IDÉSKRIFT

Redovisning av leasing- och hyresavtal

November 2023

RKR
Rådet för kommunal redovisning

Rådet för kommunal redovisning
November 2023

Förord första upplagan

Svenska kommuner och regioner använder i varierande omfattning leasing för att finansiera och få tillgång till resurser som krävs i verksamheten. Redovisning av dessa leasing- och hyresavtal påverkar i stor utsträckning kommunernas och regionernas redovisade resultat och ställning. Den normgivning som finns på området syftar till att skapa en neutral och jämförbar redovisning, oavsett hur kommuner och regioner väljer att finansiera resursanskaffningen. Praxisstudier och andra uppföljningar har emellertid visat att praxis är splittrat vad gäller redovisning av leasing- och hyresavtal. Rådet för kommunal redovisning har därför låtit utarbeta denna skrift med förhoppning om att den ska hjälpa till att stödja en förändring av praxis och en utveckling i linje med god redovisningssed.
Till sin hjälp i arbetet med att ta fram denna skrift har expertgruppen haft Marcus Johansson, redovisningsexpert vid ASPIA, som genom åren i rollen som konsult och utbildare har haft kontakt med många företag och kommuner i frågor rörande redovisning av leasing- och hyresavtal. Idéskriften är inte direkt normerande, men är praktisk vägledning om hur tillämpning av rekommendationer och reglering kan ske i olika situationer. Ambitionen har varit att redogöra för de grundläggande utgångspunkterna och huvudsakliga principiella frågorna, men också att lämna vägledning om hur vanliga praktiska utmaningar och fallgropar vid redovisning av finansiell leasing ska hanteras.

Nicholas Prigorowsky

Rådet för kommunal redovisning

Förord andra upplagan

Sedan den förra upplagan av denna skrift gavs ut, har flera kommuner sett över sin leasingredovisning. I samband med dessa översyner har olika frågeställningar väckts och erfarenheter dragits. Representanter från RKR har, i olika sammanhang, haft dialog med dessa kommuner och andra involverade aktörer vilket bl.a. lett till att rekommendation RKR R5 Leasing reviderats och förtydligats.
Vissa frågeställningar kräver emellertid mer omfattande resonemang och förklaringar än vad som medges i det format som rekommendationen medger. För att hantera detta, och samtidigt beakta de ändringar som gjorts i RKR R5 Leasing, har RKR låtit uppdatera denna skrift. Till hjälp i arbetet med att ta fram denna skrift har expertgruppen haft Marcus Johansson och Elisabet Vädin från ASPIA.

Nicholas Prigorowsky

Rådet för kommunal redovisning

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte med redovisning av olika leasingavtal 6
Allmänt om leasingavtal/hyresavtal 6
God redovisningssed och normgivning 7
RKR R5 Leasing 7
Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning – LKBR 7
K3/ÅRL 8
Finansiell respektive operationell leasing 8
Kännetecken/bedömningar 8
Klassificeringen 9
Exempel på olika typer av finansiella leasingavtal 10
Komponenter att överväga avseende finansiell leasing 11
Bedömning av implicit ränta/marginell låneränta 11
Bedömning av implicit ränta vid koncernintern leasing 13
Exempel på implicit ränta vid koncernintern leasing 13
Bedömning av leasingperiodens längd 14
Beräkning av minimileaseavgifter 14
Första förhöjd leasingavgift och avvecklingsutgifter 15
Verkligt värde 15
Bedömning av övriga vanligt förekommande villkor 15
Variabla avgifter 15
Fastighetsskatt 17
Optioner 17
Restvärde – garanterat restvärde 17
Leasing av mark och byggnad 18
Sale and lease back 18
Mindre värde och korttidsinventarier 19
Redovisning av operationella leasingavtal 20
Det finansiella leasingavtalets uppbyggnad och presentation i balans- och resultaträkningen 20
Balansräkningen 21
Resultaträkningen 22
Leasetagarens redovisning efter det första redovisningstillfället 23
Ändringar i leasingavtal 24
Omprövning av klassificering som en effekt av ändrade villkor i finansiella leasingavtal 24
Redovisning vid förändringar i finansiella leasingavtal 26
Utökning av finansiella avtalets omfattning som ses som ett separat avtal 26

Minskning av finansiella avtalets omfattning 26
Övriga väsentliga förändringar i finansiella avtal 26
Omklassificering från finansiellt till operationellt avtal 26
Omräkning av tillgång och skuld för finansiella leasingavtal som en effekt av ändrade uppskattningar och bedömningar 26
Förändringar i finansiella leasingavtal – översikt 27
Ändrade uppskattningar och bedömningar för operationella avtal 27
Avtal som avslutas i förtid och utköp av underliggande tillgång 28
Rättelse av fel avseende klassificering och redovisning av pågående avtal 28
Notupplysningar 29
Not om finansiella leasingavtal 29
Not om operationella leasingavtal 30
Not om sale-and-lease-back-avtal 30
Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal vid det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.15–20.17 med kommentarer i K3) 31
Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal efter det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.18- 20.21 i K3) 31
Leasegivarens redovisning vid ett operationellt leasingavtal 32
Bilaga A 34
Exempel – Beräkning av implicit ränta vid koncernintern leasing med hjälp av målsökning i Excel 34
Bilaga B 38
Matris – Förändringar i leasingavtal och förändrade uppskattningar och bedömningar 38

Bakgrund och syfte med redovisning av olika leasingavtal

Denna idéskrift syftar till att belysa de redovisningsfrågor som uppstår i samband med att en kommun leasar eller hyr en tillgång (exempelvis lokaler, tåg, bussar, röntgenutrustning, kaffemaskiner och bilar). Skriften är en vägledning för läsaren till lagstiftning och relevant normgivning där sådan finns och ger några exempel på hur beräkningarna kan se ut i samband med finansiella leasingavtal. Syftet är också att lämna vägledning om hur vanliga praktiska utmaningar och fallgropar vid redovisning av finansiell leasing ska hanteras.

Redovisningslagstiftningen och god redovisningssed syftar till att åstadkomma en enhetlig och jämförbar redovisning i landets kommuner. Därför är det viktigt att förstå skillnaden mellan finansiell och operationell leasing och deras effekt på redovisningen.

Skriften tar sin utgångspunkt i Rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation R5 om leasing, samt RKR:s konceptuella ramverk. Om ytterligare vägledning behövs, utöver ovan nämnda normgivning och denna skrift, kan vägledning sökas hos andra normgivare: BFN, IASB, IPSASB och Ekonomistyrningsverket (ESV). Eftersom det inte ingår i dessa normgivares uppdrag att beakta svensk kommunal redovisning är det dock inte självklart att denna normgivning är direkt tillämpbar på svensk kommunal redovisning. Avvikelser kan till exempel vara befogade på grund av skillnader i lagstiftning, skillnader i förutsättningarna för redovisningen i verksamheten eller hos intressenter, dvs. det finns en kommunal särart. Vid bedömningen av vad som är god redovisningssed, i avsaknad av rekommendationer från normgivare, ter det sig naturligt att utgå från de grundläggande redovisningsprinciper som återges i LKBR 4:4. Vägledning som hämtats från andra normgivare får följaktligen inte strida mot uttryckliga lagregler och RKR:s normering.

Allmänt om leasingavtal/hyresavtal

Definitionen av ett leasingavtal är ”ett avtal enligt vilket en leasegivare enligt avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar”. Beroende på hur avtalet är utformat, utifrån ekonomiska risker och fördelar, klassificeras avtalet som antingen finansiellt eller operationellt. Den redovisningsmässiga hanteringen skiljer sig väsentligt åt, varför det är viktigt att initialt bedöma huruvida avtalet är ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid ett finansiellt leasingavtal övergår normalt de ekonomiska riskerna och fördelarna med ägandet av det aktuella leasingobjektet till leasetagaren när kontraktsperioden börjar. De ekonomiska riskerna kan vara t.ex. förlustrisker på grund av lägre kapacitetsutnyttjande än beräknat, teknisk inkurans samt varierande avkastning på grund av förändringar i de ekonomiska förutsättningarna. De ekonomiska fördelarna kan vara rätten till den löpande avkastning som tillgången genererar eller vinst till följd av värdestegring eller realisation av restvärde.

På ett övergripande plan kan man jämföra ett finansiellt leasingavtal med ett avbetalningsköp. Detta innebär normalt sett att ett finansiellt leasingavtal är mer omfattande än ett operationellt leasingavtal. Ett operationellt avtal reglerar enbart hyra under en viss period av en tillgång som kommunen därefter kommer att lämna tillbaka. Ett finansiellt leasingavtal innebär däremot, normalt sett, att bl a risker kopplade till tillgången bärs

av leasetagaren. Bland annat är det vanligt förekommande att tillgången övergår till leasetagaren vid leasingperiodens slut på grund av exempelvis en förmånlig option att köpa ut tillgången, alternativt att leasetagaren bär restvärdesrisken.

Huruvida leasingavtalet ska betraktas som finansiellt eller operationellt beror på avtalets ekonomiska innebörd och inte på avtalets civilrättsliga form. Det spelar med andra ord ingen roll om det står ”operationellt leasingavtal” på avtalets förstasida, om de ekonomiska effekterna av avtalet uppfyller kriterierna för finansiell leasing. Ett sådant avtal ska i redovisningen hanteras som ett finansiellt avtal.

Ett finansiellt leasingavtal ska, utifrån ett redovisningsperspektiv, jämställas med en investering som finansieras med lån. I många fall rör det sig om betydande belopp och långa hyresavtal. Skillnaden i förhållande till om man köper tillgången är att handlingsalternativen vad gäller att avyttra tillgången är mer begränsade. Detta innebär också att tecknande av ett finansiellt leasingavtal, utifrån ett externredovisningsperspektiv, lämpligtvis hanteras i enlighet med den process som normalt gäller i samband med investeringar och upptagande av lån.

God redovisningssed och normgivning

RKR R 5 Leasing

Rekommendationen RKR R5 Leasing (uppdaterad maj 2023) ska tillämpas vid redovisning av leasingavtal (hyresavtal).

Rekommendationen gäller för redovisningsskyldiga enligt lagen (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning (LKBR).

Rekommendationen om leasing behandlar inte redovisning av leasingavtal hos leasegivaren. Om kommunen är leasegivare, ska redovisning ske enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), populärt kallat K3. I denna idéskrift beskrivs leasegivarens redovisning endast översiktligt genom hänvisning till relevanta avsnitt i K3.

Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning – LKBR

Kommunal redovisning regleras i lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR). I LKBR 1:4 stadgas att bokföring och redovisning ska fullgöras på ett sätt som överensstämmer med god redovisningssed. Redovisning av leasingavtal är inte särskilt reglerad i LKBR. Vägledning får därför hämtas i RKR R5 om leasing samt i denna idéskrift.

Förenklat kan man säga att innehållet i god redovisningssed bestäms av:

a) lagar
b) rekommendationer från normgivande organ
c) de svar man får, om man tolkar de mer konkreta bestämmelserna i redovisningslagarna med normala, juridiska tolkningsmetoder, eller
d) en etablerad praxis som är förenlig med lag och normgivning och som håller en god kvalitet.

I LKBR 4:3 anges: ”Årsredovisningens delar ska upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och kommunens eller regionens ekonomiska ställning. Om det behövs för att bilden ska bli rättvisande, ska ytterligare upplysningar lämnas i en not”. Om avvikelse görs från rekommendationer från normgivande organ på det kommunala området, ska upplysning om detta och skälen för avvikelsen anges i årsredovisningen, enligt LKBR 4:3–4. Rättighet att avvika föreligger emellertid enbart då man kan visa att en viss regel i det specifika fallet leder till en icke-rättvisande bild. I proposition 2017/18:149, En ändamålsenlig kommunal bokföring och redovisning, framgår också klart att regeringen anser att lagen tillsammans med RKR:s normering ger en rättvisande bild av resultat och ställning. Införandet av kravet på rättvisande bild ger ingen rätt att frångå lag eller god redovisningssed.

