



# Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40

Problematiken med att redovisa till verkligt värde

Magisteruppsats i företagsekonomi  
Externredovisning och Företagsanalys  
Vårterminen 2004  
Handledare: Marie Lumsden  
Författare:  
Johan Alkvik  
Monica Olofsson

---



## Förord

Vårt intresse för IAS 40 väcktes under de föreläsningar som lektor Jan Marton höll inom ämnet IAS och den problematik som införandet av vissa IAS standarder kommer att medföra för de noterade bolagen i Sverige.

Vi vill först och främst rikta ett stort tack till våran handledare lektor Marie Lumsden för den handledning och tid som hon har bestått oss med under tiden vi har skrivit uppsatsen och för de goda råd som hon har gett oss.

Vi vill även rikta ett stort tack till de respondenter som ställde upp för intervjuer och som lät oss ta deras tid i anspråk, utan dem hade denna uppsats inte varit möjlig att slutföra.

Göteborg den 9 juni 2004

Johan Alkvik

Monica Olofsson

---



## Sammanfattning

**Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Extern redovisning och Företagsanalys, Magisteruppsats, Vt 2004**

**Författare:** Johan Alkvik och Monica Olofsson

**Handledare:** Marie Lumsden

**Titel:** Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40- Problematiken med att redovisa till verkligt värde.

**Bakgrund och problem:** Noterade bolag inom Europeiska unionen skall tillämpa internationella redovisningsstandarder IAS i sina finansiella rapporter för koncernredovisning från år 2005. En bransch som kommer att beröras av förändrade regler är fastighetsbranschen där IAS 40 kommer att påverka redovisningen för fastighetsbolagen. Problemet med förvaltningsfastigheter är hur företagen ska värdera sina fastigheter om det föreligger varians/osäkerhet vid värdebedömning utav fastigheterna. Vid värdering till verkligt värde kommer det att uppstå volatilitet i resultatet för fastighetsbolagen.

**Syfte:** Att beskriva och förklara hur implementeringen av IAS 40 fortskrider, vilka val som företagen gör och vilka eventuella problem som uppkommer vid införandet av standarden. Vidare vill vi beskriva och förklara i övergripande drag hur de olika värderingsalternativen kommer att påverka företagets bokslut. Uppsatsen kan vara till hjälp för onoterade bolag att öka förståelsen för hur andra bolag, i både noterade och onoterade, resonerar kring införandet av IAS 40.

**Metod:** Analysen av problemområdet har angripits genom användandet av kvalitativ metod där empiri har samlats in med hjälp av intervjuer. Därefter använder vi oss till viss del av kvantitativ metod när vi drar slutsatser från intervjuerna. Vi använde oss vid intervjutillfället av halvstandardisering och en låg grad strukturering.

**Resultat slutsatser:** Vi kan fastställa att de noterade bolagen inte har kommit speciellt långt med införandet av IAS 40 detta för att de redan redovisar ett verkligt värde i not. Samt att de även efter införandet av IAS 40 kan använda sig utav anskaffningsvärdet och att det finns en viss problematik med värdering till verkligt värde för bolagen då värdeförändringen skall tas över resultaträkningen.

**Förslag till fortsatt forskning:** Efter införandet av IAS 40 se ur ett kvantitativt perspektiv hur stor volatiliteten blir på resultatet över ett antal år och mellan olika fastighetsbolag. Även intressant att se på införandet ur ett organisations perspektiv på ett specifikt företag och där gå in och mer detalj granska de svårigheter som uppkommer vid implementeringen samt att se hur organisationen i företaget har löst de problem som införandet har medfört.

---



## Ordlista

BFN	Bokförningsnämnden
FAR	Föreningen auktoriserade revisorer
IAS	International Accounting Standard
IASB	International Accounting Standard Board
IASC	International Accounting Standards Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
IOSCO	International Organization of Securities Commissions
RR	Redovisningsrådet
SEC	Securities and Exchange Commission
GAAP	Generally Accepted Accounting Principles

