fortfarande gäller och att följaktligen återbetalning av såväl det ursprungliga lånebeloppet som skuldökningen skall ske inom ungefär 30 år och detta även om skuldökningen blir avsevärd under de första åren efter färdigställandet och fortsätter under en längre följd av år.

När utredningen i det följande presenterar ett förslag till bokföringsmässig hantering av skuldökning till följd av paritetslån, vill utredningen bestämt framhålla vikten av att den till följd av paritetslånesystemet uppkomna skuldökningen till staten redovisas öppet. Detta för att bostadsförvaltande företags ekonomi skall kunna bedömas även med bortseende från skuldökning till följd av ränteomfördelning.

Det är enligt utredningens mening nödvändigt att den reella skuldökningen belastar räntekostnadskontot i företags bokföring. Detta med hänsyn till att det är fråga om en klar skuld till staten som enligt förutsättningarna skall återbetalas och att det till följd härav skulle vara oegentligt att i den löpande redovisningen år för år presumera ett latent garantiåtagande från staten. Utredningen anser sig därför inte kunna förorda att skuldökningen föres inom linjen eller att någon annan form av bortseende från skuldökningen används i redovisningssammanhang.

Som utredningen tidigare redovisat har ett antal företag med paritetsbelånade fastigheter som tillgång valt att föra ett belopp motsvarande den skuldökning som föranletts av ränteomfördelningen enligt lånesystemet som en aktivpost i balansräkningen. Därvid har man tillgripit olika formuleringar för att motivera denna hantering av skuldökningen.

Många allmännyttiga bostadsföretag har därvid på aktivsidan fört upp en post som kallas "paritetstalsreglerade framtida hyresuttag" eller "fordran på hyresgäster". Ett sådant förfaringsätt kan enligt vad som framhållits av FAR inte godtagas eftersom det inte finns något kontrakterat åtagande från hyresgästernas sida att betala framtida hyreshöjningar.

Enligt utredningens mening är frågan om hyresgästernas kontraktsenliga åtaganden i detta sammanhang av mindre betydelse eftersom dessa åtaganden i regel endast avser ett år och därmed inte kan garantera fastighetsägaren några hyresintäkter över huvud taget för mer än kontraktstiden. Väsentligt är om man vid en realistisk bedömning har anledning förvänta sig sådana stigande hyresintäkter från fastigheten som lånesystemet avses leda till eller att garantier eljest skapas för att skulden till staten kan avvecklas inom rimlig tid.

En förutsättning för att man skall kunna föra upp skuldökningen på tillgångssidan i balansräkningen bland ett företags anläggningstillgångar är således enligt utredningens uppfattning, att posten kan ges ett sådant substansvärde att förfarandet kan berättigas utifrån gällande bokföringsprinciper.

Statsutskottets utlåtande kan inte anses innebära någon garanti från statsmakternas sida för att återbetalningsskyldigheten ständigt skulle vara villkorlig så länge det råder ovisshet om hur paritetslåneskulderna kan komma att utvecklas i framtiden. Grundförutsättningen är alltså att lånen, inklusive den skuldökning som uppkommit på grund av ränteomfördelning, skall återbetalas till staten. Innebörden av statsutskottets utlåtande är emellertid, såsom utredningen tidigare framhållit, att statens fordran på fastighetsägaren under vissa förhållanden kan komma att helt eller delvis efterges.

Utredningen har vid sina överväganden haft den utgångspunkten att alla paritetslån skall återbetalas inom viss tid, som utredningen f. n. förutsätter vara 30 år.

Man kan emellertid föreställa sig olika situationer som medför att en sådan återbe-

talning inte kan komma att ske utan att det för den skull kan läggas fastighetsägaren till last att han visat vårdslöshet eller försummelse vid förvaltningen av fastigheterna genom att inte ta ut de hyror som lånesystemet förutsätter. En sådan omständighet kan vara att det inom visst område i landet blir en vikande efterfrågan på bostäder som gör att det blir omöjligt att ta ut hyror som motsvarar den för varje år gällande baskostnaden. — Baskostnaden utgör det belopp som låntagaren sammanlagt skall betala med tillämpning av basannuitet och paritetstal. — Det kan också uppstå sådana situationer att det blir omöjligt att över huvud taget hyra ut bostadslägenheter i fastigheten. Det kan vidare visa sig i framtiden att efterfrågan på vissa bostadsobjekt viker och att erforderliga hyror därför inte kan tas ut i dessa objekt. En annan utveckling skulle kunna vara att fastigheter, som är uppförda ett visst år, på grund av ogynnsamma ränteförhållanden utsättes för särskilda påfrestningar från fastighetsekonomiska synpunkter.

Statsutskottets i det föregående återgivna uttalande innebär en skyldighet för staten att avskrika eller efterge betalning på bostadslån om hyror till följd av läget på ortens hyresmarknad inte kan höjas så att skuldökningen kan avvecklas inom rimlig tid. Detta måste enligt utredningens mening tolkas så att statens ansvarsåtagande inträder om hyror inte kan höjas i erforderlig utsträckning inte bara när detta är en följd av vikande efterfrågan utan också om basannuiteten inte höjts och/eller paritetstalet inte stigit i en grad som möjliggör en avveckling av skuldökningen inom rimlig tid.

Om paritetstalet inte utvecklas på ett sätt som leder till en avveckling av skulden inom rimlig tid och någon uppjustering av basannuiteten inte kommer till stånd måste detta vara ett uttryck för att hyror inte kan höjas. Att i ett sådant läge låta en fastighet belastas av en orimlig skuldbörda under en längre följd av år måste enligt utredningen uppfattas som en sådan fastighetsekonomiskt ohållbar situation vars konsekvenser utskottet med det angivna uttalandet velat

förhindra. Utredningen avser att i det fortsatta arbetet ytterligare utveckla innebörden av vad här sagts och de konsekvenser det kan medföra bl. a. för statsbudgeten men utgår i förevarande sammanhang från att med "rimlig tid" skall anses den för bostadslån föreskrivna amorteringstiden, dvs. 30 år.

Om man sålunda utgår ifrån att statsmakterna griper in och efterskänker efter trettioårsperiodens utgång eventuellt kvarstående paritetlåneskuld, finner utredningen inte någon betänklighet mot att man bland företagens anläggningstillgångar tar upp belopp motsvarande de skulder som föranleds av ränteomfördelningen.

Eftersom nuvarande lagstiftning inte torde utan vidare medgiva ett sådant förfaringsätt föreslår utredningen att den angivna regeln intages i en särskild övergripande lag. Utredningen förutsätter därvid att dess uppfattning om innebörden av den statliga garantin konfirmeras i den blivande propositionen i anledning av utredningens betänkande.

Utredningen har i den till förslaget fogade lagtexten angivit benämningen "omfördelade räntor" på den bokföringspost varom här blir fråga. Denna rubricering torde riktigt återge vad saken gäller och kan inte föranleda något missförstånd. Denna post bör redovisas särskilt. Vid varje tillfälle då skulden till staten ökat skall detta redovisas på det ifrågavarande kontot. Varje år som skuldökningen kvarstår får belopp motsvarande den ackumulerade skulden tas upp som tillgång. När avbetalning sedan sker av skuldökningen skall kontot minskas i motsvarande mån.

Genom denna redovisning av skuldökning på såväl aktiv- som passivsidan i balansräkningen torde en från redovisningssynpunkt godtagbar lösning kunna vinnas. Det är givet att den föreslagna lösningen i viss mån bryter mot vedertagna betraktelsesätt beträffande vad som skall utgöra substans i en balansräkning. Om man emellertid kan utgå ifrån att den skuld som återstår efter 30 år får skrivas av, inger förfaringsättet inte utredningen några betänkligheter.

Utredningen har funnit sig böra ägna

särskild uppmärksamhet åt omständigheter som hör samman med att ett fastighetsförvaltande företag kan ha såväl paritetsbelånade som icke paritetsbelånade objekt. Det finns vidare företag med paritetsbelånade hus som är belånade i olika delar av landet lika väl som det finns företag som har paritetsbelånade objekt som har blivit färdigställda vid skilda tidpunkter. Detta aktualiserar frågan om ett företag med flera sådana objekt skall ta upp den av ränteomfördelningen föranledda skuldökningen som en enda post eller fördela den på de olika objekten. Motsvarande gäller i fråga om företag som förvaltar hus såväl med som utan paritetslån. Utredningen finner mot bakgrunden av vad som tidigare anförts den logiska konsekvensen böra vara att företagen skall redovisa belopp motsvarande skuldökningen till följd av ränteomfördelningen för varje objekt för sig.

För den händelse det skulle visa sig att statsmakterna måste ingripa på grund av någon sådan omständighet som tidigare nämnts, och som bör föranleda avskrivning av paritetslåneskuld, underlättas också hanteringen om skuldutvecklingen för vart och ett av de paritetsbelånade objekten kan följas var för sig. Härmed menar utredningen att man av balansräkningen eller i vart fall dess specifikationer skall kunna avgöra hur den ackumulerade skuldökningen för ett visst objekt har kommit till.