Normgivande organ på det kommunala området är Rådet för kommunal redovisning (RKR). Avvikelser från andra normgivare kan till exempel vara befogade på grund av skillnader i lagstiftning, skillnader i förutsättningarna för redovisningen i verksamheten eller hos intressenter, dvs. det finns en kommunal särart. Vid bedömningen av vad som är god redovisningssed, i avsaknad av rekommendationer från normgivare, ter det sig naturligt att utgå från de grundläggande redovisningsprinciper som återges i LKBR 4:4.

K3/ÅRL

I K3-normeringen behandlas den redovisningsmässiga hanteringen av leasingavtal i ett separat kapitel. Klassificeringen av ett leasingavtal som finansiellt eller operationellt är inte ett val, utan avgörs utifrån villkoren i varje enskilt avtal. Enligt K3 ska leasetagare i sin koncernredovisning redovisa alla finansiella leasingavtal i balansräkningen som en tillgång och en skuld. I juridisk person får alla leasingavtal (både finansiella och operationella) redovisas som operationella. Skälet till denna avvikelse för juridisk person vilar på skatteteknisk grund och är därmed inte relevant för kommuner. Generellt kan konstateras att det i praxis är ovanligt att hyresavtal gällande lokaler klassificeras som finansiella inom den privata sektorn. Huvudskälet till detta är främst att det i många fall rör sig om vanliga kontorslokaler (dvs. liten anpassning och lätt att byta till annan lokal) och relativt korta avtal/leasingperioder.

Finansiell respektive operationell leasing

Kännetecken/bedömningar

Ett leasingavtal kan klassificeras som antingen ett finansiellt eller ett operationellt leasingavtal. Definitionen av operationella leasingavtal är att de är avtal som inte uppfyller definitionen av ett finansiellt leasingavtal. Vid bedömningen av om ett avtal är finansiellt eller operationellt måste det avgöras huruvida de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren eller inte. Finansiell leasing är en vanlig finansieringsform och är att likställa med ett avbetalningsköp. Därför ställs det höga krav på upplysningarna i den finansiella rapporten. Användaren av rapporten ska kunna bedöma risker och åtaganden som organisationen iklätt sig genom ingångna avtal.

Klassificeringen

Ett leasingavtal klassificeras som ett finansiellt leasingavtal, om det innebär att den framtida servicepotential eller de ekonomiska fördelar och risker som förknippas med ägandet av objektet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren.

Nedan följer några exempel på situationer som normalt sett leder till att leasingavtalet klassas som finansiellt:

- **Köpoptioner eller andra tecken på överföring av ägandet vid slutet av leasingperioden**
  Priset för förvärv av tillgången efter leasingperioden är så lågt att det är rimligt säkert att leasetagaren kommer att köpa tillgången vid leasingperiodens slut.
- **Leasingperiod jämfört med objektets ekonomiska livslängd**
  Leasingperioden omfattar större delen av tillgångens ekonomiska livslängd.
- **Diskonterat nuvärde för avgifterna jämfört med objektets verkliga värde**
  Nuvärdet av minimileaseavgifterna vid leasingperiodens början uppgår i allt väsentligt till tillgångens verkliga värde. I de fall nuvärdet av minimileaseavgifterna överstiger 80 procent av leasingobjektets verkliga värde vid leasingperiodens början, redovisas leasingavtalet alltid som ett finansiellt leasingavtal. Denna regel gäller oavsett vad de övriga indikationerna visar. Dvs. även om kommunen inte planerar att köpa ut exempelvis fastigheten, men hyran är satt till en sådan nivå att nuvärdet av dessa betalningar överstiger 80 procent av verkligt värde vid leasingperiodens början, ska leasingen redovisas som en finansiell lease. Detsamma gäller om kommunen hyr en del av en fastighet, exempelvis nedersta våningen hos en bostadsrättsförening. Är nuvärdet av hyresbetalningarna i nivå med (80 procent eller mer) vad det skulle ha kostat att förvärva bostadsrätten, blir avtalet ett finansiellt leasingavtal.
- **Specialutförande på objektet eller objekt som på annat sätt är av strategisk betydelse**
  Tillgången är av sådan speciell karaktär att enbart leasetagaren kan använda tillgången utan att väsentliga ändringar görs (exempelvis badhus, skolbyggnader, äldreboenden och specialanpassade fordon). Det kan också vara så att tillgången används för att utföra en service (exempelvis fastigheter för äldrevård eller utbildning) som kommunen har ett åtagande att sköta och att det finns små eller inga möjligheter för kommunen att ersätta den med en annan tillgång.

Exempel på andra situationer som enskilt eller tillsammans tyder på att ett finansiellt leasingavtal föreligger:

- **Annulleringsbestämmelser**
  Leasetagaren kan säga upp avtalet, men får då bära de förluster som leasegivaren åsamkas.
- **Garanterat restvärde**
  Vinster och förluster som hänför sig till förändringar i tillgångens restvärde tillfaller leasetagaren.
- **Förlängningsmöjligheter**
  Leasetagaren har en möjlighet att förlänga avtalet mot en avgift som är väsentligt lägre än en marknadsmässig avgift.

Klassificeringen av avtalet görs vid leasingavtalets början. Parterna kan ibland under leasingperioden komma överens om att ändra villkoren. Vid en överenskommelse om ändrade villkor i leasingavtalet ska klassificeringen omprövas. De förändrade villkoren kan i många fall leda till att det uppdaterade leasingavtalet ska hanteras som ett nytt avtal.

Omklassificering av leasingavtalet ska i normalfallet inte göras vid ändrade uppskattningar eller förändrade omständigheter. (Se diskussion senare i skriften under rubriken ”Ändrade uppskattningar och bedömningar för operationella avtal”.) Ändrade uppskattningar kan gälla bl.a. nyttjandeperiod eller restvärde. Förändrade omständigheter kan t.ex. vara att leasetagaren inte har uppfyllt de avtalade betalningsvillkoren.

Sammanfattningsvis innebär en förlängning eller förnyelse av avtalet inte att någon omklassificering får göras, med mindre än att villkoren samtidigt ändras.

Om en kommun historiskt redovisat alla sina finansiella leasingavtal som operationella, ska skrivningen ovan inte tolkas som att man inte behöver ändra i sin redovisning. I dessa fall rör det sig om rättelse av fel. Hur detta ska justeras redovisningsmässigt framgår av RKR R12, Byte av redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel.

Exempel på olika typer av finansiella leasingavtal

Förmånlig köpoption

En kommun leasar en ismaskin till den lokala ishallen. Vid leasingavtalets utgång den 31/12 år 10 äger kommunen (leasetagaren) rätten att köpa ut ismaskinen till ett förutbestämt pris om 50 000 kronor. Detta förutbestämda pris är lika med eller lägre än det förväntade verkliga värdet vid leasingavtalets utgång 31/12 år 10. Ett sådant förhållande indikerar att avtalet är ett finansiellt leasingavtal.

Lång leasingperiod

En kommun leasar en byggnad för ett äldreboende under en period av 25 år. Byggnadens ekonomiska livslängd bedöms uppgå till 25–30 år. Att avtalsperioden är i paritet med byggnadens ekonomiska livslängd indikerar att det är ett finansiellt leasingavtal, trots att det på kontraktets framsida står ”operationellt leasingavtal”.

Specialanpassning eller tillgång av strategisk betydelse

En mindre kommun leasar en skolbyggnad med rullande femåriga hyresavtal. Kommunen har ett åtagande att tillhandahålla utbildning och behöver en lokal för det. På orten finns inga andra lämpliga fastigheter tillgängliga. Möjligheterna att hitta ersättningslokaler är därför mycket små. Sannolikheten för att en annan aktör vill hyra lokalerna utan väsentliga förändringar bedöms som låg. Att objektet är specialanpassat är då en stark indikation på att kommunen kommer förlänga avtalet flera gånger och att avtalet till sin ekonomiska innebörd är att se som ett finansiellt leasingavtal.

Nuvärdesberäkning av framtida minimileaseavgifter

En region leasar en röntgenutrustning över en period om fem år. Initialt betalas en första förhöjd avgift om 1 500 tkr när kontraktet träder i kraft. De löpande leasingavgifterna uppgår till 500 tkr per år och betalas i förskott. Regionen har också garanterat finansbolaget ersättning om det inte kan avyttra röntgenutrustningen för minst 400 tkr vid leasingperiodens slut (garanterat restvärde). Den implicita räntan i avtalet är 5 procent.

Betalningstidpunkt	Minimi-leaseavgift	Nuvärdes-faktor (5 %)	Nuvärde vid start
1/1 år 1	2 000	1,0000	2 000
1/1 år 2	500	0,9524	476
1/1 år 3	500	0,9070	454
1/1 år 4	500	0,8638	432
1/1 år 5	500	0,8227	411
31/12 år 5	400	0,7835	313
		Summa	**4 086**

Första årets avgift om 500 tkr samt den första förhöjda avgiften 1 500 tkr = 2 000 tkr.

Enligt beräkningen ovan är nuvärdet av framtida minimileaseavgifter 4 086 tkr. Om regionen hade förvärvat en röntgenutrustning den 1/1 år 1, hade priset varit 5 000 tkr. Relationen mellan nuvärdet och verkligt värde blir 81,7 procent (4 086/5 000). Avtalet är ett finansiellt leasingavtal eftersom nuvärdet av framtida minimileaseavgifter överstiger 80 procent av leasingobjektets verkliga värde vid leasingperiodens början.

Komponenter att överväga avseende finansiell leasing

Bedömning av implicit ränta/marginell låneränta

Den implicita räntan är den ränta som gör att nuvärdet av minimileaseavgifterna och ej garanterat restvärde är lika stort som leasingobjektets verkliga värde och leasegivarens direkta utgifter för att ingå kontraktet. Tolkningen av texten i rekommendationen bör vara att både minimileaseavgifter och ej garanterade restvärden ska nuvärdesberäknas vid bedömningen då detta är fallet i både K3 och IFRS.

Leasingobjektets verkliga värde och leasegivarens direkta utgifter för att ingå kontrakten	=	Nuvärdet av minimileaseavgifterna och ej garanterade restvärden.

Det är således leasegivarens effektiva avkastningsränta som leasetagaren ska använda vid sina beräkningar. Det är i många fall svårt eller omöjligt för leasetagaren att känna till eller beräkna denna räntesats. I situationer där detta inte är möjligt ska leasetagaren i stället använda sin egen marginella låneränta.

För att kunna beräkna den implicita räntan behövs följande uppgifter:

– Minimileaseavgifterna inklusive det restvärde som leasetagaren garanterar (detta framgår av leasingkontraktet).

- Ej garanterat restvärde, dvs. det belopp som leasegivaren sannolikt kan sälja objektet för efter leasingperiodens slut. Restvärdet garanteras inte av leasetagaren, utan beloppet uppskattas.
- Objektets verkliga värde vid kontraktets början: i stort sett det belopp som leasetagaren skulle ha betalat, om objektet hade förvärvats kontant.
- Leasegivarens direkta utgifter för att ingå kontraktet (beloppet uppskattas).

Marginell låneränta är den räntesats som leasetagaren skulle ha betalt enligt ett motsvarande leasingavtal. Kan den räntesatsen inte fastställas, kan kommunens alternativa låneränta plus leasegivarens uppskattade marginal vid leasingavtalets ingående användas som ett alternativ.

En kommunal särart utgörs av kommunallagens (2017:725; KomL) pantskrivningsförbud i KomL 11:22, som innebär att kommunen inte får upplåta panträtt i sin egendom till säkerhet för en fordran. Detta påverkar möjligheten att fastställa den marginella låneräntan utifrån en bedömd upplåning med tillgången som säkerhet. Som en följd av detta skiljer sig definitionen av marginell låneränta delvis från definitionen i K3.