---



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1 INLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 BAKGRUND .....	1
1.2 PROBLEMDISKUSSION.....	2
1.3 FORSKNINGSFRÅGOR.....	3
1.4 SYFTE.....	4
1.5 DISPOSITION.....	4
<b>2 METOD .....</b>	<b>5</b>
2.1 VAL AV METOD .....	5
2.2 DATAINSAMLING.....	6
2.3 VAL AV FÖRETAG OCH RESPONDENTER .....	7
2.4 TILLFÖRLITLIGHET .....	8
<b>3 REFERENSRAM.....</b>	<b>10</b>
3.1 HARMONISERING AV REDOVISNINGEN.....	10
3.2 REDOVISNINGENS KVALITATIVA EGENSKAPER.....	12
3.2.1 Relevans.....	13
3.2.2 Tillförlitlighet .....	14
3.2.3 Jämförbarhet .....	14
3.3 TILLGÅNGAR.....	15
3.4 RR 24 OCH IAS 40 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER .....	16
3.5 RR 12 OCH IAS 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR .....	18
3.6 RR 17 OCH IAS 36 NEDSKRIVNINGAR.....	20
3.7 SAMMANFATTNING .....	21
<b>4 EMPIRI.....</b>	<b>22</b>
4.1 NOTERADE FASTIGHETSBOLAG .....	22
4.2 INTERVJU SAMMANSTÄLLNING MED DE NOTERADE BOLAGEN .....	23
4.3 ONOTERADE FASTIGHETSBOLAG .....	28
4.4 INTERVJU SAMMANSTÄLLNING MED DE ONOTERADE BOLAGEN.....	29
<b>5 ANALYS .....</b>	<b>32</b>
5.1 NOTERADE FASTIGHETSBOLAG .....	32
5.1.1 Hur ser processen ut beträffande införandet av IAS 40 i noterade bolag? .....	32
5.1.2 Vilket val gör företagen då de skall redovisa sina förvaltningsfastigheter, väljer de att redovisa till anskaffningsvärde eller till verkligt värde? Motiv till valet?.....	32
5.1.3 Vilka problem uppstår för företag som väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde?.....	33
5.1.4 Hur kommer bokslutet att påverkas samt hur mycket kommer balansomslutningen att öka i procent om företaget värderar till anskaffningsvärde gentemot om de värderar till verkligt värde? .....	34
5.2 ONOTERADE FASTIGHETSBOLAG .....	35
5.2.1 Har onoterade bolag som innehar förvaltningsfastigheter valt att tillämpa IAS 40? Motiv till ställningstagandet?.....	35
<b>6 SLUTSATS.....</b>	<b>37</b>
6.1 SLUTSATSER.....	37
6.2 EGNA REFLEKTIONER .....	38
6.3 FÖRSLAG TILL FORTSATT FORSKNING.....	38
<b>7 KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING.....</b>	<b>40</b>
<b>8 BILAGOR</b>	
8.1 BILAGA 1 INTERVJUFRÅGOR NOTERADE FASTIGHETSBOLAG	
8.2 BILAGA 2 INTERVJUFRÅGOR ONOTERADE FASTIGHETSBOLAG	



# 1 Inledning

*I detta kapitel ges en inledning av uppsatsen, vi diskuterar här bakgrunden, problemområden, forskningsfråga och syfte för uppsatsen. Det ges även en disposition för att läsaren skall få en klar översikt av uppsatsens upplägg.*

## 1.1 Bakgrund

De senaste åren har handeln mellan länderna ökat och många svenska företag har intressen utomlands genom sina dotterbolag eller strategiska partner samt internationella kunder. För att svenska företag skall kunna öka sina möjligheter till finansiering noterar de sig utomlands. Eftersom en snabb utveckling sker mot en global ekonomi innebär detta att det blir allt viktigare med jämförelse mellan olika företag från skilda länder. Det är inget tvivel om att skillnader i redovisningsnormer är ett hinder för internationella placeringar, det innebär exempelvis att jämförelser för aktieägare och investerare blir komplexa.<sup>1</sup> Det är svårt att anpassa redovisningen så att den skall kunna passa alla länder eftersom redovisningen växer fram ur de kulturella betingelser som finns inom ett visst land. Men det finns samtidigt ett behov av att kunna jämföra företag med varandra också över gränserna.<sup>2</sup>