Utredningen anser vidare att det mot bakgrund av statsutskottets utlåtande 1968:100 för framtiden borde underlätta vidtagandet av åtgärder om de företag som har paritetsbelånade fastigheter redovisar fastigheterna objektsvis vad gäller den ackumulerade skuldökningen. För den händelse det blir aktuellt med ett ingripande från statsmakternas sida kan man då lättare avgöra i fråga om vilka fastigheter åtgärder skall vidtagas. Med andra ord kan man i exempelvis ett större företag med paritetsbelånade hus på olika orter i landet och uppförda vid olika tidpunkter skilja ut de hus som fått en ogynnsam utveckling sett från lånesynpunkt och därvid vidtaga åtgär-

der beträffande dessa.

Utredningen finner sålunda att varje objekt bör redovisas för sig. Med objekt avser utredningen härvid fastighet eller en gemensamt belånad grupp av fastigheter med lokal anknytning. Det är tillräckligt om den objektsvisa redovisningen sker på tillgångssidan i balansräkningen. Det kan visserligen ifrågasättas om inte ränteskuldökningen borde redovisas objektsvis även på skuldsidan i balansräkningen. De företag som önskar förfara på det viset är givetvis oförhindrade att göra så men utredningen anser att detta inte är nödvändigt. Utskiljandet av de objekt som kan bli aktuella vid ett statligt inträde för avskrivning kan nämligen ske redan med ledning av tillgångssidan i balansräkningen.

Enligt utredningens uppfattning torde vidare statsutskottets ovannämnda utlåtande inte böra tolkas på så sätt att exempelvis ett företag, som i och för sig är väl konsoliderat, på grund av andra verksamhetsgrenar eller på grund av att företaget även äger och förvaltar fastigheter med andra lån än paritetslån skall behöva komma i ett totalt sett företagsekonomiskt ohållbart läge för att statsmakternas garantiåtagande skall kunna åberopas. Det är viktigt att betona att det är fastighetens och inte företagets bristande lönsamhet som får avgöra tidpunkten för ett ingripande från statsmakternas sida.

Den föreslagna redovisningsmetoden utgör inte någon tvingande reglering. Det skall dock framhållas att den som väljer denna metod måste följa de övriga bestämmelser som lämnas i lagen. Om företaget kan redovisa vinst av verksamheten med tillämpning av lagens bestämmelser, får denna sålunda delas ut endast i den utsträckning och under de förutsättningar som anges under följande avsnitt.

### 4.3 Vinstutdelning

Den föreslagna redovisningsmetoden aktualiserar frågan om vinstutdelning från sådana företag som har paritetsbelånade fastigheter. Det bör framhållas att ett företag som tillämpar denna redovisningsmetod och tar

upp ränteomfördelningsposten som en tillgång i balansräkningen har att iakttaga försiktighet när det gäller att besluta om vinstutdelning. Hänsyn måste givetvis tas till ränteomfördelningspostens storlek och bolagets årsresultat med bortseende från denna post. Ju större omfördelningsposten är i förhållande till företagets totala verksamhet desto större försiktighet bör iakttagas. Utredningen har under arbetets gång fått förfrågningar från olika företag med förvaltning av paritets- och räntebelånade bostadsfastigheter om och i vilken utsträckning utdelning på investerade medel får ske under den tid som skuldökningen till staten fortgår. Problemet har också uppmärksamrats av revisorer.

FAR har, som tidigare återgivits, understrukit, att bl. a. kommuner, som innehar aktier i bostadsaktiebolag, inte kan räkna med någon utdelning i framtiden, när det gäller företag med betydande fastighetsbestånd som finansierats med paritetslån. Det kan därför inte bli tal om aktieutdelning i bolag som saknar vinstmedel. Aktieägarna får i stället avvakta en ackumulerad framtida utdelning.

Om utredningens förslag genomförs ändras förutsättningen för vinstutdelning. Utredningen räknar med att metoden skall göra det mindre frestande för företagen att underlåta att göra påkallade avskrivningar. En möjlighet är också att företagsledningarna fonderar vinstmedel för att möta de ökade kapitalkostnaderna som är att vänta när den negativa förräntningen upphört.

Det kan visserligen göras gällande att ett företag som endast äger paritetsbelånade fastigheter och där fastigheterna är belastade med skulder till följd av paritetslåneökning över huvud taget inte bör tillåtas dela ut någon vinst.

Utredningen utgår emellertid i fortsättningen från att ett företag med paritetsbelånade fastigheter under negativ förräntning av lånen inte i och för sig skall vara förhindrat att lämna utdelning. Den ordning för bokföring av skuldökning som utredningen förorddat under föregående avsnitt medför dock att förutsättningarna för vinstutdelning från

företag med paritetsbelånade fastigheter måste närmare anges.

Det är i stor utsträckning aktiebolag och ekonomiska föreningar som äger och förvaltar bostadsfastigheter. Utredningen går i det fortsatta resonemanget ut ifrån de förutsättningar som gäller för sådana juridiska personer. Ett aktiebolag som äger paritetsbelånade fastigheter kan ha denna bostadsförvaltande verksamhet som sin fullständiga eller huvudsakliga uppgift. Det kan också vara fråga om företag som visserligen äger paritetsbelånade fastigheter, men vilkas huvudsakliga verksamhet har annan inriktning. Det kan än vidare vara frågan om företag som är fastighetsförvaltare men vilkas huvudsakliga fastighetsbestånd har finansierats genom andra lån än paritetslån.

Det förslag till redovisningsordning och därmed också bestämmelser för vinstutdelning som utredningen här lägger fram, hänför sig givetvis endast till de fastigheter och tomträtter som är belånade enligt paritetslånesystemet eller erhållit räntelån. I den mån ett företag har vinst av annan verksamhet än som är att hänföra till uthyrning av bostäder i fastigheter med paritetslån, berörs givetvis inte dispositionen av denna vinst av den nu föreslagna lagstiftningen. Här gäller bestämmelserna i aktiebolagslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Det är sålunda inte utredningens uppfattning att ett företag skall läsas i fråga om sina möjligheter att dela ut vinst endast på grund av att företaget äger fastigheter med paritetslån och där skuldökning på paritetslånen föranlett ett motsvarande belopp bland tillgångarna benämnt "omfördelade räntor".

Det tidigare (2.2) återgivna yttrandet av FAR har illustrerat hur företag kan gå till väga under nuvarande förhållanden för att ta fram en vinst ur rörelsen trots att paritetslånen befinner sig under en negativ förräntningsperiod. Revisorerna har berört möjligheten att underlåta avskrivningar men förkastat ett sådant tillvägagångssätt. Utredningen vill instämma i detta ställningstagande.

Genom den av utredningen anvisade grunden och metoden för bokföring av belopp motsvarande skuldökningen som en särskild post "omfördelade räntor" öppnas som framhållits en väg att utan sådana åtgärder skapa möjlighet för vinstutdelning.

Företag som väljer att tillämpa den anvisade metoden kommer att få ett bättre årsresultat än som de facto motsvarar verkliga förhållandena. Framtagen vinst hänför sig åtminstone till en del till ränteomfördelning. Det är helt naturligt att denna vinst bör hanteras med varsamhet och endast delas ut i skälig omfattning.

Med hänsyn till dessa särskilda förhållanden har utredningen funnit det nödvändigt att lämna särskilda bestämmelser om utdelning beträffande den vinst som uppstår genom ränteomfördelning. Utredningen har föreslagit att denna vinst endast får delas ut i skälig omfattning och under förutsättning att företaget under räkenskapsåret tagit ut hyror med beaktande av gällande paritetstal och i den utsträckning som hyresförhållandena på orten medger.

Den vinst som uppkommit på annat sätt än genom ränteomfördelning får företaget som nämnts förfoga över i samma ordning som eljest skulle ha gällt för företaget.

Den vinst som är föranledd av ränteomfördelning får betraktas som på visst sätt villkorlig. Den är beroende av hur paritetslånen kommer att utvecklas och återbetalas och även av det åtagande som statsmakterna har tagit på sig för det fall att paritetslånen inte kan avvecklas inom utsatt tid. När ett företag tar fram en viss vinst för året så ställer det sig helt naturligt också svårt att avgöra om vinsten hänför sig till den ena eller andra verksamheten. Om man så vill kan man säga att vinsten p. g. a. ränteomfördelningen är den vinst som i den totala vinstsumman ligger överst.

Om företaget exempelvis endast äger paritetsbelånade fastigheter och paritets-skuldökningen är betydande, borde någon vinstutdelning strängt taget inte komma ifråga. Utredningen har emellertid ansett att vinst på grund av ränteomfördelning får de-

las ut i skälig omfattning utan att därmed ta närmare ställning till hur stor del av vinsten som får delas ut. Det är omöjligt att ange något särskilt procenttal som skulle kunna utgöra en godtagbar högsta vinstutdelning. Det får ankomma på företagsledningen att från fall till fall avgöra om och i vilken mån vinst som föranletts av ränteomfördelning bör delas ut. En viktig förutsättning är att företaget under räkenskapsåret tagit ut hyror som står i överensstämmelse med paritetställets utveckling. I den mån en sådan hyresnivå inte kunnat hållas får det förutsättas att man debiterat hyresgästerna så stora hyror som ortens förhållanden medger. För den händelse de för ett bostadsföretags förvaltning ansvariga utan att ha beaktat dessa inskränkningar i fråga om utdelning likväl delar ut vinst till aktieägare kan detta innebära vårdslöshet eller försummelse från deras sida och därmed påverka frågan om eventuell avskrivning av återstående paritetstälanseskuld efter 30-årsperioden. I sådana fall kan dessutom aktiebolagslagens och motsvarande associationsrättsliga författningars ansvarsbestämmelser bli tillämpliga. Utredningen föreslår vidare en särskild ansvarsbestämmelse för förfaranden som står i strid med vad som här förordas (4 § lagförslaget).

