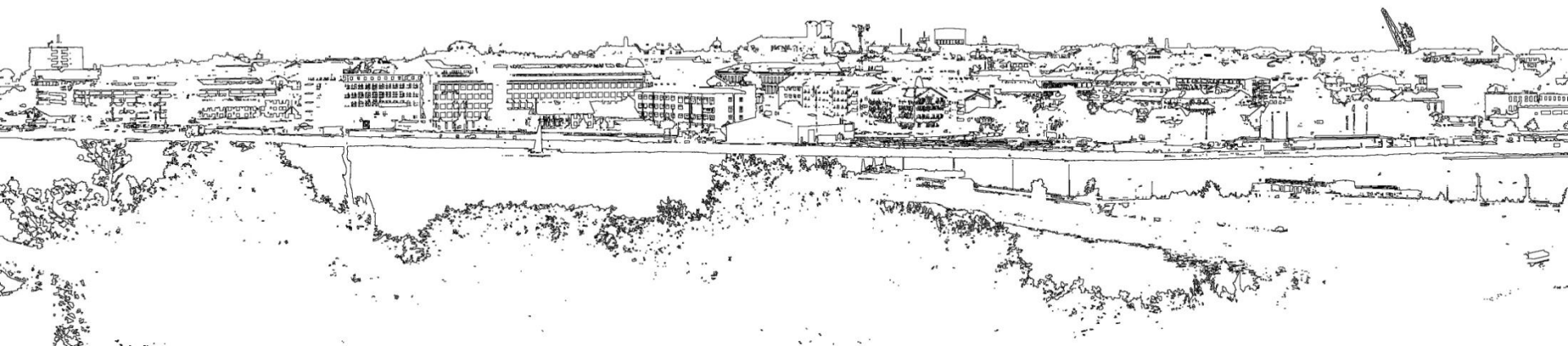


# CO-WORKING

Leonie Selting; redovisning, inkomstskatt och moms  
Erik Darin och Sven Törnberg; civilrätt  
23 januari 2019



## Vad är IFRS?

- ❖ International Financial Reporting Standards (IFRS) – det internationella redovisningsregelverket ska enligt EU-förordningen 1606/2002 tillämpas i **koncernredovisningen** för alla bolag som är noterade på en reglerad marknad inom EU
- ❖ I Sverige gäller: Också andra företag i koncern får välja (och i vissa fall bör) att tillämpa IFRS-regelverket för sin årsredovisning i juridisk person (i det enskilda företaget)



## Nya regler från IFRS

- ❖ En ny normgivning inom IFRS har kommit; **IFRS 16**, ska som grundregel tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare och tillämpas på sådant som definieras som, eller innehåller, leasing
- ❖ Syftet: **Leasetagarens** (i vårt fall exempelvis lokalhyrestagarens) koncernredovisning ska bli mer transparent, framtida betalningsskyldigheter ska framgå av koncernredovisningen



## Vad är leasing enligt IFRS 16?

“A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.”

Leasing är ett kontrakt som ger en part rätt att kontrollera användandet av en viss tillgång under en viss tidsperiod mot ersättning





## IFRS 16; Förändringar för *leasetagaren*, exempelvis lokalhyresgäst

- ❖ Värdet av avtalet ska läggas upp som en tillgång och en skuld i **koncernbalansräkningen**, fiktivt ska detta redovisas som om lån hade tagits i bank för att förvärva motsvarande tillgång. Värdet av den initiala skulden (och tillgången) bestäms genom att de framtida hyresbetalningarna nuvärdesberäknas. Före 2019 har hyreskostnaderna belastat resultatet årligen och inget värde av avtalet har behövt föras upp på koncernbalansräkningen. Med FRS 16 och tillgång/skuld i koncernbalansräkningen skrivs tillgången av linjärt med samma belopp per år. Avskrivningen och beräknad fiktiv ränta på skuld belastar resultatet årligen. Skulden anses bli amorterad årligen med ett belopp motsvarande den årliga hyresbetalningen minus den fiktiva räntan på skulden



## IFRS 16; Förändringar för *leasetagaren*, exempelvis lokalhyresgäst

- ❖ Nyckeltal förändras; skuldsättning soliditet förändras och driftnetto EBITDA; resultat före av-/nedskrivningar, finansiella intäkter och kostnader förändras då hyreskostnad görs om till räntekostnader och avskrivningar
- ❖ Undantag från skyldigheten att redovisa på detta sätt: Tillgångar till lågt värde, eller avtal med kort leasingtid (12 månader eller kortare)