Bakgrunden till att det finns internationella redovisningsstandarder är bildandet av International Accounting Standards Committee (IASC). IASC bildades 1973 i London och kom med den första redovisningsstandard International Accounting Standard (IAS) 1 redan 1974.<sup>3</sup> Organisationen underhålls genom sina medlemmar, stora multinationella företag och börser. Målet med IASC är att förbättra och samtidigt harmonisera redovisningen i världen, detta gör de genom att etablera internationella redovisningsstandarder. IASC har ingen egen makt att driva igenom och kontrollera att standarden efterlevs men ett flertal börser kräver att de företagen som är listade på marknadsplatsen följer och observera IASC standarder. Under år 2000 genomgick IASC en rekonstruktion där en ny konstitution antogs, ur denna konstitution kom år 2001 International Accounting Standard Board (IASB).<sup>4</sup> År 2001 genomgick IASB en kraftig omstrukturering med syftet att verka för en globalisering och harmonisering av världens ledande redovisningsstandarder. Skälet till att IASB har omstrukturerat är för att International Organization of Securities Commissions (IOSCO) ska komma överens om en global redovisningsstandard som kommer att vara accepterad på samtliga börser som är medlemmar i IOSCO. IOSCO är en internationell organisation vars mål är att utforma redovisningsrekommendationer och övervaka internationella transaktioner på kapitalmarknaden samt att verka för att bibehålla en oberoende kapitalmarknad. IOSCO har granskat IASC:s standarder och kommit fram till att acceptera IAS som redovisningsstandard under vissa förutsättningar, till exempel att det görs en avstämning med lokala Generally Accepted Accounting Principles (GAAP) om företaget är noterat på USA-börsen. Det kommer att ske en rad förändringar av standarderna och målet är att ingen avstämning till lokal GAAP ska behövas göras vid notering på någon börs. Detta kan leda till att IAS kommer att förändras över tiden till att bli ännu mer detaljerade samt att det kommer att ställas stora krav på kompetensen i företagen som ska implementera IAS och revisorerna som ska granska företagen.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Buisman, J (2000) Svenska företag kan koncernredovisa enligt IAS – i princip Balans Nr: 1

<sup>2</sup> Artsberg, K (1992) Normbildning och redovisningsförändring

<sup>3</sup> <http://www.iasb.org/about/history.asp>

<sup>4</sup> <http://www.iasb.org/about/history.asp>

<sup>5</sup> Rippe J (2001) Vägen mot IAS – skjut inte upp konverteringsprocessen! Balans Nr: 6- 7



Noterade bolag inom Europeiska unionen skall tillämpa internationella redovisningsstandarder i sina finansiella rapporter för koncernredovisning från år 2005. Detta innebär att noterade bolag skall utforma sina finansiella rapporter för koncernen enligt IAS. Tillämpningen av IAS gäller för svenska noterade bolag men onoterade bolag har också rätt att tillämpa IAS. Övergången till IAS kommer att kräva förberedelse eftersom övergången kommer att påverka jämförelsetalen för år 2004.<sup>6</sup> Syftet med införandet av IAS-reglerna är att öka jämförbarheten på den internationella aktiemarknaden.

En bransch som kommer att beröras av förändrade regler är fastighetsbranschen. Det som är utmärkande för denna bransch är kraftiga upp och nedgångar i värdet på fastigheterna. Under 1900-talets början var det en lönsam utveckling på fastighetsmarknaden med stigande priser. Denna utveckling fick ett snabbt slut när börskraschen inträffade 1929 som följdes av en djup samhällsekonomisk kris. Detta ledde till finansiella kriser som medförde bankfallissemang och halvering av fastighetspriserna. Det gjorde även att många företag hamnade i obestånd och gick i konkurs.<sup>7</sup> I början av 1960-talet började fastighetsmarknaden återhämta sig. 1980-talet kan sägas utgöra en unik epok, det var hög inflationstakt, låg realränta, ett skattesystem med höga marginalskatter och sammantaget rådde det en mycket optimistisk framtidstro på fastighetsmarknaden som fick flera nya aktörer.<sup>8</sup> Den nästa stora finans- och fastighetsmarknadskraschen inleddes med klara krissignaler på börsen som diskonterade ett prisfall på fastighetsbolagen under 1989. Detta kan ha flera förklaringar, dels fartblindhet av den tidigare utvecklingen, dels att man trodde att nedgången skulle bli relativt snabbt övergående. Från år 1992 började en återhämtningsperiod som pågick fram till 1996. Därefter har förtroendet för fastighetsmarknaden i huvudsak haft en positiv utveckling.<sup>9</sup>

Förändrade redovisningsregler kan kanske ha en påverkan i framtiden på förvaltningsfastigheter, eftersom alla noterade fastighetsbolag måste ta fram ett verkligt värde på sina fastigheter vilket leder till att det blir lättare att jämföra fastigheterna mellan olika bolag och detta kommer kanske att bidra till en stabiliserande inverkan på fastighetspriserna.