Utredningen vill framhålla att den nu förordade lagstiftningen inte f. n. föranleder några ändringar i gällande skattebestämmelser. De skattefrågor som kan aktualiseras av utredningens slutliga förslag kommer att behandlas i det sammanhanget.

### 5.1 Övergången till det förordade systemet

Den tidigare framställningen har visat att fastighetsförvaltande företag under paritetslånesystemets hittillsvarande tillämpningstid valt olika vägar i fråga om redovisningen av skuldökningen på statslånet.

Det förordade tillvägagångssättet, som utredningen sålunda föreslår bli lagfäst, påminner närmast om den metod som huvuddelen av de allmännyttiga bostadsföretagen följt. Detta förfarande är, enligt utredningens uppfattning, i dag inte utan vidare förenligt med vad som föreskrivs i lagstiftningen i fråga om vad som skall utgöra tillgångar i balansräkning. Tillvägagångssättet är emellertid bokföringsmässigt godtagbart om utredningens förslag antas under de angivna förutsättningarna.

De företag som aktiverat skuldökningen torde sålunda inte efter lagens ikraftträdande behöva vidtaga några andra åtgärder än att ändra rubriceringen av den aktiverade skuldökningen och i förekommande fall dela upp den sammantagna skuldökningen för flera objekt så att varje fastighetslåneskuld framgår av de specifikationer som ligger till grund för årsredovisningen. Utredningen vill vidare föreslå att lagen får tillämpas även för tidigare räkenskapsår. Möjlighet bör därför föreligga för de företag som inte funnit sig böra aktivera ränteomfördelningen, av redovisningsmässiga eller andra skäl, att efter

lagens ikraftträdande gå över till ett sådant förfaringsätt med korrigeringsbakåt i tiden i den mån detta är möjligt från redovisnings-synpunkt.

Utredningen vill sålunda uttala, att det framför allt från rättvisesynpunkt skall stå samtliga fastighetsförvaltare som berörs av lagen fritt att aktivera belopp motsvarande den ackumulerade ränteomfördelningsskuld som kan föreligga i fråga om paritets- och räntebelånade fastigheter. Med andra ord skall företag, som valt att göra bokslutsdispositioner av skilda slag för att mildra verkningarna av lånesystemet, kunna aktivera den ackumulerade skuldökning som uppstått under tiden före lagens ikraftträdande.

Företag som inte finner möjlighet föreligga att ändra tidigare bokslut bör tillåtas att i 1971 års bokslut ta upp även belopp motsvarande tidigare års skuldökning.

Vad gäller aktiebolag som tillämpat metoden att inte ta upp omfördelade räntor som tillgång utan i stället f. n. reducerar de normala avskrivningarna på byggnader, kan en anpassning till den anvisade redovisningstekniken ske med tillämpning av 100 § 2 mom. a) aktiebolagslagen. Företagen bör i så fall ta upp ett belopp på kontot "omfördelade räntor" och göra en däremot svarande extra avskrivning på anläggningstillgången "Byggnader". Företag som inte kan använda denna uppskrivningsregel, bl. a. sådana som redovisat förluster på grund av ränteskuld-

ökning, bör i 1971 års bokslut få ta upp omfördelade räntor gällande även tidigare år utan att samtidigt verkställa extra avskrivning på andra anläggningstillgångar.

## 5.2 Kompensation för och redovisning av ränteförluster

I utredningens direktiv har departementschefen särskilt berört de rubricerade frågorna. Därvid har departementschefen anfört följande.

En speciell fråga som lämpligen bör granskas i samband med översynen gäller metoden för att beakta räntekostnader som avser tiden från husets färdigställande till utbetalningen av statslånet. Vissa sådana kostnader ingår nu i låneunderlaget för bostadslånet. Detta har enligt vad jag erfarit vållat bl. a. vissa redovisningstekniska problem. Även av andra skäl kan det förtjäna övervägas om sådana kostnader bör ingå i låneunderlaget eller täckas på annat sätt.

Enligt gällande bestämmelser, sådana de finns återgivna i bostadsstyrelsens anvisningar (januari 1970) till 19 § bostadslånekungörelsen utgår kompensation för räntekostnader enligt följande. I låneunderlaget för beräkningen av paritetslån ingår ett *schablonbelopp* om 950 kronor för varje lägenhet avsett att utgöra kompensation för räntekostnader som belöper på tiden från *slutligt lånebeslut* och intill *utbetalningen av statslånet*. Vidare utgår s. k. *räntetillägg* som en form av ersättning för de kreditivtillägg och retroaktiva räntebidrag som utgick enligt äldre bestämmelser. Dessa sistnämnda bidrag lämnades direkt till byggherren och fick användas av denne efter gottfinnande. Räntetilläggen beräknas f. n. på basis av det fastställda låneunderlaget och utgår från och med 1.7 1969 med 2,4 o/oo per hel månad som förflutit från *husets färdigställande* till *slutligt lånebeslut*. Ett hus anses färdigställt när inflyttning skett i minst tre fjärdedelar av husets lägenheter. Räntetillägget läggs principiellt till statslåneskulden. Länsbostadsnämnderna sätter numera ut räntetilläggens storlek i de slutliga lånebesluten.

Det har framställts som önskvärt att

räntetilläggen och schablonbeloppen får en sådan konstruktion, att de från redovisningsynpunkt kan jämföras med paritetslåneräntorna. Posterna hänför sig liksom paritetslånen till tiden efter det husen färdigställts och inflyttning skett och utgör en kompensation för de räntemerkostnader fastighetsägaren får på grund av att han måste betala marknadsräntor på upplånat kapital medan han väntar på utbetalningen av paritetslånen.

Fastighetsföretagen är skyldiga att återbeta schablonbelopp och räntetillägg till staten. Posterna borde enligt vad som hävdats få brytas ut ur pantvärdet och betraktas som räntelån.

Utredningen har övervägt de synpunkter som framförts i fråga om den redovisningsmässiga hanteringen av schablonbelopp och räntetillägg. Innan slutligt ställningstagande skett till hur den framtida återbetalningen av statslånet över huvud taget bör ske, finner sig utredningen endast kunna lämna följande anvisning i fråga om hur posterna bör redovisas i företagens årsredovisning.

Man bör sålunda enligt utredningens uppfattning ha rätt att som del av produktionskostnaderna balansera de räntekostnader som överstiger normalräntan för förvaltningsperioden under tiden mellan inflyttningdagen och dagen för utbetalande av statligt lån. Detta tillvägagångssätt torde enligt vad utredningen erfarit redan tillämpas av fastighetsförvaltare med fastigheter i nyproduktion.

I fråga om det författningsförslag som upprättats finner sig utredningen bära anförda vissa synpunkter utöver dem som redovisats i det föregående. Vad som sägs om paritetslån gäller även i det följande också räntelån. Utredningen har upprättat ett förslag till särskild lag med hänsyn till att bestämmelserna till en del berör lagstiftning som har denna form. Utredningen tänker då främst på bokföringslagen (SFS 1929:117) och aktiebolagslagen (1944:705) men även annan associationsrättslig lagstiftning. Det skulle ställa sig tekniskt svårt att inarbeta det förordade redovisningssystemet i de gällande lagarna. Utredningen har även beaktat det förhållandet att såväl bokföringslagen som aktiebolagslagen är föremål för översyn och att ny lagstiftning kan väntas på dessa områden. Aktiebolagsutredningen avgav sitt betänkande "Förslag till aktiebolagslag m. m." i januari 1971 (SOU 1971:15). Förutom dessa rent praktiska överväganden har utredningen funnit det mest lämpligt att förorda att de föreslagna bestämmelserna lämnas in en särskild lag mot bakgrund av att det fortsatta utredningsarbetet kan leda till att redovisningsfrågorna hamnar i ett annat läge.

#### 1. §

I paragrafen anges lagens tillämpningsområde. Lagen avses vara tillämplig på alla som äger fastigheter eller tomträtter belastade

med paritets- eller räntelån och som i denna egenskap har bokföringsskyldighet enligt bokföringslagen. Emellertid finns det, enligt vad utredningen inhämtat, ett flertal företag som förvaltar fastigheter belastade med paritetslån men som bedrivs i stiftelseform. Stiftelser är i och för sig inte underkastade bokföringslagens bestämmelser. Enligt lagen om tillsyn över stiftelser (1929:116) åligger det styrelsen för en stiftelse att föra räkenskaper över stiftelsens tillgångar och skulder samt inkomster och utgifter och att därjämte årligen avsluta räkenskaperna och redovisa dessa för länsstyrelsen. Utredningen har funnit det angeläget att låta lagen vara tillämplig även på stiftelser och andra rättssubjekt som har bokföringsmässig redovisning men som inte behöver tillämpa bokföringslagens särskilda bestämmelser. Lagen avses sålunda i princip bli tillämplig på alla fastighetsägare som hyr ut bostäder eller upplåter bostadsrätt i hus som är belånade enligt paritetslånesystemet. I allmänhet får lagen inte tillämpning på exempelvis villaägare och andra privatpersoner med småhus. Om däremot en person äger en fastighet som fysisk person och hyr ut bostäder i fastigheten och fastigheten därjämte är belånad med paritetslån så föreligger inget hinder för vederbörande att tillämpa lagens bestämmelser mot bakgrund av den bokföringsmässiga redovisning som kan föreligga. Hänvisning har i paragrafen gjorts till 33 § bostadslånekungörelsen, som reglerar paritetslånen, och

16 § räntelånekungörelsen, som innehåller bestämmelser om räntelån.