I kommuner sker normalt ingen upplåning för speciella ändamål, utan kommunen har en låneportfölj som omsätts löpande under en rullande 3–5-årsperiod. Då redovisningen av ett leasingavtal innebär att kommunen presenterar nuvärdet av de framtida betalningsflödena som en finansiell skuld i balansräkningen får detta antas motsvara ett lån upptaget med leasingperioden som löptid. Räntan ska därför motsvara ett lån med leasingperiodens löptid. Kommuninvests ”långa lån” sträcker sig 10 år framåt i tiden. I många fall sträcker sig det finansiella leasingavtalet betydligt längre fram. I dessa fall får kommunen göra en bedömning av vilken ytterligare justering av räntenivån som bedöms lämplig utifrån det aktuella avtalets längd. Vår erfarenhet visar också att många kommuner använder privata aktörer på marknaden som tillhandahåller programvaror för hantering av beräkningar av finansiella leasingavtal. Kommunen kan då även få hjälp med beräkning av lämpliga räntenivåer (och kanske även den implicita räntan). I större kommuner finns ofta en ”internbank” som sköter upplåningen. I dessa fall kan lämplig räntenivå med fördel diskuteras med denna enhet.

Sammanfattningsvis ska alltså följande räntesatser användas:

I första hand: implicit ränta

I andra hand: den marginella låneränta som skulle ha betalts för ett motsvarande leasingavtal

I tredje hand: alternativ låneränta, med tillägg för leasegivarens uppskattade marginal.

Bedömning av ej garanterat restvärde får göras utifrån ett nyttjandeperspektiv och ett resonemang om hur värdet vid leasingperiodens slut hade bedömts om tillgången hade köpts in i stället för att leasas. För det fall att ingen bättre approximation av ej garanterat restvärde kan göras får antagandet vara att den avskrivningsplan som skulle ha använts för en motsvarande inköpt tillgång speglar värdeminskningen, och att det restvärde som motsvarande inköpt tillgång skulle ha haft vid leasingperiodens slut motsvarar det ej garanterade restvärdet.

Bedömning av implicit ränta vid koncernintern leasing

För det fall att kommunen leasar ett objekt från ett kommunalt bolag kan leasingobjektets verkliga värde likställas med objektets bokförda värde i bolaget, förutsatt att redovisning och värdering i bolaget har utförts i enlighet med BFNAR 2012:1. I ett sådant fall ska alltid den implicita räntan beräknas och redovisas.

För objekt som hyrs från kommunägda bolag kommer kommunen därför som regel inte använda marginell låneränta eller alternativ låneränta plus marginal vid beräkningar för finansiell leasing eftersom det – i de allra flesta fall – går att beräkna en implicit ränta.

Exempel på implicit ränta vid koncernintern leasing

En kommun hyr en lokal från ett kommunalt bolag med bedömd leasingperiod (och nyttjandeperiod) inklusive förlängning om 10 år. Hyran om 500 tkr betalas årsvis i början av det år den avser. Det ej garanterade restvärdet vid leasingperiodens slut bedöms vara 3 000 tkr.

Då leasegivaren är koncernintern sätts det verkliga värdet till leasegivarens bokförda värde, vilket är 6 000 tkr. Den implicita ränta som ger ett nuvärde av minimileaseavgifter och ej garanterat restvärde på 6 000 tkr är 4,69 procent. I bilaga A finns en beskrivning av hur den implicita räntan kan räknas fram med hjälp av målsökning i Excel, samt en beskrivning av hur redovisningen ser ut initialt och i efterföljande perioder för detta exempel.

Bokfört värde i bolaget 6000				
Årshyra	500			
Ej garanterat restvärde	3 000			
Leasingperiod	10			
NPV	6 000			
Implicit ränta (p)	4,69%			
Tidpunkt	Minimilease avgift och ej garanterat restvärde	Antal år från starttidpunkt (n)	Nuvärdes-faktor *)	Nuvärde vid start
2021-01-01	500	0	1,0000	500
2022-01-01	500	1	0,9552	478
2023-01-01	500	2	0,9124	456
2024-01-01	500	3	0,8715	436
2025-01-01	500	4	0,8325	416
2026-01-01	500	5	0,7952	398
2027-01-01	500	6	0,7596	380
2028-01-01	500	7	0,7255	363
2029-01-01	500	8	0,6930	347
2030-01-01	500	9	0,6620	331
2030-12-31	3 000	10	0,6323	1 897
			Summa	**6 000**
*) Beräknad som 1/((1+p)^n)				

Om ej garanterat restvärde inte kan bedömas på annat sätt, är det rimligt att likställa detta med dotterbolagets förväntade bokförda värde vid leasingperiodens slut.

Notera att det ej garanterade restvärdet finns med då den implicita räntan beräknas. Dock ingår ett ej garanterat restvärde inte i minimileaseavgifterna. Det ska därför inte ingå i vare sig det beräknade nyttjandevärdet eller leasingskulden. Anledningen till att det ej garanterade restvärdet inte ingår i minimileaseavgifterna som nuvärdesberäknas är att detta värde inte kommer att tillfalla leasetagaren, och leasetagaren har heller inget kassaflöde kopplat till detta.

Bedömning av leasingperiodens längd

Leasingperioden är den period som leasetagaren avtalat att leasa en tillgång. Eventuella ytterligare perioder som leasetagaren, med eller utan tillkommande betalningar, har rätt att fortsätta leasa tillgången ingår i leasingperioden, om det vid leasingperiodens början framstår som rimligt säkert att rätten till förlängning kommer att nyttjas.

Det förekommer att kommuner till exempel har rullande treåriga hyresavtal för lokaler. När avtalet ingås får kommunen i dessa fall, utifrån historisk erfarenhet, göra en bedömning av hur många år den beräknar att ”rulla” detta avtal. Det är denna bedömning, byggd på historisk erfarenhet, som sedan ligger till grund för leasingperiodens längd och beräkning av den initiala leasingskulden.

Notera att det initiala värdet på tillgången inte får bli högre än dess verkliga värde, även om leasingperioden bedöms bli mycket lång. För det fall att beräkningen mynnar ut i ett orimligt högt värde får räntan justeras uppåt tills nuvärdet ligger i nivå med verkligt värde.

Om det finns två separata avtal som är starkt knutna till varandra då de används för sammankopplade verksamheter är det rimligt att anta att även leasingperioden kommer att bli lika lång.

Exempel:
Kommunen hyr två olika fastigheter för att bedriva fordonsutbildning på gymnasienivå. I den ena fastigheten finns undervisningslokaler för traditionell ”katederundervisning”; i den andra lokalen finns utrymmen och utrustning för den mer praktiska delen av undervisningen. Lokalerna hyrs med två olika avtal där villkor avseende hyresperiod och förlängningar avviker från varandra. Det är tydligt att avtalen är separata och ska sägas upp var för sig. Trots att avtalen som sådana ska ses som separata bedöms själva leasingperioden för båda avtalen genom att kommunen inkluderar förlängningsperioder, så att förväntad leasingperiod sammanfaller för de båda avtalen. Skälet är att verksamheterna i båda lokalerna är så starkt knutna till varandra att det är osannolikt att kommunen skulle fortsätta att hyra bara den ena lokalen.

Beräkning av minimileaseavgifter

Minimileaseavgifter är de betalningar som leasetagaren är förpliktigad att betala till leasegivaren enligt leasingavtalet. Minimileaseavgifterna inkluderar inte variabla avgifter, serviceutgifter eller skatter[1], men inkluderar eventuellt belopp som garanteras av lease-

[1] Se K3 20.6.

tagaren vid leasingperiodens slut (garanterat restvärde). I många fall är effekten av ett garanterat restvärde att leasetagaren i praktiken är skyldig att förvärva leasingobjektet för detta värde vid leasingperiodens slut.

I de fall leasetagaren har option på att köpa leasingobjektet till ett pris som, då optionsrätten träder i kraft, väntas understiga det verkliga värdet i sådan utsträckning att det vid leasingavtalets början framstår som rimligt säkert att rätten kommer att utnyttjas, utgörs minimileaseavgifterna av summan av de lägsta avgifter som ska betalas under leasingperioden fram till det datum då denna option/möjlighet väntas bli utnyttjad och det belopp som krävs för att utnyttja optionen, dvs. förvärva tillgången i fråga.

Första förhöjd leasingavgift och avvecklingsutgifter

En första förhöjd leasingavgift som betalas i samband med att ett finansiellt leasingavtal ingås ökar tillgångens värde. Beloppet har normalt sett reglerats innan leasingperioden påbörjas, varför motsvarande belopp inte ingår i leasingskulden. Andra typer av uppstartsutgifter, om väsentliga, hanteras på samma sätt.

För ett operationellt leasingavtal utgör en första förhöjd leasingavgift en förskottsbetalning som ska periodiseras över leasingperioden.

Avvecklingsutgifter ska klassificeras som en avsättning och ökar leasingskuld och tillgång med sitt diskonterade värde.

Verkligt värde

Det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas eller en skuld skulle kunna regleras mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs benämns verkligt värde.

I många fall står kommunen inför ett val att antingen förvärva en befintlig byggnad, leasa en befintlig byggnad, eller bygga en ny byggnad med hjälp av en entreprenör. I dessa sammanhang tas det fram en investeringsbudget som bör kunna vara till ledning för att fastställa ett verkligt värde i de fall kommunen väljer att leasa byggnaden i stället för att bygga själv.

Vi bedömer att de flesta kommuner besitter kompetensen för att bedöma vad som är verkligt värde på en tillgång, för att utifrån detta göra en affärsmässig bedömning av huruvida tillgången ska ägas direkt eller indirekt via ett finansiellt leasingavtal.

Bedömning av övriga vanligt förekommande villkor

Variabla avgifter

Variabla avgifter är den del av leasingavgiften som inte är fast och som beräknas med utgångspunkt från andra faktorer än enbart att en viss tid har förflutit. Avgifterna kan exempelvis avse omsättningsbaserade avgifter eller avgifter som är baserade på nyttjandegrad, prisindex eller marknadsräntor. Definitionen av variabel avgift överensstämmer med K3:s definition, men inte med definitionen i IFRS16. Om ytterligare

vägledning behövs, ska den följaktligen sökas i K3 – och inte i IFRS – när det gäller variabla avgifter.

Variabla avgifter kostnadsförs löpande.

I de fall leasingavgifterna baseras på en rörlig ränta ingår avgifterna i minimileaseavgifterna enligt den vid avtalets början gällande räntan. Framtida förändringar av räntan är variabla avgifter och ingår inte i minimileaseavgifterna, utan kostnadsförs löpande.

För det fall att en avgift har en fast uppräkning per år (t.ex. med en fast procentsats eller ett fast belopp) ska ökningarna dock räknas in i minimileaseavgiften eftersom beloppen är kända från början och därmed inte är rörliga i det avseende som rekommendationen syftar till.

Ibland finns klausuler där leasingavgiften räknas upp årligen med ett index plus ett fast påslag på index i procentenheter. Då är indexdelen okänd vid avtalsstart och ses som en variabel avgift, medan det fasta påslaget är känt och ska ingå i minimileaseavgifterna.

Sammanfattningsvis bestäms minimileaseavgiften till den nivå som de variabla delarna ger vid leasingperiodens början. Avgiften ligger därefter fast. Framtida justeringar går direkt via resultaträkningen, dvs. påverkar varken den tillgång eller den skuld som är hänförlig till det finansiella leasingavtalet.

Exempel: Hyra av idrottshall

Kommunen väljer att låta en privat entreprenör bygga en ny idrottshall som sedan kommunen hyr under 20 år, med möjlighet till fem års förlängning genom en förmånlig option. Vi utgår från att avtalet uppfyller kriterierna för ett finansiellt leasingavtal. I avtalet ingår också att driften av idrottshallen, däribland den personal som tidigare var anställd inom kommunen, övergår till den privata aktören. I det avtal som tecknas framgår inte klart vad som är hyra för anläggningen och vad som är löpande drift. I detta fall får kommunen göra en uppskattning utifrån historiska fakta rörande vad som ska brytas ut som en variabel avgift och då löpande kostnadsföras, respektive vad som ska ingå i beräkningen av tillgången och skulden.