## 1.2 Problemdiskussion

Att fastställa fastighetens värde är självfallet ett grundläggande problem vid köp, ägande eller försäljning av en fastighet. Ingår fastighetsägande som en väsentlig del i företagets verksamhet istället så spelar värdering av fastigheterna en stor roll vid uppskattning av företagets substansvärde. Eventuella dolda reserver i fastigheter är då av utomordentligt stort intresse, inte minst för aktieägare och kreditgivare.<sup>10</sup> Svenska fastighetsföretag redovisar för närvarande sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet i redovisningen. Vid värdering till anskaffningsvärdet kan det uppstå problem för investerare att på ett korrekt sätt värdera fastighetsföretaget då det kan finnas stora dolda värdeökningar. Från januari 2005 införs IASBs redovisningsstandarder för noterade företag i Sverige. Standard IAS 40 *Investment Property* behandlar hur värdering av förvaltningsfastigheter skall ske. I enlighet med IAS 40

<sup>6</sup> Svenberg, S (2003) Att tänka på inför övergången till International Financial Reporting Standards Balans Nr: 10

<sup>7</sup> Person, E & Nordlund, B (2003) Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin? Balans Nr: 4

<sup>8</sup> Person, E & Nordlund, B (2003) Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin? Balans Nr: 4

<sup>9</sup> Person, E & Nordlund, B (2003) Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin? Balans Nr: 4

<sup>10</sup> Larsson, C-G. (1995) Företagets finansiella affärer



skall alla förvaltningsfastigheter antingen värderas till verkligt värde eller till anskaffningsvärdet. Trots att det ändå finns en valmöjlighet hur fastigheterna skall värderas, markerar IAS mycket tydligt att värdering till verkligt värde är eftersträvansvärt. För att underlätta värderingen av förvaltningsfastigheter har IASB gett ut standarden IAS 40 som tar upp och behandlar hur värdering av förvaltningsfastigheter skall ske. Verkligt värde på förvaltningsfastigheter skall baseras på det aktuella marknadsläget och andra omständigheter på balansdagen, och inte på vad som har gällt tidigare eller kan förväntas gälla senare.<sup>11</sup> Värdering till verkligt värde kan komma att gynna bland annat långivare och investerare eftersom de kommer att kunna läsa värdet direkt ur balansräkningen.

Problemet med förvaltningsfastigheter är hur företagen ska värdera sina fastigheter om det föreligger varians/osäkerhet vid värdebedömning utav dessa. Variansen/osäkerheten vid marknadsbedömning kan variera mellan tio procent upp eller ner utav värdet på fastigheten.<sup>12</sup> Osäkerheten kan mätas på olika sätt, genom en normal förväntad spridning som erhålls när bolagen anlitar olika värderare eller värdering utifrån jämförelse med faktiska försäljningspriser.<sup>13</sup> Vid värdering till verkligt värde kommer det att uppstå volatilitet i resultatet för fastighetsbolagen. En vinst eller förlust som uppkommer vid förändring av en förvaltningsfastighets verkliga värde skall ingå i periodens nettoresultat för den period där vinsten eller förlusten uppkommer.<sup>14</sup>

### 1.3 Forskningsfrågor

I framtiden måste alla noterade fastighetsbolag använda sig utav IAS 40 i sin redovisning. Vi vill med denna uppsats se hur implementeringen av IAS 40 kommer att påverka redovisningen för företag som innehar förvaltningsfastigheter. Med utgångspunkt från detta har vi formulerat följande problemformuleringar.

- Hur ser processen ut beträffande införandet av IAS 40 i noterade bolag?
- Vilket val gör företagen då de skall redovisa sina förvaltningsfastigheter, väljer de att redovisa till anskaffningsvärde eller till verkligt värde? Vad finns det för motiv till valet?
- Vilka problem uppstår för företag som väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde?
- Hur kommer bokslutet att påverkas samt hur mycket kommer balansomslutningen att öka i procent om företaget värderar förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde gentemot om de värderar till verkligt värde?

Onoterade bolag behöver inte i dagsläget redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i sin bokföring då Bokföringsnämnden inte har anammat denna redovisningsmodell ännu. Men om bolagen önskar finns det möjlighet för de att redovisa till verkligt värde i sin redovisning i enlighet med IAS 40 från och med år 2005. Vi kommer också i uppsatsen att behandla hur onoterade bolag ställer sig till IAS 40.