Det framstår som naturligt att lagens tillämpningsområde begränsats till att gälla för sådana juridiska och fysiska personer som hyr ut bostäder i paritetsbelånade fastigheter. Den enskilde fastighetsägaren som äger och bebor sin fastighet och inte hyr ut något bostadsutrymme i den lär inte ha behov av att tillämpa någon redovisningsmässig metod. De amorteringar och räntor som han enligt rådande bestämmelser erlägger på såväl bottenlån som statslån kan sägas utgöra hans hyra och detsamma gäller vad han själv har finansierat för att få fastigheten till bostad.

Vad som gäller för fastighetsägare äger också tillämpning på den som besitter fastighet med tomträtt.

## 2 §

Häri anvisas det sätt på vilket paritetslåneskuldökningen skall redovisas. På aktivsidan i balansräkningen skall sålunda fastighetsägaren ta upp ett belopp motsvarande högst den skuldökning som uppkommit på paritetslån eller på bostadslån till följd av beviljat räntelån som en post benämnd "omfördelade räntor" bland anläggningstillgångarna. På balansräkningens passivsida skall fastighetsägaren redovisa den ursprungliga skulden i fastigheten d. v. s. såväl bottenlån som paritetslån och eventuella övriga lån. Därjämte upptar fastighetsägaren också här den skuldökning som föranletts av paritetslånen. Allteftersom paritetslåneskulden ökar till staten kommer aktivposten i balansräkning — "omfördelade räntor" — att få en motsvarande ökning och på passivsidan kommer den totala skulden att öka i motsvarande mån. De båda posterna blir sålunda balanserade såvitt avses paritetslåneskuldökningen.

Under den tid av fastighetens livslängd och paritetslånets löptid som den negativa förräntningen genom skuldökningen pågår är sålunda skuldökningen balanserad mot aktivsidan i balansräkningen. Sedan paritetslåneskulden nått sitt maximum och börjat

minska, avtar för varje år posten "omfördelade räntor" bland aktivposterna i balansräkningen i motsvarande mån genom nedskrivningar. Utredningen har i det föregående förordat att företag med ett flertal paritetsbelånade objekt under posten "omfördelade räntor" tar upp varje objekt för sig för att skuldutvecklingen för varje objekt skall kunna följas enskilt. Det kan emellertid inte anses påkallat att det framgår av företagets offentliga årsredovisning, d. v. s. den däri ingående balansräkningen, hur det förhåller sig med skuldökningen för varje enskilt objekt. Enligt utredningens mening är det tillfyllest att de specifikationer som ligger till grund för balansräkningen innehåller detaljuppgifterna. När det kan bli aktuellt att åberopa en ogynnsam skuldutveckling för avlösning av lån eller annan åtgärd från statsmakternas sida, föreligger därigenom möjlighet för den som skall verkställa granskningen att få tillgång till uppgifter om skuldutvecklingen i det enskilda fallet.

## 3 §

Under denna paragraf lämnar utredningen förslag till bestämmelse om utdelning av den vinst som föranletts av ränteomfördelningen. Ett företags vinst som hänför sig till andra källor förfogar företaget över enligt gängse regler. Paragrafen tar sålunda sikte på den vinst som uppkommit på grund av ränteomfördelning.

En förutsättning för att vinstutdelning skall kunna ske på grund av ränteomfördelning är att företaget under räkenskapsåret tagit ut hyror som motsvarar vad som följer av bl. a. paritetstalsutvecklingen. I den mån företaget inte kan ta ut sådana hyror på grund av hyresförhållandena på orten, torde det inte bli möjligheter till vinstutdelning på grund av ränteomfördelning.

Om företaget tagit ut hyror i överensstämmelse med lånens utveckling, skall sålunda vinstutdelning kunna ske. Utredningen har, som anförts i det föregående, inte funnit sig kunna i procenttal eller på annat vis ange hur stor vinstutdelning som kan komma i fråga

till följd av ränteomfördelningen. Det får som nämnts ankomma på de för fastighetsförvaltningen ansvariga, d. v. s. styrelsen i företag eller andra som kan vara ansvariga för driften, att i vanlig ordning göra en bedömning i fråga om vinstutdelning. En negativ utveckling av paritetslånen bör givetvis alltid mana till försiktighet i fråga om vinstutdelning. En oskäligen utdelning i sådana situationer torde oftast kunna tillskrivas de ansvariga som vårdslöshet eller försummelse.

Genom att skuldökningen till följd av omfördelade räntor kan redovisas objektsvis torde det bli lättare för bostadsföretagen att göra en klar redovisning och skapa underlag för vinstdispositioner till följd av ränteomfördelningen. Ett företag som visserligen har flera paritetsbelånade objekt som befinner sig under negativ förräntningsperiod bör helt naturligt iaktta större försiktighet vid vinstdispositioner än ett företag som har flera paritetsbelånade hus men med ett flertal sådana där lånen befinner sig under återbetalning.

Det får sålunda ankomma på styrelsen och övriga ansvariga att göra en riktig bedömning av företagets ställning med beaktande av den ackumulerade ränteskulden till staten.

#### 4 §

Utredningen har, som tidigare nämnts, funnit det påkallat att foga en ansvarsbestämmelse till lagförslaget. Lagen förutsätts kunna tillämpas av alla fastighetsägare som hyr ut bostadslägenheter under förutsättning att verksamheten återspeglas i en bokföringsmässig redovisning. Med hänsyn inte minst till bestämmelsernas undantagskaraktär i förhållande till vad som i övrigt gäller i fråga om redovisning är det av vikt att de för en rörelse ansvariga inte handlar i strid med de anvisade reglerna i samband med årsredovisning eller revision. 1944 års aktiebolagslag innehåller en mängd kasuistiska ansvarsbestämmelser som tar sikte på samtliga för ett aktiebolags redovisning ansvariga. Aktiebolagsutredningen har emellertid i sitt betänkande föreslagit en betydande förenkling vad

gäller straffbestämmelser i fråga om aktiebolag.

Paritetslåneutredningen har valt att utforma föreliggande ansvarsbestämmelser på det enklare sättet. Paragrafen föreslås bli tillämplig på alla rättssubjekt som tillämpar den anvisade redovisningsmetoden.

Ansvarsbestämmelsen blir aktuell endast i de fall då en gärning inte är belagd med straff enligt annan lagstiftning, t. ex. brottsbalken.

#### 5 §

Utredningen har funnit det lämpligt att till förslaget foga en särskild bestämmelse som ger Kungl. Maj:t möjlighet att utfärda tillämpningsföreskrifter till lagen.

#### *Ikraftträdande m. m.*

Det är utredningens uppfattning att, eftersom redovisningsfrågorna har stor angelägenhetsgrad, lagen bör träda i kraft så snart som möjligt. Om proposition kan avlämnas till och behandlas av 1971 års höstriksdag, bör sålunda lagen få tillämpas på företagens årsredovisning för verksamhetsåret 1971 liksom för verksamhetsår som gått till ända före 1971 års utgång. På sätt närmare utvecklats i kapitel 5 bör lagen kunna tillämpas även i fråga om lån som utlämnats före ikraftträdandet. Eventuellt erforderliga närmare bestämmelser om övergången till det nya redovisningssystemet kan lämnas av Kungl. Maj:t med stöd av den föreslagna femte paragrafen.

### 7.1 Avgivna yttranden

Sedan utredningen upprättat promemorian "Ränteomfördelning och vinstutdelning" bereddes vissa organisationer och sammanslutningar tillfälle att lämna synpunkter på innehållet. I anledning härav har yttranden inkommit från *Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR)*, *Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund u. p. a. (HSB)*, *Hyresgästernas Riksförbund*, *Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa*, *Näringslivets Byggnadsdelegation*, *Svenska Bankföreningen*, *Svenska Byggnadsentreprenörföreningen*, *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund*, *Svenska sparbanksföreningen*, *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)* samt *Sveriges Fastighetsägareförbund*.

Svenska Försäkringsbolags Riksförbund och Sveriges Fastighetsägareförbund har åberopat det yttrande som avgivits av Näringslivets Byggnadsdelegation.

I remissvaren har framförts synpunkter av såväl materiell som mera formell eller redaktionell natur. Sistnämnda synpunkter har i huvudsak beaktats i den föregående framställningen. De materiella synpunkterna kan lämpligen hänföras till följande huvudgrupper.

- 1) Behovet av särskild lagstiftning
- 2) Innebörden av den statliga garantin
- 3) Utformningen av den bokföringstekniska redovisningsmetoden
- 4) Omfattningen av vinstutdelning

I bilaga till detta betänkande redovisar utredningen det huvudsakliga innehållet av de materiella synpunkterna i remissyttrandena.