Exempel: Hyra av lokal till en förskola

Kommunen hyr en del av en fastighet för att kunna bedriva förskoleverksamhet. Den kvarvarande nyttjandeperioden för den aktuella lokalen kan uppskattas till 20–30 år. Verkliga värdet på den aktuella delen av fastigheten uppskattas till 20 000 tkr.

Leasingavtalet löper på 20 år, med en årshyra på 1 200 tkr. Finansbolaget räknar med att restvärdet på lokalen efter leasingperiodens kommer att vara noll. I årshyran ingår fastighetsservice (drift och underhåll). Kommunen har gjort en uppskattning av avgiften utifrån avgiften i liknande förskolor. Uppskattningen om 100 tkr årligen, som är en variabel avgift, bryts ut från årshyran. Variabla avgifter ingår inte i minimileaseavgifterna, utan ska i stället redovisas som kostnad i resultaträkningen enligt de grundläggande reglerna för förutbetalda och upplupna kostnader. Finansbolagets implicita ränta är 2,5 procent.

Om årshyran på 1 100 tkr (årshyran med avdrag för uppskattad variabel avgift) nuvärdesdiskonteras med 2,5 procent, blir nuvärdet 17 150 tkr, vilket är 86 procent av verkliga värdet när leasingperioden påbörjas. Baserat på denna beräkning klassificeras

avtalet som en finansiell lease i kommunens redovisning. Klassificeringen av hyran av lokalen som ett finansiellt leasingavtal är dessutom rimlig, mot bakgrund av att hyresavtalets längd motsvarar huvuddelen av byggnadens kvarvarande nyttjandeperiod för att kunna bedriva förskoleverksamhet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten ska inte ingå i minimileaseavgiften, utan hanteras som en variabel avgift, dvs. som löpande driftskostnad i verksamheten. Beloppet ska anges i not.

Optioner

I de fall leasetagaren har option på att köpa leasingobjektet till ett pris som, då optionsrätten träder i kraft, väntas understiga det verkliga värdet i sådan utsträckning att det vid leasingavtalets början framstår som rimligt säkert att rätten kommer att utnyttjas, utgörs minimileaseavgifterna av summan av de lägsta avgifter som ska betalas under leasingperioden fram till det datum då denna option väntas bli utnyttjad och det belopp som krävs för att utnyttja optionen, dvs. förvärva tillgången i fråga.

Restvärde – garanterat restvärde

Restvärde utgör det leasade objektets bedömda värde (det man kan förväntas erhålla vid en försäljning) vid utgången av leasingperioden, efter avdrag för kostnader i samband med avyttringen.

Garanterat restvärde är det maximala belopp som leasetagaren kan bli skyldig att ersätta leasegivaren med, om denne inte kan avyttra objektet efter leasingperiodens slut, för ett visst förutbestämt pris. I många fall är innebörden av ett garanterat restvärde att leasetagaren i praktiken är skyldig att förvärva leasingobjektet för detta värde vid leasingperiodens slut. Detta restvärde ska inkluderas vid beräkningen av minimileaseavgiften.

Ej garanterat restvärde är det belopp som leasegivaren sannolikt kan sälja objektet för efter kontraktets slut, men som inte garanteras av leasetagaren: med andra ord ett uppskattat värde.

Exempel: Hyra av dialysutrustning med restvärde

Finansbolaget (leasegivaren) leasar ut en dialysutrustning till regionen (leasetagaren) under en treårsperiod.

Villkoren i leasingavtalet utgår från finansbolagets (leasegivarens) antagande om ett restvärde om 3 000 tkr vid slutet av leasingperioden. Historiska data visar på att det troliga intervallet för restvärdet på en begagnad dialysutrustning om tre år kommer att ligga på mellan 2 800 tkr och 3 500 tkr. Regionen (leasetagaren) kommer enligt avtalet att ersätta finansbolaget (leasegivaren) för minskningar i restvärdet från det förväntade värdet på 3 000 tkr ner till 1 000 tkr. Leasegivaren (finansbolaget) står för eventuella förluster till följd av att restvärdet kan komma att understiga 1 000 tkr.

Fördelningen av förlustrisken till följd av att restvärdet minskar är inte jämnt fördelad mellan leasegivare och leasetagare, då det inte är sannolikt att restvärdet kommer att falla under 1 000 tkr. Den risk som finansbolaget (leasegivaren) tar är högst begränsad. Det är i stället regionen som står risken för förändring i restvärdet. Regionen garanterar nedgångar i restvärdet från 3 000 tkr till 1 000 tkr. Den ska därför inkludera det garanterade beloppet 2 000 tkr i minimileaseavgifterna.

Leasing av mark och byggnad

I normalfallet är det i första hand nyttjandet av en byggnad som avses i ett leasingavtal. Även om förutsättningen är att byggnaden står på mark är det ett förhållande som hör till den underliggande tillgången och inte till själva leasingavtalet. Det är byggnadens servicepotential som har ett värde för leasetagaren. Det är därför endast i undantagsfall som marken bryts ut vid bedömning av leasingavtalet.

I vissa fall hyrs markområden för en specifik användning, och då bör marken brytas ut. Exempel på detta kan vara naturbruksgymnasium som har större markområden som nyttjas i undervisningen.

För de fall där mark redovisas separat är det inte den underliggande tillgångens taxeringsvärde som används för att bedöma andelen mark i avtalet. Skälet är att det är servicepotentialen som ska värderas och redovisas och inte den underliggande tillgången.

Mark har en obegränsad nyttjandeperiod och klassificeras vanligen som ett operationellt leasingavtal, såvida inte äganderätten väntas övergå till leasetagaren i slutet av leasingperioden.

Sale and lease back

En sale-and-lease-back-transaktion är en försäljning av en tillgång enligt ett köpeavtal och en efterföljande lease/hyra enligt ett leasingavtal med den ursprungliga ägaren som leasetagare.

Om försäljningspriset vid en sale-and-lease-back-transaktion överstiger tillgångens redovisade värde (bokförda värde), ska mellanskillnaden inte omedelbart redovisas som vinst i säljarens/ leasetagarens resultaträkning. Vinsten ska i stället periodiseras över leasingperioden. Detta gäller oavsett om leasingavtalet är operationellt eller finansiellt. I det fall försäljningspriset understiger det redovisade värdet ska den uppkomna förlusten redovisas den period som försäljningen sker.

Exempel: Sale and lease back

Kommunen äger en fastighet där den bedriver ett äldreboende. Fastigheten är bokförd till 20 mnkr. Kommunen behöver stärka upp likviditeten i sin övriga verksamhet och ingår ett sale-and-lease-back-avtal med ett lokalt fastighetsföretag på orten. Leasingavtalet är finansiellt och löper under 20 år. Kommunen erhåller 30 mnkr för fastigheten.

Försäljningspriset överstiger med andra ord bokfört värde med 10 mnkr och ska periodiseras över hyrestidens längd (10/20, dvs. med 0,5 mnkr per år).

Den marknadsmässiga hyran beräknas uppgå till 2 mnkr per år, men kommunen betalar 2,5 mnkr per år, dvs. den ger företaget en kompensation för det högre försäljningspriset.

Fastighet			
IB	20	1	20

Bank			
1	30	2	2,5

Förutbetald intäkt			
3	0,5	1	10

Hyreskostnad			
2	2,5		

Intäkt			
		3	0,5

1) Transaktionen görs i början av året, varvid kommunen erhåller betalning med 30 mnkr. Beloppet sätts in på banken. Skillnaden mellan erhållet belopp och bokfört värde (30–20 = 10) bokas upp som en förutbetald intäkt (skuld).

2) Hyran betalas med 2,5 mnkr per år.

3) Den förutbetalda intäkten löses upp med 1/20 i bokslutet, dvs. 0,5 mnkr/år (10 mnkr/20 år).

Mindre värde och korttidsinventarier

Leasingavtal som uppfyller kriterierna för korttidsinventarier eller inventarier av mindre värde ska redovisas som operationella leasingavtal. Bedömningen av vad som är korttidsinventarier eller inventarier av mindre värde ska göras utifrån samma grunder som

gäller vid bedömning av om förvärvade inventarier ska tas upp i balansräkningen. Se nedanstående utdrag från RKR R4 Materiella anläggningstillgångar:

> *Med korttidsinventarier avses inventarier som kan antas ha en ekonomisk livslängd om högst tre år.*
>
> *Med inventarier av mindre värde avses normalt inventarier med ett anskaffningsvärde som understiger ett halvt prisbasbelopp. Som huvudregel gäller principen om post-för-post-värdering (se 4 kap. 4 § första stycket 5 p. LKBR). För anskaffningar av inventarier som har ett naturligt samband med varandra, eller som kan anses ingå som ett led i en större investering, bör bedömningen av vad som ska räknas som inventarier av mindre värde göras utifrån inventariernas sammanlagda anskaffningsvärde.*
>
> *Med naturligt samband mellan flera inventarier bör avses inventarier som har funktionellt samband och som förvärvats för att användas tillsammans som en enhet.*

Valet för korttidsleasingavtal ska göras för det underliggande tillgångsslag som leasingavtalet avser (principval). Med underliggande tillgångsslag avses en grupp underliggande tillgångar som har liknande beskaffenhet och användning i en kommuns verksamhet. När det gäller leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde kan valet göras från avtal till avtal.

Typexempel på avtal som i många fall kan hamna i denna kategori är: hyra av entrémattor, akvarier, kaffemaskiner, surfplattor och liknande. De kännetecknas alla av en kort ekonomisk livslängd och i många fall en betydande servicekomponent.

Redovisning av operationella leasingavtal

- Leasingavgiften redovisas linjärt.
- Ett undantag från detta görs när betalningen är beroende av antalet producerade enheter.
- I de fall en särskild förhöjd leasingavgift erläggs vid tecknandet av ett operationellt leasingavtal, utgör denna avgift en förskottsbetalning. Avgiften ska periodiseras över hela leasingperioden.

Det finansiella leasingavtalets uppbyggnad och presentation i balans- och resultaträkningen

För att kunna göra beräkningen av ett finansiellt leasingavtal behöver man tillgång till följande tre parametrar:

- Hyresbeloppet (minimileaseavgifterna + eventuellt garanterat restvärde)
- Hyrestidens längd
- Ränta (implicita räntan eller marginella låneräntan).

Balansräkningen

Leasetagaren ska redovisa objekt som innehas enligt ett finansiellt leasingavtal som anläggningstillgång i balansräkningen. Förpliktelsen att i framtiden betala leasingavgifter redovisas som en skuld i balansräkningen.

Vid leasingperiodens början redovisas tillgångens anskaffningsvärde och skulden till leasingobjektets verkliga värde eller till nuvärdet av minimileaseavgifterna, om detta är lägre. Nuvärdet beräknas i första hand utifrån leasingavtalets implicita ränta; i andra hand utifrån den marginella låneränta som skulle ha betalts för ett motsvarande leasingavtal; och i tredje hand utifrån den alternativa låneräntan, med tillägg för leasegivarens uppskattade marginal

Även direkta utgifter som är direkt hänförbara till tecknandet av ett finansiellt leasingavtal ska räknas in i objektets anskaffningsvärde. Det kan exempelvis röra sig om utgifter för advokater och konsulter som varit med i framtagande av avtal. Det kan också röra sig om direkta utgifter för egen personal som varit med vid framtagande av avtal eller vid förhandlingar.