---

<sup>11</sup> IAS 40 p. 31

<sup>12</sup> Person, E & Nordlund, B (2003) Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin? Balans Nr: 4

<sup>13</sup> Person, E & Nordlund, B (2003) Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin? Balans Nr: 4

<sup>14</sup> IAS 40 p. 28





- Har onoterade bolag som innehar förvaltningsfastigheter valt att tillämpa IAS 40? Vilka motiv finns i så fall till deras ställningstagande?

## 1.4 Syfte

Syftet med vår uppsats är att beskriva och förklara hur implementeringen av IAS 40 fortskrider, vilka val som företagen gör och vilka eventuella problem som uppkommer vid införandet av standarden. Vidare vill vi i övergripande drag se hur de olika värderingsalternativen kommer att påverka företagens bokslut. Uppsatsen kan vara till hjälp för onoterade bolag att öka förståelsen för hur andra bolag, både noterade och onoterade, resonerar kring införandet av IAS 40. Detta genom att ta del av vilka val som andra bolag har gjort och vilka eventuella problem som uppstår vid implementeringen av IAS 40.

## 1.5 Disposition

### **Kapitel 1: Inledning**

Här beskriver vi bakgrunden till uppsatsen och det valda ämnet. Därefter följer problemdiskussion, forskningsfrågor och syfte.

### **Kapitel 2: Metod**

Detta kapitel beskriver den metod vi har valt för att genomföra studien och hur informationsinsamlingen har genomförts. Vi har en diskussion kring val av metod och ett resonemang kring uppsatsens trovärdighet.

### **Kapitel 3: Teoretisk referensram**

I detta kapitel behandlar vi den litteratur som är av essentiell karaktär för vår uppsats. Den teoretiska referensramen grundar sig på bakgrunden och det beskrivna problemområdet som ligger till grund för vår uppsats. Kapitlet inleds med en diskussion om harmoniseringen inom redovisningen och redovisningens kvalitativa egenskaper. Därefter tar vi upp och diskuterar tillgångar. Sen jämför vi IAS 40 och RR 24 och ser på de skillnader som finns emellan dem samt hur materiella anläggningstillgångar och nedskrivningar definieras i IAS 40 och RR 24 och kapitlet avslutas med en sammanfattning.

### **Kapitel 4: Empiri**

Här redovisar vi de intervjuer svar som vi har inhämtat genom intervjuer med noterade och onoterade fastighetsbolag.

### **Kapitel 5: Analys**

Vi analyserar här den insamlade empirin och kopplar den till referensramen utifrån detta svarar vi på våra forskningsfrågor.

### **Kapitel 6: Slutsats**

I detta avslutande kapitel redogör vi för de slutsatser som kan dras utifrån uppsatsen. Här redovisar vi våra egna reflektioner över studien samt förslag till vidare forskning presenteras.



## 2 Metod

*I detta kapitel för vi en metoddiskussion och presenterar de metoder som används i studien samt motiveringar till dem. Vi diskuterar även studiens trovärdighet utifrån begreppen validitet och reliabilitet.*

### 2.1 Val av metod

Det val av metod som görs i början av en uppsats ligger tillgrund för den fortsatta studien och det sätt som problemet kommer att angripas på. För att kunna genomföra studien och uppsatsen på ett korrekt sätt och uppnå syftet krävs det att datainsamlingen sker med hjälp av en lämplig metod. Som utgångspunkt används kvantitativ- eller kvalitativ metod eller en kombination av båda metoderna. Valet av metod utgör också basen för hur de intervjuer som kommer att ske senare i uppsatsen kommer att genomföras samt hur tillförlitligheten i uppsatsen kommer att säkerställas.