### 7.2 Utredningens kommentarer

En jämförelse mellan utredningens överväganden och förslag samt redovisningen av remissvaren ger vid handen att vissa av de återgivna synpunkterna beaktats av utredningen. Beträffande övriga redovisade synpunkter vill utredningen anföra följande.

#### Behovet av särskild lagstiftning

Remissinstanserna har haft delade meningar i fråga om värdet av en särskild lagstiftning i redovisningsfrågan. Flertalet har emellertid tillstyrkt utredningens förslag härom. Tillstyrkan har i allmänhet skett med den motiveringen att en särskild lagstiftning är ägnad att bringa reda i den rådande oklarheten i redovisningsfrågor sammanhängande med skuldökningen till staten till följd av paritetslånen/räntelånen.

Några instanser har dock ifrågasatt behovet av eller ställt sig avvisande till en lagstiftning, i vart fall innan utredningens slutliga förslag föreligger.

Såsom utredningen tidigare framhållit har de frågor, som hör samman med den bokföringsmässiga redovisningen av skuldök-

ningen till följd av paritetslånesystemet, framställts som särskilt angelägna. Utredningen har också i sina överväganden och förslag uttalat att det är redovisningsfrågornas påträngande natur som föranlett utredningen till delbetänkandet.

Vad de kritiska remissinstanserna anført har inte gett utredningen anledning att ändra uppfattning. Med hänsyn till de undersökningar i skilda hänseenden som enligt direktiven skall ske innan slutbetänkande kan framläggas, kan en reglering av redovisningsfrågorna inte anstå under den tid som med nödvändighet måste åtgå för ändamålet. Inte heller kan dessförinnan slutlig ställning tas i frågan huruvida lagstiftning i redovisningsfrågorna kan undvaras.

### Innebörden av den statliga garantin

Flertalet remissinstanser har i princip godtagit eller inte haft någon erinran mot utredningens uttalanden om innebörden av den statliga garanti som får anses lämnad genom statsutskottets av riksdagen antagna utlåtande.

Vissa instanser har önskat en närmare precisering och/eller en ytterligare utvidgning redan nu av garantiåtagandet. Utredningen har — när det gällt att i förevarande sammanhang utveckla innebörden av den statliga garantin — självfallet haft att hålla sig till vad som förekommit i samband med statsmakternas beslut i fråga om paritetslånesystemet. På grundval härav har utredningen gjort de bedömningar som återfinnes i utredningens överväganden och förslag. Vad utredningen därvid funnit anser sig utredningen ha i görlig mån preciserat. Frågan om en eventuell utvidgning av den statliga garantin utöver vad som kan anses innefattas i statsmakternas beslut bör utredningen av lätt insedda skäl inte pröva i förevarande sammanhang utan först sedan det fullständiga utredningsmaterialet föreligger. Såsom framgår av utredningens överväganden och förslag förutsätter utredningen också att dess uppfattning om innebörden av den statliga garantin konfirmeras i propositionen med an-

ledning av delbetänkandet.

Ett par remissinstanser har aktualiserat en teknisk fråga, nämligen om inte ett garantiåtagande bör lämnas i lånereversen beträffande nyutlämnade paritetslån. Även denna fråga tillhör det fortsatta utredningsarbetet.

### Utformningen av den bokföringstekniska redovisningsmetoden

Även i denna del har utredningens förslag tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Några remissinstanser har likväl föreslagit annan eller mera omfattande teknisk lösning av bokföringsfrågan.

Det ligger i sakens natur att i en teknisk fråga av denna art man kan välja olika lösningar för att nå det avsedda resultatet. Utredningen har vid sina överväganden såväl före som efter remissbehandlingen kommit till att den av utredningen föreslagna metoden är den för ändamålet lämpligaste, även om skäl i och för sig kan anföras för en annan utformning. Vad nu sagts gäller också de av några remissinstanser berörda frågorna om ränteomfördelningspostens benämning och om skuldökningens redovisande i resultaträkningen. Utredningen vill emellertid tillägga att det av resultaträkningen bör klart framgå vilken del av rörelsens resultat som hänför sig till omfördelning av räntor. Härvid kan den bokföringsskyldige förfara på olika sätt. Utredningen har dock inte funnit skäl föreslå att i lagstiftningen eller i särskild anvisningsform lämnas bestämda direktiv i dessa frågor. Vidare vill utredningen framhålla angelägenheten av att alla väljer samma term — ”omfördelade räntor” — för vinnande av enhetlighet på ett nu mycket oenhetligt behandlat område.

### Omfattningen av vinstutdelning

Utredningens förslag i denna del har i princip godtagits av flertalet remissinstanser, även om några uttryckt viss tveksamhet och i vart fall önskat närmare precisering av förutsättningarna för vinstutdelning. Två instanser har dock avstyrkt att vinstutdelning varom

nu är fråga får ske.

Även i förevarande fråga anser sig utredningen — liksom beträffande innebörden av den statliga garantin — ha gjort de preciseringar som är praktiskt möjliga.

Beträffande frågan om vinst till följd av ränteomfördelning överhuvudtaget skall få utdelas, har utredningen i sina överväganden och förslag utförligt motiverat sitt ställningstagande. De synpunkter av motsatt innebörd som framförts vid remissbehandlingen har icke föranlett utredningen att frånga sin ursprungliga uppfattning.

I 3 § lagförslaget har utredningen framhållit att en förutsättning för att ränteomfördelningsvinst skall få delas ut är att hyror tagits ut, med beaktande av gällande paritetstal, i den utsträckning som följer av hyresförhållandena på orten. Med det sistnämnda avser utredningen principen om bruksvärdehyra. En remissinstans har anfört att den hyresnivå som efter förhandlingar bestämts att gälla för ett år kan vara tillräcklig också för nästkommande år även med hänsyn tagen till en paritetstalhöjning. En liten paritetstalhöjning skulle därför inte alltid behöva leda till hyreshöjningar. En strikt tillämpning av utredningens lagförslag skulle därför kunna innebära att någon vinst inte kan utdelas, även om resultatet medger detta. Anledningen härtill skulle då vara att hyreshöjning inte skett i enlighet med lagförslagets bestämmelser om hänsyn till paritetstalet.

Med anledning av vad sålunda anförts finner utredningen anledning hänvisa till vad departementschefen anförde i prop. 1967:100 (s. 193). Departementschefen anför där att det ligger i sakens natur att de allmännyttiga företagen för de hus som finansieras med stöd av lån enligt de nya reglerna baserar hyrorna på de kapitalkostnader som bestämmas av lånereglerna. Hyrorna i dessa hus torde därmed i stort sett följa utvecklingen av paritetstalen. Vad angår företagens äldre bostadsbestånd ligger det helt i linje med den hyrespolitiska reformen att hyrorna där anpassas till bruksvärdet på samma sätt som övriga hyror. En sådan

anpassning skulle innebära att även hyrorna i detta äldre bestånd, efter eventuellt behövliga justeringar av engångskaraktär, i princip följer förändringarna i paritetstalen. En sådan hyressättning medför överskott i företagets verksamhet och innebär sålunda ett visst avsteg från självkostnadsprincipen som den hittills har tillämpats. Denna modifiering ansåg departementschefen dock böra kunna godtas.

Vad departementschefen uttalat har i förevarande hänseende varit vägledande för utredningen i dess ställningstagande.

Paritetslåneutredningen har till uppgift att se över paritetslånesystemet. Detta infördes år 1968 och ersatte det tidigare generella subventionssystemet. Konstruktionen av paritetslånesystemet finns redovisad i utredningens direktiv (se ovan s. 9–10).

Utredningen har som en första etapp i sitt arbete behandlat frågor som sammanhänger med den bokföringsmässiga redovisningen av paritetslånen. Dessa frågor har med hänsyn till sin angelägenhetsgrad ansetts böra behandlas med förtur. I detta delbetänkande framläggs förslag till en särskild lagstiftning om den bokföringsmässiga redovisningen av paritetslån och räntelån.

Lagstiftningen innebär att vissa bestämmelser i aktiebolagslagen och annan associationsrättslig lagstiftning samt i bokföringslagen inte blir tillämpliga. Av bl. a. praktiska skäl föreslås inte ändringar i dessa lagar utan en särskild övergripande lagstiftning.

Utredningen utgår från att alla paritetslån skall i princip återbetalas inom viss tid, som utredningen f. n. förutsätter vara 30 år, och att — om systemet inte skulle få denna verkan — statsmakterna får avskrika kvarstående paritetslåneskuld.

Paritetslånesystemets utformning innebär att låntagarens skuld till staten successivt ökar utan motsvarande ökning av direkta tillgångar. Utredningen föreslår att belopp som motsvarar den samlade skuldökningen får tas upp bland anläggningstillgångarna i balans-

räkningen. Med utredningens utgångspunkter har nämligen detta belopp ett substansvärde som motiverar en sådan bokföringsmässig disposition.

Beloppet skall redovisas som särskild post och benämnas ”omfördelade räntor”.