Av RKR R4 Materiella anläggningstillgångar framgår att utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet ska inkluderas i anskaffningsvärdet, så som utgifter som krävs för att få tillgången på plats och i skick för att nyttjas för sitt ändamål samt beräknade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där tillgången varit installerad eller uppförd, till den del de beräknade utgifterna uppfyller kriterierna för när en avsättning ska redovisas i balansräkningen. I RKR R9 Avsättningar och ansvarsförbindelser anges att en avsättning ska redovisas när det föreligger en befintlig legal förpliktelse till följd av en eller flera inträffade händelser; att det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen; samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Samtliga dessa tre kriterier behöver alltså vara uppfyllda för att en avsättning ska få göras. För finansiella leasingtillgångar är det rimligt att inkludera samma typ av utgifter i anskaffningsvärdet som skulle följa av RKR R4 och R9, om tillgången i stället skulle ha köpts in.

Leasingbetalningar utgörs av och redovisas som ränta och amortering. Räntan fördelas över leasingperioden på så sätt att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den redovisade skulden under respektive period.

Notera att värdet av den framtida servicepotentialen, ur kommunens perspektiv, följer av leasingavtalet och inte av den underliggande tillgången. Därav följer att värdet inte nödvändigtvis motsvarar det verkliga värdet av den underliggande tillgången. Det som redovisas som en finansiell leasingtillgång är den servicepotential som leasetagaren erhåller inom ramen för leasingavtalet. Bedömd nyttjandeperiod bestäms därmed utifrån förväntad leasingperiod (inklusive bedömda förlängningsperioder), vilken inte nödvändigtvis är densamma som den underliggande tillgångens ekonomiska livslängd.

Om den förväntade leasingperioden för kommunen är kortare än tillgångens ekonomiska livslängd finns normalt ett värde kvar i tillgången vid leasingperiodens slut. Om detta värde faller under definitionen för ej garanterat restvärde, kommer värdet att tillfalla leasegivaren. Leasetagaren har heller inget kassaflöde som motsvarar det ej garanterade restvärdet. Därav följer att det ej garanterade restvärdet inte ska ingå i det nuvärdesberäknade värdet av den finansiella leasingtillgången. Det är då rimligt att denna får ett lägre värde än tillgångens verkliga värde vid avtalsstart.

Exempel på hur tillgång och skuld ”byggs upp” i balansräkningen

Leasingtillgång =	**Leasingskuld =**
Leasingskuld	Minimileaseavgifter/ diskonteringsränta
Direkta utgifter	
Återställnings-utgifter RKR R4	Avsättningar RKR R9

Resultaträkningen

Ett finansiellt leasingavtal medför avskrivningar och räntekostnader som ska redovisas i resultaträkningen. Tillgången ska skrivas av enligt samma princip som gäller för andra tillgångar av samma slag. Avskrivning ska ske från och med den tidpunkt då tillgången kan tas i bruk. Restvärden och fastställda nyttjandeperioder ska systematiskt omprövas.

Om det inte med rimlig grad av säkerhet kan fastställas att äganderätten övergår till leasetagaren vid slutet av leasingperioden, skrivs objektet av helt under leasingperioden – eller nyttjandeperioden, om denna är kortare.

Kommunen bör ha en rutin för hantering av förlängningar av avtal (systematisk omprövning av fastställda nyttjandeperioder) motsvarande den som finns för materiella anläggningstillgångar (RKR R4).

Av rekommendationen om Bokföring och arkivering (RKR R1) framgår att dokumentation av hur kommunen systematiskt arbetar med omprövning av restvärden och nyttjandeperioder för tillgångar utgör räkenskapsinformation. Dokumentationen ska därför sparas och arkiveras på samma sätt som övrig räkenskapsinformation.

Det är rimligt att nyttjandeperioder och restvärden omprövas åtminstone en gång per år inför årsbokslutet och i samband med förändringar i avtal eller förnyelse och förlängning av avtal.

Summan av en periods avskrivningar och räntekostnader är endast undantagsvis samma belopp som periodens leasingbetalningar. Det är därför inte korrekt att redovisa leasingbetalningarna som periodens kostnad i resultaträkningen. Följaktligen är det inte heller troligt att tillgången och skulden efter leasingperiodens början uppgår till samma belopp.

De regler som gäller för nedskrivning av materiella anläggningstillgångar gäller även för leasingobjekt som redovisas som anläggningstillgångar enligt ett finansiellt leasingavtal.

Finansiell leasing		Operationell leasing
Tillgång Leasingskuld	**Balansräkning**	
Avskrivningar Räntekostnader	**Resultaträkning**	Leasingavgifter

Leasetagarens redovisning efter det första redovisningstillfället

Nedan redovisas ett exempel som bygger på att en kommun leasar/hyr en laserskrivare till kommunhuset. Leasingavgifter uppgår till 100 tkr per år och leasingperioden uppgår till 5 år. Den implicita räntan uppgår till 1,0 procent. (Normalt skulle ett sådant leasingavtal möjligen klassificeras som operationellt, men presenteras här som finansiellt för att hålla exemplet överskådligt.)

Av exemplet framgår hur leasingskulden utvecklas, hur tillgången skrivs av över nyttjandeperioden, samt vilka effekter som uppstår i resultaträkningen.

Det framgår tydligt att ett finansiellt leasingavtal är ”framtungt”, dvs. det medför initialt högre kostnader (avskrivning + räntekostnad) än ett operationellt leasingavtal (leasingavgiften). Detta jämnar dock ut sig i längden, i takt med att räntekostnaden minskar p.g.a. amortering av skulden.

Finansiell leasing - ett exempel

Disk faktor	1,01						
Ränta	0,01	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Total**
Leasingavgift		100	100	100	100	100	500
Nuvärde		99,0	98,0	97,1	96,1	95,1	485,3
Nuvärde IB		485,3	390,2	294,1	197,0	99,0	
Leasingavgift		-100	-100	-100	-100	-100	-500
Ränta		4,9	3,9	2,9	2,0	1,0	14,7
Nuvärde UB		390,2	294,1	197,0	99,0	0,0	
Balansräkning							
Leasingskuld IB		485,3	390,2	294,1	197,0	99,0	
Amortering		-95,1	-96,1	-97,1	-98,0	-99,0	-485,3
Leasingskuld UB		390,2	294,1	197,0	99,0	0,0	
Tillgång IB		485,3	388,3	291,2	194,1	97,1	
Avskrivning		-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-485,3
Tillgång UB		388,3	291,2	194,1	97,1	0,0	
Resultaträkning							
Avskrivning		-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-485,3
Räntekostnad		-4,9	-3,9	-2,9	-2,0	-1,0	-14,7
Total kostnad		-101,9	-101,0	-100,0	-99,0	-98,1	-500,0
Operationell leasingavgift		-100	-100	-100	-100	-100	-500,0

I vårt nästa exempel har vi tagit med en första förhöjd avgift som betalas den 1 jan. år 1 på 100 samt ett garanterat restvärde som betalas 1 jan. år 6, dvs. det diskonteras med 5 år.

Räntan har här höjts till 2 procent. Leasingavgiften betalas i slutet av varje år. I övrigt råder samma förutsättningar som i exemplet ovan.

Finansiell leasing - ett exempel med första förhöjda och garanterat restvärde

	Disk faktor	1,02								
	Ränta	0,02	**1/1 år 1**	**31/12 år 1**	**31/12 år 2**	**31/12 år 3**	**31/12 år 4**	**31/12 år 5**		**Total**
Leasingavgift			100	50	50	50	50	125		425
Nuvärde			100	49,0	48,1	47,1	46,2	113,2		403,6
Nuvärde IB			403,6	303,6	259,7	214,9	169,2	122,5		
Leasingavgift			-100	-50	-50	-50	-50	-125		-425
Ränta				6,1	5,2	4,3	3,4	2,5		21,4
Nuvärde UB				259,7	214,9	169,2	122,5	0,0		
Balansräkning										
Leasingskuld IB			100	303,6	259,7	214,9	169,2	122,5		
Amortering			-100	-43,9	-44,8	-45,7	-46,6	-122,5		-403,6
Leasingskuld UB				259,7	214,9	169,2	122,5	0,0		
Tillgång IB				403,6	322,9	242,2	161,4	80,7		
Avskrivning				-80,7	-80,7	-80,7	-80,7	-80,7		-403,6
Tillgång UB				322,9	242,2	161,4	80,7	0,0		
Resultaträkning										
Avskrivning				-80,7	-80,7	-80,7	-80,7	-80,7		-403,6
Räntekostnad				-6,1	-5,2	-4,3	-3,4	-2,5		-21,4
Total kostnad				-86,8	-85,9	-85,0	-84,1	-83,2		-425,0
Operationell leasingavgift			-100	-50	-50	-50	-50	-125		-425,0

Ändringar i leasingavtal

Omprövning av klassificering som en effekt av ändrade villkor i finansiella leasingavtal

Klassificering av avtalet ska enligt RKR R5 göras vid leasingavtalets början. Dock kan förändringar under leasingperiodens gång i vissa fall föranleda omprövning av klassificeringen. Detta kan bli fallet om avtalets villkor väsentligt har förändrats med avseende på till exempelvis omfattning, utköpsklausuler och leasingavgift. Ändringar som enbart innebär förlängning eller förnyelse av avtalet medför inte att klassificeringen kan omprövas, men uppdaterad leasingskuld och tillgång kan behöva beräknas, om beloppen skulle vara väsentliga.

En tillfällig reducering av hyran, som inte är väsentlig, behöver inte redovisas som en förändring av avtalet utan redovisas som en variabel avgift i den period då den händelse

eller de villkor som utlöser den reducerade betalningen inträffar. Detta innebär att hyresreduktionen redovisas som en variabel avgift i den period den avser.

Under rubriken ”Klassificering av finansiellt leasingavtal” anger RKR R5 att klassificeringen av avtalet ska omprövas vid förändrade villkor i leasingavtalet, såvida förändringarna inte enbart innebär en förlängning eller förnyelse av avtalet. Rekommendationen anger också att avtalet då ska ses som ett nytt avtal. Detta får läsas som att syftet med formuleringen är, att det då är nödvändigt att ompröva klassificeringen av avtalet med samma metodik som skulle ha använts för ett nytt avtal. Formuleringen bör därmed tolkas som att den syftar just till klassificeringsfrågan och inte till redovisningen av befintliga värden på leasingtillgång och leasingskuld i balansräkningen.

En fråga har uppkommit huruvida en utökning av ett avtals omfattning och rätten att nyttja tillkommande resurser (t.ex. utökad yta i en lokal) ska hanteras så att hela ursprungsavtalet anses förändrat och ska klassificeras om enligt samma bedömningsgrunder som ett nytt avtal, eller om utökningen är ett nytt självständigt avtal. Det finns olika alternativ, beroende på hur tilläggsavtalet är utformat och dess ekonomiska innebörd.

För det fall att avtalets omfattning utökas med rätten att nyttja tillkommande resurser, och leasetagaren samtidigt får en proportionerlig marknadsmässig ökning av leasingavgiften – så att ersättningen ökas med ett belopp som skulle motsvara det som en leasetagare skulle betala för ett fristående motsvarande avtal under samma omständigheter –, kan avtalet ses som ett fristående/självständigt avtal. Det ursprungliga avtalet löper då på som vanligt och utökningen ses som ett separat avtal som ska bedömas med avseende på huruvida det avser operationell eller finansiell leasing.

Exempel: Kommunen hyr sedan en tid en fastighet för att bedriva grundskoleutbildning. I anslutning till fastigheten har hyresvärden ytterligare lokalyta. Kommunen tecknar ett tilläggsavtal för en större tilläggsyta som ska användas i undervisningen. Priset ökas med ett belopp som motsvarar marknadsmässig hyra minus en rabatt på 3 procent. Trots att kommunen får en rabatt i förhållande till marknadshyran kan man se tilläggsytan som ett separat avtal eftersom rabatten speglar det faktum att hyresvärden tack vare det befintliga hyresavtalet inte har behövt ta kostnader för att marknadsföra objektet eller andra startkostnader som skulle uppstått med en ny hyresgäst. Hyresökningen för tillägget är därmed proportionerlig och marknadsmässig.