# REDOVISNINGSGREGLER

## IFRS 16; påverkan för lokalhyrestagare och hyresvärd

IFRS 16 påverkar som utgångspunkt enbart koncernredovisningen för **leasetagare** (lokalhyresgäst) och i mindre utsträckning fastighetsbolagen som i regel är leasegivare

Dock: Förändringen för lokalhyrestagarna kan innebära att dessa ställer krav på fastighetsbolagen då de önskar minimera icke önskade nyckeltal i sin egen koncernredovisning



## Fördel för kontorshotell/co-working, med hänsyn till IFRS 16?

Kontorshotell erbjuder ofta korta lokalhyresavtal och co-working har ibland inga lokalhyresavtal alls, när ingen exklusiv yta hyrs

- ❖ Lokalhyresavtal som är 12 månader eller kortare behöver inte tas upp i koncernbalansräkningen hos hyrestagaren och de besvärliga nuvärdesberäkningarna av framtida betalningar och omräkning hyra till ränta och avskrivning och amorteringar av skuld i samband med detta behöver inte göras
- ❖ Icke önskad påverkan på nyckeltal och resultat före finansiella intäkter/kostnader kan undvikas





## Nya regler 1/1-19 om avdragsbegränsningar för räntekostnader hos företag

Lagtexten skulle kunna tolkas som att lokalhyresgäster med **mycket långa avtalstider**, behöver räkna om hyra till räntekostnader. Avdragsrätten för de fiktivt beräknade räntekostnaderna skulle då begränsas med dessa nya regler. Hyresvärden skulle då behöva ta upp intäkterna som ränta, i stället för som hyra. OBS: I skrivande stund är det ännu *oklart hur lagtexten ska tolkas*

### Fördel för kontorshotell/co-working

Det kan därför ur denna osäkerhetsaspekt finnas en fördel för kontorshotell som tillhandahåller korta lokalhyresgästavtal (med exklusiv nyttjanderätt) och för co-working där ingen exklusiv area hyrs av de som nyttjar co-working; Risken för krav på fiktiv ränteberäkning som avdragsbegränsning kan träffa m.m. minimeras för avtalsparter med korta lokalhyresavtal



## Fördel för kontorshotell/co-working

- ❖ Kontorshotell har fördelen att man utöver att tillhandahålla lokalyta också kan sälja andra tjänster såsom serverings-, kopierings-, konsult-, och receptionstjänster m.m. Den exklusiva yta en icke-momsad lokalhyresgäst behöver kan minimeras. På det sättet kan kontorshotell vara en fördelaktig lösning för såväl lokaluthyrare som för lokalhyresgäster som inte bedriver momspliktig verksamhet (icke-momsade). Hyresgäster som är icke-momsade kan annars ha svårt att bli accepterade som lokalhyresgäster eftersom fastighetsägarens avdragsrätt för ingående moms inte medges för lokalyta som förhyrs av icke-momsad gäst.
- ❖ Co-working som innebär att ingen exklusiv yta hyrs ut, utan endast olika typer av momspliktig service säljs; IT-, konferens-, café-, sekreterartjänster etc., gör att man inte behöver fundera på om nyttjaren/köparen bedriver momspliktig verksamhet eller inte. Man kommer då sannolikt att anse att hela lokalytan används i momspliktig verksamhet. Avdragsrätt för ingående moms för kostnader relaterade till hela lokalytan bör då kunna medges. Lokalytan ska då inte vara det som huvudsakligen efterfrågas av co-workingkunderna



# **CO-WORKING, VAD GÄLLER CIVILRÄTTSLIGT? "ATT VARA ELLER INTE VARA"**

Introduktion

Hyresavtal eller inte

Redovisningsreglerna gäller avtal som omfattar "an identified asset"

och har en

avtalstid som är längre än 12 månader



## **HYRESAVTAL**

- ❖ **Definition av ett "hyresavtal" civilrättsligt**
  - ❖ Avtal
  - ❖ Hus eller delar av hus
  - ❖ Upplåtelse till nyttjande
  - ❖ Vederlag
  - ❖ Ska nyttjas exklusivt dvs. med ensamrätt
  - ❖ Rättsfall