Genom denna bokföring kan en del av eventuell vinst komma att hänföra sig till ränteomfördelningen. Utredningen föreslår att sådan vinst visserligen skall få delas ut men endast i skälig omfattning. Vidare är en förutsättning för denna vinstutdelning att hyror tagits ut, med beaktande av gällande paritetstal, i den utsträckning som följer av hyresförhållandena på orten.

Den föreslagna lagstiftningen är inte obligatorisk. Den som vill tillämpa den måste emellertid följa lagstiftningen till alla delar. Särskilda ansvarsbestämmelser har intagits i lagförslaget.

Närmare föreskrifter för tillämpningen av lagen kan meddelas av Kungl. Maj:t.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft snarast möjligt. Om den kan behandlas av 1971 års höstriksdag, kan den tillämpas på företagets årsredovisning för verksamhetsåret 1971. Den får också tillämpas i fråga om verksamhetsår som gått till ända före 1971 års utgång och i fråga om paritetslån som utlämnats före ikraftträdandet.

Utredningens experter har till alla delar biträtt utredningens förslag.

## Bilaga      Redovisning av yttrandena över utredningens promemoria

Remissinstanserna har i huvudsak anfört följande.

### *Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR)*

FAR kan i och för sig godta att skuldökningen till staten tas upp som en särskild balanspost men förutsätter att det föreligger garanti utan förbehåll för att en mot posten svarande del av låneskulderna efterskänks inom den för bostadslån föreskrivna tiden, d. v. s. 30 år. Rosten utgör enligt FAR endast ett negativt element i det egna kapitalet och representerar inte något värde till skillnad från övriga poster på aktivsidan i balansräkningen. Den helt adekvata placeringen skulle vara på passivsidan under rubriken Eget kapital och där med negativt tecken. Redovisningsunderlag måste finnas för varje enskilt objekt.

Företag som förfarit annorlunda än utredningen föreslagit bör få gå över till den i lagförslaget anvisade metoden.

I fråga om vinstutdelning bör sådan få ske endast i de fall då det finns disponibel vinst enligt senast fastställd balansräkning. Frågan om det finns disponibel vinst måste avgöras utifrån en granskning av det egna kapitalet. Den kan ej avgöras på så vaga grunder som utredningen angivit.

### *Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund u. p. a. (HSB)*

HSB har alltsedan tillkomsten av paritetssystemet lämnat anvisningar om att skuld-

ökningen till staten skall förlustredovisas på tillgångssidan i balansräkningen, dock avskild från eventuell övrig förlust i verksamheten. Även om utredningens förslag innebär avvikelser från gällande redovisningspraxis, som kan vara tveksamma, anser sig HSB med hänsyn till den speciella problematik som paritets- och räntelånen skapat kunna biträda utredningens förslag om redovisning. Tillstyrkan sker emellertid under den bestämda förutsättningen att förslaget följs av en utfästelse från statsmakernas sida om efterskänkande av räntefordringar som kvarstår oreglerade viss angiven tid efter lånets utbetalning. Om effektiva garantier för ett efterskänkande av oreglerade skulder inom rimlig tid ej lämnas kommer för balansräkningen ansvariga att bli försatta i en ohållbar situation med hänsyn till nu gällande lagstadgat ansvar.

HSB ifrågasätter om inte ränteskuldökningen borde redovisas objektsvis som särskilda poster på skuldsidan i balansräkningen. Föreskrifter härom bör enligt HSB tas in i anvisningar till lagen.

Övergången till det nya redovisningssystemet bör förfaringsmässigt klargöras i anvisningar till den föreslagna lagen.

### *Hyresgästernas Riksförbund*

Hyresgästernas Riksförbund har understrukit vikten av att redovisnings- och bokföringsfrågorna rörande ränte- och paritetlån särbehandlas och att ett snabbt avgörande kom-

mer till stånd härvidlag. Förbundet tillstyrker utredningens förslag rörande metoderna för lånens redovisning. Förbundet finner det vara av värde att fastighetsförvaltningar med fler än ett lån anmodas att i sina interna redovisningar upprätta särskild uppställning över respektive fastighets belåning.

Förbundet avslår utredningens förslag rörande utdelning av vinst föranledd av räntefördelning. Enligt förbundet är lånesystemets konstruktion sådant att utrymme för vinstutdelning inte kan ingå. Om hyresuttagen beräknas så att utrymme för vinstutdelning ernås, har låntagaren enligt förbundet uppenbarligen avvikit från gällande anvisning om att kapitalkostnadsdelen i hyran skall motsvara de av ränte- eller paritetslånet uppkomna kapitalutgifterna.

#### *Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa*

Stadshypotekskassan upprepar i sitt remissvar de betänkligheter mot paritetslånesystemet som kassan anförde redan i sitt yttrande över Bostadspolitiska kommitténs betänkande 1966 och framhåller att lånesystemet är i behov av en fullständig översyn. Med hänsyn till de akuta svårigheter som vissa bostadsförvaltande företag har beträffande redovisningen av lånen i fråga synes det kassan befogat att denna del av problematiken med förtur behandlas särskilt. Kassan framhåller att utredningen inte angivit i vilken form den statliga garantin skall lämnas. En sådan garanti för statligt inträde under vissa förutsättningar bör lämnas i lånereversen beträffande nyutlämnade paritetslån. Beträffande redan utlämnade paritets- och räntelån torde det enligt kassan vara tillräckligt att statsmakterna i särskild ordning beslutar om ansvarsförbindelsen. Kassan framhåller vidare att ett införande av en villkorlig avskrivning av lånen för med sig åtskilliga konsekvenser som utredningen inte behandlat i promemorian. Bl. a. torde följderna från skattesynpunkt vara svåra att bemästra. Ställning torde även böra tas till frågan om hur de olika låntagarkategoriernas egna insatser skall behandlas i samband med

en avskrivning. Beträffande småhusen uppstår skillnader mellan de låntagare som tagit paritetslån och de låntagare som tagit lån med nominella villkor. Kassan utgår från att dessa och andra spörsmål kommer att behandlas av utredningen i det följande arbetet.

Kassan framhåller önskvärdheten av att anvisningar utfärdas rörande övergången till det förordade redovisningssystemet. En lämplig uppställning av resultaträkningen bör också anges.

#### *Näringslivets Byggnadsdelegation*

Delegationen understryker den tveksamhet som råder beträffande det bokföringsmässiga förfaringsättet. Det finns grundad anledning förmoda, framhåller delegationen, att aktivering av skuldökningen i balansräkningen inte står i överensstämmelse med gällande regler i berörd lagstiftning. Oavsett de påtagliga och aktuella svårigheter som är förknippade med bokföringsfrågorna vill delegationen starkt ifrågasätta om det är nödvändigt eller ens lämpligt att genomföra ett provisorium av det slag utredningen framlagt förslag om. Det är bl. a. inte möjligt att ta ställning till hur bokföringsfrågorna på sikt skall lösas innan man har tillgång till huvudförslaget angående lånesystemets utformning och den reella innebörden av statens garantiåtagande. Delegationen ifrågasätter därför om införandet av särskild lagstiftning för lösning av de bokföringsmässiga frågorna inte borde anstå till dess det blir möjligt att överblicka lånesystemets slutliga utformning och innebörden av den statliga garantin klarlagts.

Delegationen finner det svårt att med utgångspunkt från utredningens resonemang avgränsa den statliga garantin i vad avser dess värdemässiga omfattning och när den kan antas träda i kraft. Med utgångspunkt i utredningens uttalanden ställer det sig enligt delegationen svårt att precisera garantiåtagandets reella innebörd. Även om statsmakterna med åberopande av utredningen gör uttalanden i denna fråga synes detta inte

tillräckligt för att statsmakterna kan anses ha tagit det ekonomiska ansvar i form av en uttrycklig garanti, som är en ofrånkomlig konsekvens av lånesystemet och dess bostadspolitiska innebörd.

Enligt delegationen borde den statliga garantin kunna lämnas i en särskild författning där klart anges att återstående skuld efter 30 år skall avskrivas. Eventuellt kan tidsperioden av praktiska skäl ges viss flexibilitet på så sätt att amorteringstiden genom statsmakternas beslut skulle kunna förlängas ytterligare ett starkt begränsat antal år.

Skulle amorteringsvillkoren bestämmas för den totalt utestående bostadslåneskulden kan amorteringstiden fixeras till 30 år. Ett alternativ vore att garantiåtagandet genom särskild påskrift angavs på lånehandlingen varigenom det blev civilrättsligt bindande. Om ett sådant förfarande är praktiskt olämpligt bör en särskild författning i stället utfärdas. Om den statliga garantin utformas på ett otvetydigt sätt torde enligt delegationen särskild lagstiftning inte behövas. Bokföringsproblemen skulle då kunna lösas inom ramen för gällande lagstiftning.

Delegationen instämmer i utredningens resonemang rörande objektsvis anknytning i fråga om skulduvecklingen. Härvid utgår man från att med fastighet avses låneobjekt.

Delegationen framhåller att om det statliga lånet på grund av ogynnsam ekonomisk utveckling av fastighetsförvaltningen måste avskrivas går den egna insatsen i motsvarande omfattning förlorad såvida garantin inte även skyddar denna. Förräntningen på det egna kapitalet skall enligt lånesystemets uppbyggnad i princip följa förräntningen av det statliga lånet. Med hänsyn härtill är en konsekvens att garantiåtagandet omfattar såväl nödvändig avskrivning av det statliga lånet som motsvarande del av den egna insatsen. Delegationen föreslår därför att garantin får en sådan omfattning.