Exempel: Efter några år har kommunens behov ändrats. Kommunen behöver då dels en ytterligare tilläggsyta och dels en ombyggnation av en yta för att uppfylla nya lagar och regler. I samband med detta förhandlas avtalet om, och leasingperioden och intervall för förlängningsperioder förändras. I samband med detta ökas priset med ett belopp som inte kan knytas separat till de olika förändringarna. Kommunen bedömer då att klassificeringen av hela avtalet ska omprövas på samma sätt som ett nytt avtal.

För övriga väsentliga förändringar i avtalet, såsom till exempel minskad omfattning, ny utköpsklausul eller väsentliga förändringar i leasingavgifter, behöver hela avtalets klassificering bedömas utifrån samma grunder som ett nytt avtal.

Redovisning vid förändringar i finansiella leasingavtal

Utökning av finansiella avtalets omfattning som ses som ett separat avtal

Ursprungsavtalet löper i dessa fall på som tidigare, och tillägget bedöms och beräknas som ett fristående avtal. Om avtalen är nära sammankopplade är det rimligt att leasingperiodens slutdatum för det nya separat redovisade avtalet sammanfaller med ursprungsavtalets.

Minskning av finansiella avtalets omfattning

Vid en minskning i avtalets omfattning (t.ex. minskad yta i en lokal) kan redovisningen delas upp i två steg. Först bokar kommunen bort en proportionerlig andel av de befintliga värdena i balansräkningen. Nettot av dessa justeringar bokas mot verksamhetens intäkter eller verksamhetens kostnader, beroende på om det är ett positivt eller negativt belopp. Som ett andra steg sker en ny nuvärdesberäkning av minimileaseavgifterna, baserad på de nya villkoren och med den diskonteringsränta som är aktuell vid omräkningstillfället. Leasingskulden justeras därefter till sitt nya belopp, varefter justeringsbeloppet redovisas mot leasingtillgången (dvs. ingen resultateffekt i steg 2).

Övriga väsentliga förändringar i finansiella avtal

För finansiella leasingavtal som efter en ny bedömning även fortsättningsvis kommer klassificeras som finansiella beräknas nuvärdet av minimileaseavgifterna enligt de nya villkoren. Den sedan tidigare redovisade leasingskulden justeras därefter till sitt nya belopp. Justeringsbeloppet redovisas mot leasingtillgången. Hanteringen av själva redovisningen är jämförbar med den omräkning av leasingskuld med justering mot leasingtillgång som görs vid ändrade uppskattningar och bedömningar av leasingperioden – i exemplet nedan under rubriken ”Omräkning av tillgång och skuld för finansiella leasingavtal som en effekt av ändrade uppskattningar och bedömningar”.

Omklassificering från finansiellt till operationellt avtal

För finansiella avtal som går över till att bli operationella avtal redovisas nettot av den befintliga leasingtillgången och leasingskulden över resultaträkningen på någon av raderna ”verksamhetens intäkter” eller ”verksamhetens kostnader”, beroende på om nettot utgör en vinst eller en förlust.

Omräkning av tillgång och skuld för finansiella leasingavtal som en effekt av ändrade uppskattningar och bedömningar

För det fall att den bedömda nyttjandeperioden/leasingperioden ändras sker ingen omprövning av avtalets klassificering. Dock ska den nya bedömningen påverka redovisningen av tillgång och skuld.

Leasingperioden definieras i RKR R5 som den period under vilken leasetagaren avtalat att leasa en tillgång. Eventuella ytterligare perioder som leasetagaren, med eller utan tillkommande betalningar, har rätt att fortsätta att leasa tillgången ingår i leasingperioden, om det vid leasingperiodens början framstår som rimligt säkert att rätten till förlängning kommer att nyttjas.

För vanliga finansiella leasingavtal, exempelvis bilar, är detta möjligen ingen större fråga, men i de fall kommuner klassificerar sina hyresavtal av lokaler och byggnader som

finansiella kan en bedömning av huruvida rätten till förlängning kommer att utnyttjas möjligen behöva göras redan vid avtalets ingång. Vid en uppdaterad bedömning i ett senare skede ska även beräkningen av tillgången och skulden räknas om.

RKR R5 anger att kommunen systematiskt ska ompröva restvärden och fastställda nyttjandeperioder. Detta får läsas så att leasingperioden omprövas samtidigt som nyttjandeperioden.

Exempel: Kommunen hyr en lokal på 20 år, med en option att förlänga med ytterligare 10 år. När kommunen ingår avtalet gör den bedömningen att den inte kommer att förlänga det, dvs. hela beräkningen baseras på 20 år. År 16 gör kommunen en ny bedömning och bestämmer sig för att utnyttja optionen med en förlängning med 10 år. Beräkningen görs då av nuvärdet av minimileaseavgifterna för de 14 kvarvarande åren, till den ränta som gäller vid det aktuella tillfället, dvs. år 16. Detta nuvärde blir den nya leasingskulden. Skillnadsbeloppet mellan ny och gammal leasingskuld ökar också värdet på den leasade tillgången.

Förändringar i finansiella leasingavtal – översikt

I bilaga B finns en översikt i tabellformat över förändringar i leasingavtal och påverkan på klassificering och redovisning.

Ändrade uppskattningar och bedömningar för operationella avtal

Då klassificering ska ske vid avtalets start, och rekommendationen anger att omprövning inte ska göras vid uppdaterade uppskattningar och bedömningar av t.ex. nyttjandeperiod, skulle ett operationellt leasingavtal utifrån formuleringen i RKR R5 inte kunna klassificeras om, för det fall att en ny bedömning sker av nyttjandeperiod och leasingperiod. I normalfallet är detta inte ett problem, men det kan finnas fall där bedömningen av nyttjandeperiod och leasingperiod förändras på ett sådant sätt att fler förlängningsperioder förväntas utnyttjas och där detta föranleder att avtalet, om det hade varit nytt, skulle ha klassificerats som finansiell leasing. Då är det rimligt att man i redovisningen ska ta ställning till huruvida en fortsatt klassificering som operationell leasing skulle strida mot grundläggande principer i lag och RKR:s konceptuella ramverk. I 4 kap. 3 § i lagen om kommunal bokföring och redovisning anges att årsredovisningen ska ge en rättvisande bild. I det konceptuella ramverket har kommunen begreppen jämförbarhet och relevans att förhålla sig till.

Observera att en sådan omprövning av klassificeringen endast förekommer när uppskattningar och bedömningar har förändrats. Om kommunen hela tiden haft för avsikt att förlänga avtalet under många år och av misstag ändå redovisat det som operationellt, kan någon omklassificering inte göras. Då är det istället en rättelse av fel. Se avsnittet längre fram i denna skrift.

Exempel: En av kommunens grundskolor ska renoveras. Kommunen hyr därför tillfälligt en annan lokal för att bedriva verksamheten. Avtalet tecknas på två år med förlängningsmöjlighet på två år i taget. Då avsikten vid avtalsstart är att hyra lokalen i två år klassificeras avtalet som operationellt. Efter en tid förändras behovet av undervisningslokaler i kommunen. Då fastigheten lämpar sig väl för ändamålet bedömer kommunen att det är sannolikt att man utnyttjar förlängningsoptioner så att total

leasingperiod bedöms bli 16 år. Lokalen har därmed gått över från att vara en temporär lösning till en permanent undervisningslokal. Då lokalen är tänkt att nyttjas över lång tid och har gått över från att vara ett nyttjande av tjänst till att vara en stadigvarande resurs skulle det strida mot grundläggande principer i lag och konceptuellt ramverk att fortsätta redovisa avtalet som ett operationellt avtal.

Avtal som avslutas i förtid och utköp av underliggande tillgång

När ett finansiellt avtal avbryts före det att den bedömda leasingperioden och/eller nyttjandeperioden är slut finns värden i form av leasingtillgång och leasingskuld (samt eventuellt balansposter kopplade till periodiseringar för det fall att man tidigare haft en ”sale-and-lease-back-transaktion”). Dessa värden behöver vid avslutet tas bort ur balansräkningen (eng. *derecognition)*. Det är också sannolikt att kommunen behöver betala en avgift för att kunna lösa avtalet i förtid.

Nettot av de upplösta balansposterna och eventuella avgifter för att avsluta avtalet redovisas då över resultatet på raden för verksamhetens intäkter eller verksamhetens kostnader, beroende på om det blir ett positivt eller negativt belopp.

För det fall att ett finansiellt leasingavtal avslutas i samband med att den underliggande leasade tillgången köps ut av kommunen ses detta i normalfallet som två separata affärshändelser eftersom transaktionen inte avser samma typ av tillgång. Den redovisade leasingtillgången avser den servicepotential som kommunen får inom ramen för leasingavtalet, medan utköpet av den underliggande tillgången är ett förvärv av en materiell anläggningstillgång.

1) Leasingavtalet avslutas, och redovisning sker på samma sätt som när ett avtal avslutas utan efterföljande förvärv av underliggande tillgång.
2) Förvärv av den underliggande tillgången redovisas enligt RKR R4 Materiella anläggningstillgångar.

Rättelse av fel avseende klassificering och redovisning av pågående avtal

Även innan RKR R5 trädde i kraft, var det god redovisningssed att skilja på operationell och finansiell leasing. Praxisundersökningar har dock visat att många kommuner och regioner felaktigt redovisar finansiella leasingavtal som om de vore operationella, i strid mot gällande normering. Om ett leasingavtal felaktigt redovisats som operationellt i stället för finansiellt, innebär det att kommunen avviker från god redovisningssed. Det kan då finnas anledning att rätta till denna felaktiga redovisning och övergå till en praxis som uppfyller lagens krav på god redovisningssed. I en sådan situation bör man följa RKR R12, Byte av redovisnings-principer, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel.

Nedan anges en kort sammanfattning av hur rättelse av fel hanteras i de finansiella rapporterna.

Fel utgörs av utelämnande eller felaktighet i de finansiella rapporterna för ett eller flera tidigare räkenskapsår på grund av underlåtenhet att använda, eller felaktig användning av, tillförlitlig information som

• fanns tillgänglig när de finansiella rapporterna avgavs, och

• rimligen kunde förväntas ha erhållits och beaktats när de finansiella rapporterna upprättades och utformades.

Fel omfattar även effekterna av t.ex. räknefel, misstag vid tillämpning av redovisningsprinciper, förbiseende eller feltolkningar av fakta, samt bedrägeri.

Fel som inte är väsentliga ska rättas i de finansiella rapporter som avser den period då felet upptäcks. Rättelsen påverkar alltså resultat och ställning enbart för denna period.

Väsentliga fel under tidigare perioder ska, om det är möjligt, retroaktivt rättas i de första finansiella rapporter som godkänns för utfärdande efter upptäckten av felet. Rättelse görs genom omräkning av jämförelsetalen för den tidigare period eller de tidigare perioder där felet finns.

Upplysning ska lämnas, om rättelse av väsentligt fel görs. Av upplysningen ska framgå:

• karaktären av felet i den tidigare perioden,

• rättelsebeloppet för varje påverkad post i de finansiella rapporterna för varje tidigare redovisad period, om det är praktiskt möjligt att rätta de tidigare redovisade perioderna, samt

• om detta inte är praktiskt möjligt: skälen till detta samt hur, och från och med när, felet har rättats.

I undantagsfall kan det röra sig om ändringar i uppskattningar och bedömningar. I så fall ska justering ske enligt nedan:

Effekten av en ändrad uppskattning och bedömning ska redovisas i resultaträkningen för

• den redovisningsperiod då ändringen sker, om ändringen påverkar endast perioden i fråga; eller

• den period då ändringen sker, och för framtida perioder, om ändringen påverkar både den period då ändringen sker och framtida perioder.