# **HYRESAVTAL SOM OMFATTAS AV HYRESLAGEN OCH SAMTIDIGT LEASETAGARES SKYLDIGHETER ENLIGT IFRS 16**

- ❖ Traditionella hyresavtal som avser en identifierbar (avgränsad) area av ett hus som nyttjas exklusivt (med ensamrätt) med en hyrestid längre än 12 månader
- ❖ Omfattas av reglerna i Hyreslagen
- ❖ Hyrestagaren omfattas sannolikt av skyldigheten i IFRS 16 att lägga upp tillgången på balansräkningen



# NÅGRA SAKER ATT TÄNKA PÅ ÄVEN OM AVTALET SKULLE UTGÖRA ETT HYRESAVTAL

- ❖ Hyresavtal med hyrestid på maximalt 9 månader
- ❖ Upphör automatiskt utan uppsägning
- ❖ Kan ej ta ut fastighetsskatt eller index samt vissa andra hyrestillägg
- ❖ Hyresgästen får ej besittningsskydd – ej skadestånd
- ❖ Ej uppskov med avflyttning
- ❖ Kan passa bra vid förhyrningar av lokaler i kontorshotell
- ❖ Parterna kan lägga vissa "faciliteter" i separat avtal utanför hyresavtalet

## VAD INNEBÄR DÅ CO-WORKING?

- ❖ "Medlemskap"
- ❖ Kan avse en glidande skala från ett traditionellt hyresavtal till ett avtal där "medlemmen" inte hyr någon specifik del av en lokal eller ett hus
- ❖ Avtalets bestämmelser avgör om en upplåtelse för Co-working omfattas av reglerna i Hyreslagen och (ofta då även IFRS 16)
- ❖ Co-workingavtal kan innebära att "Hyrestagaren" saknar exklusivitet till en viss area
- ❖ "Hyrestagaren" köper tjänster/hyr istället ett antal "faciliteter"



## CO-WORKING – RELATIONER I JURIDIKEN

- ❖ Vad är Coworking egentligen för en företeelse?
- ❖ Vad innebär medlemskapet?
- ❖ Exempelvis rätt att nyttja olika delar i en lokal under begränsad tid som har olika funktioner, via ett bokningssystem
- ❖ Konferensrum, sammanträdesrum, "tysta rum", "kreativ zon" etc.
- ❖ Rätt att nyttja IT-system, abonnemang, kopiering, beställa mat, m.m.





# **CO-WORKING**

## **DELADE AREOR ELLER EGET KONTOR**

## **EGET KONTOR OCH KOMBINERADE AVTAL**

- ❖ Eget kontorsrum (med exklusiv nyttjanderätt)
- ❖ Kombination nyttjanderätt andra olika typer av service
  - ❖ Avsikten med upplåtelsen
  - ❖ Finns ingen minimitid för avtalstiden
  - ❖ Ej på balansräkningen enligt IFRS 16 även om avtalstiden är längre än 12 månader



## **HUR HANTERS DET INDIREKTA BESITTNINGSSKYDDET I CO-WORKING- KONCEPTET?**

- ❖ Viktigt att kunna avgöra om ”medlemskapet” innebär ett hyresförhållande eller ej
- ❖ Avtalstiden men även hyresförhållandets längd avgör
- ❖ Besittningsskydd kan avtalas bort i vissa fall
- ❖ Hyresnämndens tillstånd kan krävas



## **CO-WORKING SLUTSATS**

- ❖ Försäljning av funktioner och tjänster
- ❖ Strategi
- ❖ Gråzon



# WA Wollsen Albinsson Advokatbyrå



## KONTAKTUPPGIFTER

Wollsen Albinsson Advokatbyrå KB  
Kungsgatan 24  
111 35 Stockholm  
Telefon: 08 410 606 01

Erik Darin, 073 155 29 00, [erik.darin@wa-advokat.se](mailto:erik.darin@wa-advokat.se)  
Leonie Selting, 070 249 01 00, [leonie.selting@wa-advokat.se](mailto:leonie.selting@wa-advokat.se)  
Sven Törnberg, 070 834 71 25, [sven.tornberg@wa-advokat.se](mailto:sven.tornberg@wa-advokat.se)