I fråga om rätten att dela ut vinst har delegationen framhållit att vinstberäkningen givetvis måste ske med beaktande också av eventuella förändringar av basannuiteten. Detta bör framgå av lagtexten. I samman-

hanget påpekar delegationen att vissa företag i nyproduktionen sätter hyror som är lägre än vad som motsvaras av produktionskostnader och gällande lånevillkor. Dessa "hyres-subsventioner" finansieras genom överskott från äldre bestånd, som kan vara av tillfällig natur. Delegationen finner det vara av intresse att utröna huruvida förfaringssättet, om senare avskrivning av de statliga lånen aktualiseras, är att betrakta som "vårdslöshet eller försummelse" och sålunda medför att avskrivning inte skulle kunna komma i fråga. Med hänsyn till frågans betydelse från hyrespolitisk synpunkt med hänsyn till jämlikhet mellan hyresgästerna och när det gäller likställdhet mellan olika fastighetsägare att kunna bedriva förvaltning av bostadsfastigheter och rättvisa i samband med en eventuell avskrivning av det statliga bostadslånet synes det enligt delegationen önskvärt att utredningen i det fortsatta arbetet behandlar frågan.

Det är enligt delegationen inte med säkerhet möjligt att, med utgångspunkt i utredningens förslag om vinstutdelning, bedöma när utdelning skall anses vara skälig. Delegationen anser det inte möjligt att på detta stadium ta ställning till vinstutdelningsfrågan och framhåller att det i princip synes ytterligt tveksamt om vinst som kommer fram genom ränteomfördelning över huvud taget skall kunna delas ut.

### *Svenska Bankföreningen*

Bankföreningen framhåller inledningsvis att föreningen tidigare framställt kritik mot paritetslånesystemet, främst på grund av dess negativa inverkan på fastighetsekonomin. Föreningen har redan tidigare föreslagit en successiv avveckling av lånesystemet. Föreningen beklagar att utredningen inte redan nu anvisat en lösning på paritetslåneproblemet i dess helhet. Ovissheten om lånesystemets framtid utgör enligt föreningen en synnerligen stor olägenhet när det gäller att ta ställning till redovisningsproblematiken. Det hade varit mer logiskt att föreslå en redovisningsmetod som direkt är synkroni-

serad med den lösning man tänker sig för hela paritetslånekomplexet. Utredningens förslag till redovisning löser enligt föreningen inte bokföringsproblemen på ett tillfredsställande sätt.

En huvudfråga är, framhåller föreningen, vad som krävs om man vill att en aktivering skall ske av en post motsvarande skuldökningen. Att som utredningen föreslå en lagstiftning om att posten får tas upp bland anläggningstillgångarna utan att samtidigt föreslå en direkt garanti från statens sida om framtida skuldavskrivning är, såvitt föreningen kan se, bara en skenlösning. Lagstiftningen ändrar inte det reella värdet av posten. Om en statlig garanti ges, är det den som är det primära och som konstituerar möjligheten att bokföra på angivet sätt. Lagstiftning om att en post motsvarande skuldökningen får aktiveras blir då av sekundär betydelse.

Föreningen finner utredningens uttalanden om statsutskottets utlåtande 1968:100 oklara. Man vänder sig mot att utredningen på ett ställe framhåller, att utlåtandet inte innebär någon garanti för att återbetalningskyldigheten ständigt skulle vara villkorlig så länge det råder ovisshet om skuldernas framtida utveckling och att grundförutsättningen är att även skuldökningen skall återbetalas inom förutsatt tid. Detta anser föreningen strida mot utredningens uttalande om att statsmakterna iklätt sig ansvar för att ett företag inte skall tvingas i likvidation på grund av en ogynnsam hyresutveckling.

Enligt föreningen har utredningen inte tillfört skuldökningsposten något substansvärde utöver det som kan anses följa av statsutskottets utlåtande. Utredningens antaganden om ett eventuellt statligt ansvar för utvecklingen innebär enligt föreningen inte en mer acceptabel grund för aktivering av en post motsvarande skuldökningen än vad dagens oklara situation gör. Föreningen anser att posten kan ges det äsyftade substansvärdet endast genom en direkt garanti från statens sida, där det klart anges att återstående skuld efter 30 år skall avskrivas under vissa förutsättningar. Enligt förening-

ens mening borde utredningen lägga fram ett sådant förslag, även om det är förknippat med stora problem att med tillräcklig precision avgränsa garantins giltighet — inte minst med tanke på svårigheten att avgöra om hyror tagits ut ”i den utsträckning som hyresförhållandena på orten medger”. Föreningen föreslår att garantin lämnas i en särskild författning, där klart anges att återstående skuld efter 30 år skall avskrivas. Ett alternativ vore att garantiåtagandet genom särskild påskrift angavs på lånehandlingen varigenom det blev civilrättsligt bindande.

Föreningen vill föreslå att skuldökningsposten kallas ”statsgaranterade framtida inbetalningar”. För posten substansvärde genom statlig garanti bör den enligt föreningen kunna föras inom linjen på skuldsidan. En sådan lösning förefaller föreningen mer logisk och ger en mer korrekt bild av de verkliga förhållandena. Föreningen skulle finna det värdefullt om utredningen klarlade för- och nackdelar förknippade med ett sådant alternativ.

#### *Svenska Byggnadsentreprenörföreningen*

Föreningen framhåller inledningsvis att garantifrågorna utgör själva kärnpunkten i redovisningsproblematiken. Om dessa löses på ett lämpligt sätt löser sig också redovisningsfrågorna. En formaliserad och klar statlig garanti innebär automatiskt, att tillgångsposten får ett materiellt innehåll. Den föreslagna redovisningsmetoden rymms då inom ramen för nuvarande bokföringslagstiftning. En speciallagstiftning skulle då bli överflödig. Enligt föreningen hade utredningen bort utforma konkreta förslag till precisering av en statlig garanti. Denna skulle ha samma reella omfattning, oberoende av om låntagaren är ett enskilt, kooperativt eller kommunalt företag. Paritetslånet skulle vara objektsanknutet och amorteringstiden bestämd till högst 30 år. Det statliga åtagandet liksom amorteringstiden skulle skrivas in i den revers som ligger till grund för statslån eller säkras på motsvarande sätt.

Föreningen ifrågasätter starkt nödvändigheten av att nu lägga fram ett förslag till speciallagstiftning i redovisningsfrågan. För den händelse förslag likväl läggs fram har föreningen följande synpunkter.

Föreningen efterlyser en vägledning om hur skuldökningen bör redovisas på resultaträkningen. I konsekvens med utredningens resonemang i fråga om redovisningen i balansräkning borde skuldökningen på resultaträkningen redovisas som en särskild, specialrubricerad intäktspost.

Föreningen anser därför att ett särskilt stadgande om öppen redovisning även på resultaträkningen bör fogas till lagförslaget.

Föreningen anser även att benämningen "omfördelade räntor" är mindre väl vald.

Föreningen anser vidare att utredningens motivering för att skuldökningen får föras upp som en tillgång i balansräkningen även kan läggas till grund för en aktivering av den ursprungliga statslåneskulden. Detta med anledning av att utredningen utgått från att statsmakterna griper in och efterskänker efter 30 år eventuellt kvarstående paritetslåneskuld, d. v. s. inte bara skuldökningen. I lagförslaget stadgas att endast skuldökningen får aktiveras. Det kan starkt ifrågasättas om en sådan inskränkning verkligen skall göras i lagen, menar föreningen.

Utredningens förslag om vinstutdelning är inte utformat så att man kan bedöma när en viss utdelning kan bedömas som skäligen eller inte. Om vinstutdelningen skall lösas genom speciallagstiftning bör denna bygga på en mera ingående analys av olika förekommande situationer samt ge beslutsfattarna en bättre vägledning om när utdelning av "omfördelningsvinst" är att anse som försvarbar.

Sammanfattningsvis avstyrker föreningen speciallagstiftning i redovisningsfrågan.

### *Svenska sparbanksföreningen*

Sparbanksföreningen har inget att erinra mot den föreslagna metoden för bokföringsmässig redovisning av skuldökningen. Föreningen anser emellertid att begränsningen av

vinstutdelningen bör preciseras. Vinst motsvarande den årliga ökningen av posten "omfördelade räntor" bör sålunda inte få delas ut. Statsmakterna bör befästa att den låneskuld som återstår efter utgången av amorteringstiden, 30 år, kommer att efterskänkas.

Föreningen ifrågasätter slutligen, om en kreditgivare vid kreditvärdighetsprövning i samband med belåning av fastighet med paritetslån kan ta hänsyn till posten "omfördelade räntor", om inte en till byggnadsobjektet knuten uttrycklig garanti ges för att avskrivning kommer att ske, om det skulle bli hyrespolitiskt omöjligt att ta ut den hyra som behövs för att lånen skall kunna betalas tillbaka inom rimlig tid.

### *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)*

SABO finner det mycket tillfredsställande att utredningen valt att lägga fram förslag rörande redovisningsfrågorna som en första etapp i utredningsarbetet. Enligt SABO utgör förslaget att lösa frågorna genom en särskild lag ett smidigt tillvägagångssätt.