Notupplysningar

Not om finansiella leasingavtal

En kommun som redovisar finansiella leasingavtal ska ge en allmän beskrivning av ingångna väsentliga finansiella leasingavtal.

Den allmänna beskrivningen kan t.ex. innehålla uppgift om

- variabla avgifter,
- villkor som ger möjlighet att förvärva tillgången eller att förlänga avtalet,
- förekomsten av indexklausuler i avtalet,
- leasing inom kommunkoncernen, och
- eventuella restriktioner enligt avtalet.

Leasetagare ska för finansiella leasingavtal lämna följande upplysningar i not, uppdelade på kommunkoncerninterna avtal och externa avtal samt totalt:

a. Redovisat värde per balansdagen för varje tillgångsslag.

b. En avstämning per balansdagen mellan totala minimileaseavgifter och deras nuvärden. Dessutom ska de nuvärdesberäknade minimileaseavgifterna fördelas på förfallotidpunkter enligt följande:

– inom ett år;

– senare än ett år, men inom fem år;

– senare än fem år.

Härutöver gäller upplysningsskyldighet som följer av rekommendation RKR R4 Materiella anläggningstillgångar.

Not om operationella leasingavtal

Leasetagare ska för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende tillgångar som ej uppfyller kriterierna för korttidsinventarier eller mindre värde lämna följande upplysningar i not:

a. Det sammanlagda beloppet per balansdagen av framtida minimileaseavgifter, fördelade på förfallotidpunkter enligt följande:

– inom ett år;

– senare än ett år, men inom fem år;

– senare än fem år.

b. Vilka kriterier som har använts för det fall att leasingavtal har hänförts till operationella avtal enbart med hänsyn till avtalets värde, dvs. inventarier av mindre värde och korttidsinventarier.

Not om sale-and-lease-back-avtal

Ett sale-and-lease-back-avtal innefattar ett leasingavtal som kan vara operationellt eller finansiellt med tillhörande upplysningskrav.

Upplysning i not ska lämnas om:

- försäljningspris,
- sale-and-lease-back-avtalets längd, och
- huvudsakliga villkor i sale-and-lease-back-avtalet.

Sale-and-lease-back-transaktioner kan innebära att upplysning ska lämnas enligt rekommendation RKR R11 om Extraordinära och jämförelsestörande poster.

Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal vid det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.15–20.17 med kommentarer i K3)

Observera att RKR R5 inte omfattar tomträtt. För redovisning av tomträtt hänvisas till RKR R2.

En leasegivare ska, vid det första redovisningstillfället, redovisa en tillgång enligt ett finansiellt leasingavtal som fordran i balansräkningen. Det redovisade beloppet ska motsvara nettoinvesteringen i ett leasingavtal. Direkta utgifter som uppkommer i samband med att ett finansiellt leasingavtal ingås ska periodiseras över leasingperioden.

20.16

Bruttoinvestering i ett leasingavtal är summan av

a) de minimileaseavgifter som leasegivaren erhåller enligt ett finansiellt leasingavtal, och

b) eventuellt ej garanterat restvärde som tillfaller leasegivaren.

Nettoinvestering i ett leasingavtal är bruttoinvesteringen i ett leasingavtal, diskonterat till leasingavtalets implicita ränta.

20.17 Minimileaseavgifter är för leasegivaren de betalningar, exklusive variabla avgifter, serviceutgifter och skatter, som ska betalas av leasetagaren till leasegivaren under leasingperioden med tillägg av eventuella restvärden som garanterats av leasetagaren eller av denne närstående part eller av oberoende tredje part som har ekonomiska förutsättningar att fullfölja åtagandet.

Kommentar

Exempel på direkta utgifter som uppkommer i samband med att ett finansiellt leasingavtal ingås är provisioner och arvoden för juridiska tjänster. Vad som gäller för en leasegivare som är tillverkare eller återförsäljare framgår under egen rubrik.

Leasingavtalets implicita ränta respektive marginell låneränta definieras i punkterna 20.7 och 20.8.

Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal efter det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.18- 20.21 i K3)

20.18

En leasegivare ska fördela den finansiella intäkten enligt ett finansiellt leasingavtal så att en jämn förräntning erhålls på under varje period redovisad nettoinvestering i ett leasingavtal. Finns en indikation på att det uppskattade, ej garanterade restvärdet som använts vid beräkningen av leasegivarens bruttoinvestering i ett leasingavtal har minskat väsentligt, ska de finansiella intäkterna under den återstående leasingperioden ändras och effekten redovisas i resultaträkningen.

20.19

En tillverkare eller en återförsäljare ska vid leasingperiodens början redovisa en försäljningsintäkt till följd av ett finansiellt leasingavtal till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna beräknat till marknadsränta. Den leasade tillgångens redovisade värde minskat med nuvärdet av ej garanterat restvärde ska redovisas som kostnad för såld vara vid leasingperiodens början.

20.20

Används osedvanligt låg ränta ska försäljningsintäkten redovisas till det belopp som skulle ha uppkommit om en marknadsmässig ränta avtalats. Utgifter i samband med ingående och upplägg av ett finansiellt leasingavtal ska redovisas som en kostnad när vinsten från försäljningen redovisas.

20.21

En leasegivare som är ett större företag ska lämna följande upplysningar om finansiella leasingavtal:

a) ej intjänade finansiella intäkter

b) ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren

c) reservering för osäkra fordringar som avser minimileaseavgifter

d) variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat

e) en allmän beskrivning av ingångna väsentliga leasingavtal.

Leasegivarens redovisning vid ett operationellt leasingavtal

20.22

En leasegivare ska redovisa leasingavgifter, inklusive första förhöjd hyra, men exklusive inkomster för tjänster som försäkring och underhåll, från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden. Trots det som sägs i första stycket får leasingavgifterna fördelas på ett annat systematiskt sätt, om det bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

20.23

Det redovisade värdet på en tillgång som leasas ut ska ökas med direkta utgifter som uppkommer till följd av att ett operationellt leasingavtal ingås. Utgifterna ska kostnadsföras över leasingperioden utifrån samma grund som leasingintäkten.

Kommentar

Avskrivningsbara leasade tillgångar ska skrivas av enligt samma principer som leasegivaren tillämpar för liknande tillgångar. En leasegivare ska också tillämpa kapitel 27 om nedskrivningar.

20.24

En tillverkare eller återförsäljare som är leasegivare ska inte redovisa en försäljning när ett operationellt leasingavtal ingås.

Kommentar

Eftersom de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång inte överförs i ett operationellt leasingavtal är det inte att jämställa med försäljning. Tillgången ska då klassificeras om från omsättningstillgång till anläggningstillgång.

20.25

En leasegivare som är ett större företag ska lämna följande upplysningar om operationella leasingavtal:

a) Summan av framtida minimileaseavgifter per balansdagen avseende icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal a. inom ett år, b. senare än ett år men inom fem år, och c. senare än fem år.

b) Summan av variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat.

c) En allmän beskrivning av ingångna väsentliga leasingavtal.

Bilaga A

Exempel – Beräkning av implicit ränta vid koncernintern leasing med hjälp av målsökning i Excel

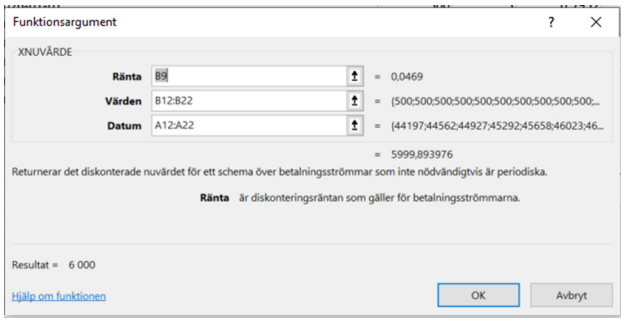
Kommunen hyr en fastighet från ett kommunalt ägt bolag. Det bokförda värdet på fastigheten i bolaget är 6 mnkr. Kommunen bedömer nyttjandeperiod och leasingperiod inklusive förlängningsoptioner till 10 år. Hyran om 500 tkr betalas årsvis den 1 januari det år den avser. Bedömt ej garanterat restvärde efter 10 år är 3 mnkr.

För koncernintern leasing kan verkligt värde sättas till samma belopp som tillgångens bokförda värde i dotterbolaget, dvs. 6 mnkr. Därefter kan den implicita räntan beräknas. Vår uppgift blir nu att hitta den ränta som gör att nuvärdet av minimileaseavgifterna och ej garanterat restvärde blir 6 mnkr.

Nedan finns en tabell med de värden som ska nuvärdesberäknas i Excel där en formel används för nuvärdesberäkning i cell ”B8”. (Om du har språkval svenska i Excel är formeln XNUVÄRDE. Med språkvalet engelska blir formeln i stället XNPV.) Cellen för implicit ränta (”B9”) är den cell som ska beräknas. Från början fyller vi i 1 % här som en gissning, men får då ett för högt värde i cellen för nuvärdet. Vi inser att ett lägre nuvärde kräver att det har diskonterats av en högre implicit ränta.

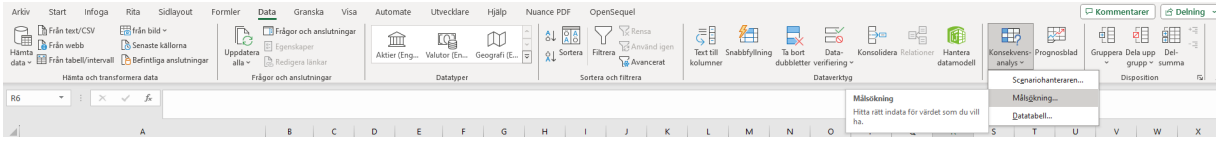
	A	B	C	D	E
1	Kommunen hyr en fastighet från kommunalt bolag				
2					
3	Bokfört värde i bolaget 6000				
4					
5	Årshyra som betalas 1 januari i förskott	500			
6	Ej garanterat restvärde	3 000		XNUVÄRDE(B9;B12:B22;A12:A22)	
7	Leasingperiod (år)	10			
8	NPV (Nuvärdet av leaseavgifter och ej garanterat restvärde)	7 499			
9	Implicit ränta	1,00%			
10					
11	Tidpunkt	Minimileaseavgift och ej garanterat restvärde	Antal år från starttidpunkt	Nuvärdes-faktor	Nuvärde vid start
12	2021-01-01	500	0	1,0000	500
13	2022-01-01	500	1	0,9901	495
14	2023-01-01	500	2	0,9803	490
15	2024-01-01	500	3	0,9706	485
16	2025-01-01	500	4	0,9610	480
17	2026-01-01	500	5	0,9515	476
18	2027-01-01	500	6	0,9420	471
19	2028-01-01	500	7	0,9327	466
20	2029-01-01	500	8	0,9235	462
21	2030-01-01	500	9	0,9143	457
22	2030-12-31	3 000	10	0,9053	2 716
23					
24				**Summa**	**7 499**

Syntax för den nuvärdesformel vi använder är enligt följande:

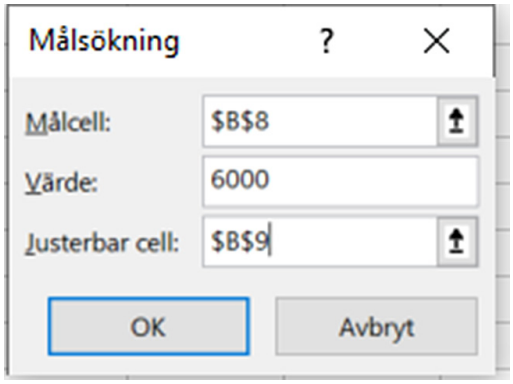


För att ta reda på vid vilken ränta nuvärdet blir 6 mnkr använder vi målsökningsfunktionen i Excel. Den hittar vi på fliken ”Data” i menyn ”Konsekvensanalys” (i engelsk språkversion ”What-if-analysis”).