I fråga om benämning av skuldökningsposten vill SABO föreslå "omfördelade kapitalutgifter" i stället för "omfördelade räntor". SABO hävdar att den föreslagna benämningen är mer generell och täckande än ordet räntor varmed normalt förstås en kostnads-post.

SABO framhåller att de allmännyttiga bostadsföretagen i sin hyressättning inte är bundna till paritetstalet för en enskild fastighet – hyrorna fastställs efter förhandlingar med hyresgäströrelsen – och den enskilda fastighetens kostnader är i princip av intresse endast som delar av företagets totala kostnader och därigenom av underordnad betydelse för hyran i det enskilda fallet. Med de beslut som fattats av årets riksdag blir resultatet att samtliga fastigheter med ränte- och paritetslån också i det enskilda fastighetsbeståndet inom kort tid ej längre är underkastade hyresregleringen, framhåller SABO. Att i ett bestånd av olika fastigheter

ens beräkningsmässigt ange enstaka fastigheters resultat eller ställning kan under sådana omständigheter komma att te sig mindre meningsfullt.

SABO anser inte att balansräkningen bör innehålla en uppräknig av de olika omfördelade kapitalutgifter som ett företag med flera objekt kan ha, utan ett summabelopp torde vara tillfyllest. SABO instämmer i det av utredningen förordade tillvägagångssättet.

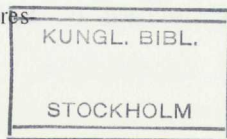
I fråga om vinstutdelning anför SABO. Det torde inte vara möjligt att ange något exakt tal för skälig vinstutdelning. När det gäller allmännyttiga företag har respektive kommun ett avgörande inflytande på stämman där utdelning beslutas. När det gäller enskild fastighetsförvaltning kan möjligen svårigheter uppstå. I en situation då det kan bli aktuellt för staten som långgivare att ej åberopa hela den utelöpande lånefordran är det möjligt att situationen tidigare undergrävs genom från statens synpunkt för höga utdelningar även om dessa enligt gängse företagsekonomisk uppfattning kunnat betecknas som skäliga.

I fråga om utredningens övriga inskränkningar i fråga om förutsättningar för vinstutdelningen för SABO ett ingående resonemang. En strikt tolkning av formuleringarna i 3 § lagförslaget kan få effekter från hyressättningsynpunkt. Sådan konsekvenser av bestämmelser som är avsedda att reglera redovisningsfrågor bör under alla förhållanden undvikas. Ett allmännyttigt bostadsföretag kan finna att den hyresnivå, som efter förhandlingar med hyresgäströrelsen bestäms att gälla för ett år, är tillräcklig också under det nästkommande året även med hänsyn tagen till en paritetshöjning. En liten paritetshöjning bör ej heller i alla lägen behöva utlösa hyreshöjningar. En strikt tillämpning av lagförslaget skulle i den angivna situationen kunna innebära att någon vinst ej kan utdelas, även om resultatet medger detta eftersom ej hyreshöjning har genomförts, d. v. s. hyror ej uttagits ”med beaktande av gällande paritetstal”.

Enligt SABO har de allmännyttiga bostadsföretagen genomsnittligt en lägre hyres-

nivå än enskilda fastighetsägare för de årgångar lägenheter som omfattas av ränte- och paritetslånesystemet. Ett hyresuttag ”i den utsträckning som hyresförhållandena på orten medger” kan med en marknads- eller företagsekonomisk tolkning innebära att det allmännyttiga bostadsföretagets hyror skall uppjusteras i nivå med det enskilda bostadsbeståndets innan utdelning av vinst kan ske. En måttlig hyreshöjning skulle med en sådan tolkning i en situation som den angivna inte innebära risker för hyresbortfall på grund av hyresmarknadens trögrörlighet. Det skulle dock enligt exemplet förutsättningar stå i strid med det förhandlingsresultat som nåtts av bostadsföretagen och hyresgästorganisationen. Med utredningens tankegångar skulle det också kunna bli aktuellt att betrakta frågor om utdelning av vinst som något som är knutet till den enskilda fastigheten. Detta står enligt SABO inte i överensstämmelse med de strävanden som finns att nå en hyressättning baserad på lägenhetens brukvärde. Vinstförutsättningarna bör enligt SABO därför formuleras annorlunda än vad utredningen föreslagit.

SABO har slutligen framhållit att möjlighet bör öppnas för företag med annat verksamhetär än kalenderår att anknyta till de nya bestämmelserna om redovisning.



# Nordisk udredningsserie (Nu) 1971

## Kronologisk förteckning

---

1. Forskning med relation till utbildning för åldersklasserna 16–19 år.
2. Harmonisering av matematikundervisningen i årskurs 1–6 i de nordiska länderna.
3. Konsument- och marknadsföringsfrågor.
4. Nordiska transportproblem.
5. Nordiska ministerrådets arbetsformer.

# Statens offentliga utredningar 1971

## Systematisk förteckning

### Justitiedepartementet

Post- och Inrikes Tidningar. [2]  
Snatteri. [10]  
Förslag till aktiebolagslag m.m. [15]  
Ny domstolsadministration. [41]  
Utsökningsrätt XI. [45]  
Unga lagöverträdare I. [49]  
Rätten till abort. [58]  
Högsta domstolens kansli. [59]

### Socialdepartementet

Familjepensionsfrågor m.m. [19]  
Särskilda tandvårdsanordningar för vissa patientgrupper. [38]

### Försvarsdepartementet

Utredningen om handräkningsvärnplikliga. 1. Handräkning inom försvaret. [56] 2. Utbildning av vissa värnplikliga i stabstjänst. [57]

### Kommunikationsdepartementet

Ny sjömanslag. [6]  
Ett nytt bilregister. [11]  
Utredningen angående befordran av farligt gods på väg m.m. 1. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Betänkande I. [20] 2. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Bilaga A. [21] 3. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Bilaga B. [22] 4. Europeisk överenskommelse om internationell transport av farligt gods på väg. (ADR) Register m.m. [23]  
Sjömanspension. [30]  
Lastbil och Taxi. [34]  
Vintersjöfart. [63]

### Finansdepartementet

SOU 71. Handbok för det officiella utredningstrycket. [1]  
1970 års långtidsutredning. 1. Svensk industri under 70-talet med utblick mot 80-talet. Bilaga 2. [5] 2. Finansiella tillväxtaspekter 1980-1975. Bilaga 4. [7] 3. Arbetskraftsresurserna 1965-1990. Bilaga 1. [8] 4. Miljövården i Sverige under 70-talet. Bilaga 8. [12] 5. Utvecklingstendenser inom offentlig sektor. Bilaga 6. [13] 6. Varuhandeln fram till 1975. Bilaga 3. [14] 7. Regional utveckling och planering. Bilaga 7. [16] 8. Export och import 1971-1975. Bilaga 5. [40]  
Större företags offentliga redovisning. [9]  
Mått och vikt. [18]  
Betalningsbalansutredningen. 1. Den svenska betalningsbalansstatistiken. [31] 2. Valutareserven och utrikeshandelns finansiella struktur. Bilaga. [32]  
Teknisk översyn av kapitalbeskattningen. [46]  
Testutredningen. 1. Psykologiska urvalsmetoder inom statsförvaltningen. [47] 2. Personurval med hjälp av psykologiska undersökningar. [48]  
Mellanölsfrågan. [66]

### Utbildningsdepartementet

Vuxenpedagogisk forskning och utbildning. [24]  
Kyrkan kostar. [29]  
Produktionsresurser för tv och radio i utbildningen. [36]  
Utredningen rörande lärarnas arbetsförhållanden. 1. Lärarnas arbete. En statistisk arbetsstudie. [53] 2. Lärarnas arbete. Bilaga I. Tekniska rapporter. [54] 3. Lärarnas arbete. Bilaga II. Tabeller. [55]  
1968 års utbildningsutredning 1. Universitetsstudier utan examen. [60] 2. Val av utbildning och yrke. [61]  
3. Högre utbildning och arbetsmarknad. [62]

### Jordbruksdepartementet

Veterinärdistriktsindelningen, m m. [3]

### Handelsdepartementet

Fri affärstid. [33]  
Konsumentpolitik - riktlinjer och organisation. [37]

### Inrikesdepartementet

Servicekommittén. 1. Boendeservice 3. Kommunstudien. [25] 2. Boendeservice 4. Projektstudien. [26] 3. Boendeservice 5. Totalkostnadsstudien. [27] 4. Boendeservice 6. Strukturstudier. [28]  
Den fria rörligheten för personer inom EEC. [35]  
Den svenska köpkraftsutbildningen 1967. [39]  
KSA-utredningen. 1. Försäkring och annat kontant stöd vid arbetslöshet. [42] 2. Arbetskraftens struktur och dimensioner. [43] 3. Bilagor till KSA-utredningens betänkande. [44]  
Invandrarutredningen I. [51]  
Byggandets industrialisering. [52]  
Saneringsutredningen. 1. Sanering I. [64] 2. Sanering II. Bilagor [65]  
Ränteomfördelning och vinstutdelning. [67]

### Civildepartementet

Kommunala val. [4]  
Räddningstjänst. [50]

### Industridepartementet

Malm - Jord - Vatten. [17]