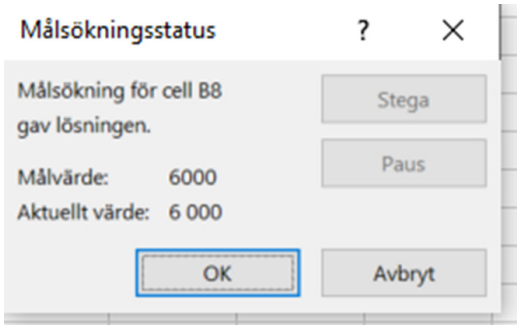
(I äldre Excel-versioner, bl.a. Excel 97-2003, kan menyn komma att kallas ”Vad händer om-analys”.)



Efter att ha valt ”Målsökning” (i engelsk språkversion ”Goal Seek” i menyn får vi upp ett formulär där vi fyller i de uppgifter som Excel behöver för beräkningen. Målcellen är ”B8”; vi vill att värdet i cellen ska bli 6 mnkr. Den cell som Excel ska justera för att komma till 6 mnkr är cell ”B9”, där vi har placerat den implicita räntan.



Efter beräkningen får vi upp en dialogruta som talar om att Excel har kommit fram till 6 mnkr – precis som vi bad om.



Nu har värdet för implicit ränta ändrats till 4,69 % i beräkningen, och vi har fått ett nuvärde på 6 mnkr.

	A	B	C	D	E
1	Kommunen hyr en fastighet från kommunalt bolag				
2					
3	Bokfört värde i bolaget 6000				
4					
5	Årshyra som betalas 1 januari i förskott	500			
6	Ej garanterat restvärde	3 000	XNUVÄRDE(B9;B12:B22;A12:A22)		
7	Leasingperiod (år)	10			
8	NPV (Nuvärdet av leaseavgifter och ej garanterat restvärde)	6 000			
9	Implicit ränta	4,69%			
10					
11	Tidpunkt	Minimileaseavgift och ej garanterat restvärde	Antal år från starttidpunkt	Nuvärdes-faktor	Nuvärde vid start
12	2021-01-01	500	0	1,0000	500
13	2022-01-01	500	1	0,9552	478
14	2023-01-01	500	2	0,9124	456
15	2024-01-01	500	3	0,8715	436
16	2025-01-01	500	4	0,8325	416
17	2026-01-01	500	5	0,7952	398
18	2027-01-01	500	6	0,7596	380
19	2028-01-01	500	7	0,7255	363
20	2029-01-01	500	8	0,6930	347
21	2030-01-01	500	9	0,6620	331
22	2030-12-31	3 000	10	0,6323	1 897
23					
24				**Summa**	**6 000**
25					

Exempel – Redovisning av leasingavtalet i föregående exempel

I föregående exempel får vi fram en implicit ränta på 4,69 %. Det är den ränta som vi ska använda vid nuvärdesberäkning av minimileaseavgifterna för vårt finansiella leasingavtal. Det ej garanterade restvärdet ska inte ingå i beräkningen. Då vi har ändrat formeln i ”B8” genom att ta bort det sista datumet i slutet av år 2030 (rad 22) får vi ett initialt värde på tillgång och skuld på 4,1 mnkr.

Avskrivningar sker sedan över 10 år, varvid skulden amorteras. I tabellerna nedan syns beräkningarna.

Formeln för nuvärdesberäkning är densamma som i exemplet ovan, men det ej garanterade restvärdet ingår inte längre i beräkningen.

	A	B	C	D	E
1	Kommunen hyr en fastighet från kommunalt bolag				
2					
3	Bokfört värde i bolaget 6000				
4					
5	Årshyra	500	XNUVÄRDE(B9;B12:B21;A12:A21)		
6	Ej garanterat restvärde	3 000			
7	Leasingperiod	10			
8	NPV	4 103			
9	Implicit ränta	4,69%			
10					
11	Tidpunkt	Minimileaseavgift och ej garanterat restvärde	Antal år från starttidpunkt	Nuvärdes-faktor	Nuvärde vid start
12	2021-01-01	500	0	1,0000	500
13	2022-01-01	500	1	0,9552	478
14	2023-01-01	500	2	0,9124	456
15	2024-01-01	500	3	0,8715	436
16	2025-01-01	500	4	0,8325	416
17	2026-01-01	500	5	0,7952	398
18	2027-01-01	500	6	0,7596	380
19	2028-01-01	500	7	0,7255	363
20	2029-01-01	500	8	0,6930	347
21	2030-01-01	500	9	0,6620	331
23					
24				**Summa**	**4 103**

	Start	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nuvärdesberäkning											
Tidpunkt	Avtalsstart (leasingavtalet är tillträtt, men ingen betalning är gjord)	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2026-12-31	2027-12-31	2028-12-31	2029-12-31	2030-12-31
2021-01-01	500										
2022-01-01	478	500									
2023-01-01	456	478	500								
2024-01-01	436	456	478	500							
2025-01-01	416	436	456	478	500						
2026-01-01	398	416	436	456	478	500					
2027-01-01	380	398	416	436	456	478	500				
2028-01-01	363	380	398	416	436	456	478	500			
2029-01-01	347	363	380	398	416	436	456	478	500		
2030-01-01	331	347	363	380	398	416	436	456	478	500	
Summa nuvärde	**4 103**	**3 772**	**3 426**	**3 063**	**2 683**	**2 286**	**1 870**	**1 434**	**978**	**500**	**0**
Leasingtillgång IB	**0**	**4 103**	**3 693**	**3 283**	**2 872**	**2 462**	**2 052**	**1 641**	**1 231**	**821**	**410**
Anskaffning	4 103										
Avskrivning		-410	-410	-410	-410	-410	-410	-410	-410	-410	-410
Leasingtillgång UB	**4 103**	**3 693**	**3 283**	**2 872**	**2 462**	**2 052**	**1 641**	**1 231**	**821**	**410**	**0**
Leasingskuld IB	**0**	**4 103**	**3 772**	**3 426**	**3 063**	**2 683**	**2 286**	**1 870**	**1 434**	**978**	**500**
Ny skuld	4 103										
Årets upplupna ränta läggs till skulden		169	153	137	120	102	84	64	44	22	0
Betalning av föregående års ränta		0	-169	-153	-137	-120	-102	-84	-64	-44	-22
Amortering	0	-500	-331	-347	-363	-380	-398	-416	-436	-456	-478
Leasingskuld UB	**4 103**	**3 772**	**3 426**	**3 063**	**2 683**	**2 286**	**1 870**	**1 434**	**978**	**500**	**0**
Summa nettoförändring av leasingskuld	**4 103**	**-331**	**-347**	**-363**	**-380**	**-398**	**-416**	**-436**	**-456**	**-478**	**-500**
Ränta i RR		-169	-153	-137	-120	-102	-84	-64	-44	-22	0
Värden i bokföringen (Debet +/ Kredit -)											
BR											
Leasingtillgång	4 103	3 693	3 283	2 872	2 462	2 052	1 641	1 231	821	410	0
Leasingskuld	-4 103	-3 772	-3 425	-3 063	-2 683	-2 286	-1 870	-1 434	-978	-500	0
Balanserat resultat		0	79	143	191	221	234	229	203	157	90
Periodens resultat		79	64	48	31	13	-6	-25	-46	-67	-90
RR											
Vändning leasingkostnad RR	0	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Avskrivning RR	0	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410
Ränta RR	0	169	153	137	120	102	84	64	44	22	0

Bilaga B

Matris – Förändringar i leasingavtal och förändrade uppskattningar och bedömningar

Förändringar i finansiella leasingavtal	Klassificering	Redovisning vid fortsatt klassificering som finansiellt avtal	Redovisning vid omklassificering till operationellt avtal
Ökning av avtalets omfattning med rätten att nyttja tillkommande resurser (t.ex. utökad lokalyta), kombinerat med en motsvarande självständig marknadsmässig ökning av leasingavgiften.	Utökningen ses som ett separat avtal och klassificeras utifrån rekommendationens principer tillsammans med vägledning i denna skrift. Ursprungsavtalets klassificering omprövas ej.	Utökningen ses som ett separat avtal och beräknas fristående från ursprungsavtalet. Det nya separata avtalet redovisas på samma sätt som andra fristående leasingavtal. Ursprungsavtalet löper på parallellt. (Om avtalen är nära sammankopplade är det dock rimligt att leasingperiodens slutdatum för det nya separata avtalet och ursprungsavtalet sammanfaller.)	Ej tillämpligt. Tillägget är ett nytt avtal som inte är klassificerat sedan tidigare.
Minskning av avtalets omfattning (rätten att nyttja resurser minskar).	Klassificeringen för hela avtalet omprövas som om det vore ett nytt avtal.	Justering av redovisningen sker i två steg: 1) Värdet av leasingtillgången respektive leasingskulden (samt eventuella övriga periodiseringsposter i balansräkningen som är kopplade till leasingavtalet) minskas proportionerligt i förhållande till den minskade omfattningen i avtalet. Nettot av justeringarna i balansräkningen resultatförs som "Verksamhetens intäkter" eller "Verksamhetens kostnader". 2) Omräkning av tillgång och skuld för hela avtalet med de nya minimileaseavgifterna som grund. Den uppdaterade beräkningen av leasingskulden sker med den vid tillfället aktuella diskonteringsräntan. Skillnaden mellan befintlig leasingskuld och ny leasingskuld bokas upp som en justering av leasingtillgångens värde. Ingen resultateffekt i steg 2.	Hanteras som ett avslutat avtal. Dvs. samtliga balansposter kopplade till redovisningen av finansiell leasing bokas bort från balansräkningen. Nettot av dessa justeringar redovisas över resultatet som "Verksamhetens intäkter" eller "Verksamhetens kostnader".
Ökning av avtalets omfattning med rätten att nyttja tillkommande resurser (t.ex. utökad lokalyta), men utan en självständig marknadsmässig ökning av leasingavgiften.	Klassificeringen för hela avtalet omprövas som om det vore ett nytt avtal.	Omräkning av tillgång och skuld för hela avtalet. Den uppdaterade beräkningen av leasingskulden sker med den vid tillfället aktuella diskonteringsräntan. Skillnaden mellan befintlig leasingskuld och ny leasingskuld bokas upp som en justering av leasingtillgångens värde. Ingen resultateffekt.	
Övriga väsentliga förändringar i avtalet	Klassificeringen för hela avtalet omprövas som om det vore ett nytt avtal.		
Kombination av förändringar. Flera förändringar i avtalets omfattning och villkor sker samtidigt på ett sådant sätt att det är svårt att allokera förändringen i leasingavgift till de olika villkorsförändringarna.	Omprövning av avtalets klassificering får som en förenkling ske samlat för hela avtalet.	Omräkning av tillgång och skuld får som en förenkling ske samlat för hela avtalet. Den uppdaterade beräkningen av leasingskulden sker med den vid tillfället aktuella diskonteringsräntan. Skillnaden mellan befintlig leasingskuld och ny leasingskuld bokas upp som en justering av leasingtillgångens värde. Ingen resultateffekt.	
Tillfällig reducering av leasingavgift eller andra ej väsentliga villkorsförändringar.	Klassificering av avtalet omprövas inte.	Redovisning som variabel avgift i den period då händelsen eller villkoren som utlöser den reducerade betalningen inträffar. Dvs. en hyresreduktion redovisas som en minskad kostnad i den period den avser.	Ej tillämpligt då ingen omprövning av klassificering sker.
Förnyelse eller förlängning av avtal samt ny bedömning av nyttjandeperiod och leasingperiod	Klassificering av avtalet omprövas inte.	Omräkning av tillgång och skuld baserad på den nya bedömningen av leasingperiod. Den uppdaterade beräkningen av leasingskulden sker med den vid tillfället aktuella diskonteringsräntan. Skillnaden mellan befintlig leasingskuld och ny leasingskuld bokas upp som en justering av leasingtillgångens värde.	