Utgångspunkten för den **kvantitativa metoden** är att det som studeras ska göras mätbart och att undersökningens resultat skall presenteras numeriskt.<sup>15</sup> Innebörden av detta är att informationen omvandlas till siffror och mängder. I denna metod används matematik och statistik för att göra adekvata mätningar och metoden är formaliserad och strukturerad. Metoden är i långt större utsträckning präglad av kontroll från forskarens sida.<sup>16</sup> Utifrån de data som samlats in genomförs sedan en statistisk analys av materialet. När datainsamlingen sker med hjälp av den kvantitativa metoden möjliggör det att informationen i ett senare skede kan generaliseras. Svagheter med kvantitativ metod är att forskaren inte har någon garanti för att den information som samlas in är relevant för den frågeställning som valts.<sup>17</sup> **Kvalitativa metoder** innebär en ringa grad av formalisering. Metoden har primärt ett förståelse syfte.<sup>18</sup> Om en studie görs med en kvalitativ ansats har den som syfte att titta på vilken karaktär en företeelse har, och hur den ska identifieras. Den kvalitativa metoden innebär att enstaka eller några få undersökningenheter skall studeras för att få en djupare insikt och förståelse för de problem som man valt att behandla. Detta kan leda till att metoden inte blir representativ och då går det inte att göra några generella och allmängiltiga slutsatser ifrån den insamlade data som finns att tillgå. Deras mål är snarare insikt än statistisk analys.<sup>19</sup> Den information som har samlats in kan inte omvandlas till siffror, det är forskarens uppfattning att tolkning av problemet är det väsentliga. Vid användandet av den kvalitativa metoden krävs det att forskaren är öppen och flexibel gentemot den information som har samlats in och att han försöker se till helheten. Till exempel om man upptäcker under genomförandet att frågeställningar glöms bort eller är fel formulerade kan man ändra det under undersökningens gång.<sup>20</sup>

Vi har främst använt oss av den kvalitativa metoden men det finns även inslag av kvantitativ metod. Valet av metod grundar sig på det problem som vi avser att belysa i uppsatsen. För att få förståelse för komplexiteten i problemet krävdes det att vi gjorde en mer ingående analys av problemområdet. Analysen av problemområdet har angripits genom användandet av kvalitativ metod där empiri har samlats in med hjälp av intervjuer. Den kvalitativa metoden gav oss möjlighet till en närhet till våra respondenter, då möjligheten fanns för fortsatt kontakt

<sup>15</sup> Andersen, H (red) (1994). Vetenskapsteori och metodlära

<sup>16</sup> Holme, I.M & Solvang, B.K (1997) Forskningsmetodik

<sup>17</sup> Holme, I.M & Solvang, B.K (1997) Forskningsmetodik

<sup>18</sup> Holme, I.M & Solvang, B.K (1997) Forskningsmetodik

<sup>19</sup> Bell, J (2002) Introduktion till forskningsmetodik

<sup>20</sup> Holme, I.M & Solvang, B.K (1997) Forskningsmetodik



om det uppstod frågor rörande ämnet. Vi använder oss även utav kvantitativ metod när vi drar slutsatser från våra intervjuer detta genom att vi uttrycker om två av tre.

## 2.2 Datainsamling

Det finns två tekniker för datainsamling, antingen används redan insamlad data andrahandskälla (sekundärdata) eller samlas det in ny data förstahandskälla (primärdata).<sup>21</sup> I denna uppsats använder vi oss utav både primär- och sekundärdata.

**Sekundärdata** var basen för att öka vår kunskap inom ämnet och ge oss perspektiv till ämnet. Vi genomförde en systematisk effektiv insamling av information i ämnet och vi har använt oss av specifika sökord för att få fram tidigare studier i ämnet. Informationssökningen har till största delen skett genom att söka efter relevanta artiklar i olika databaser och på Internet. De databaser som vi har använt oss av är Gunda och Libris på Ekonomiska biblioteket vid Handelshögskolan i Göteborg. Vi har även använt oss av Google, Msn och Yahoos sökmotorer på Internet. De sökord vi har använt oss av är IAS 40, RR 24, förvaltningsfastigheter, värdering, fastighetsbolag, verkligt värde, revision, redovisning harmonisering, kvalitativa egenskaper, jämförbarhet, tillförlitlighet, relevans, uppskrivningar och nedskrivningar. Sökning har också skett med samma ord på engelska för att få en bredare träffbild. Den kunskap som vi fick genom denna litteratursökning och den studie av litteraturen som vi genomförde, gjorde det möjligt för oss att göra mer kvalificerade frågeformulär inför intervjuerna. Vi har använt oss av följande litteratur: böcker, forskningsrapporter, artiklar som vi har sökt reda på genom användandet av ovanstående sökmotorer och databaser. Vid användandet av sekundärdata var det viktigt att vi var kritiska till den information vi fick fram. Det innebär exempelvis att vara medveten om vem, när, samt under vilka omständigheter informationen uppkommit.<sup>22</sup> Vi har lagt stor vikt till att förhålla oss kritiska till den sekundärdata vi hittade vid insamlingen av informationen.

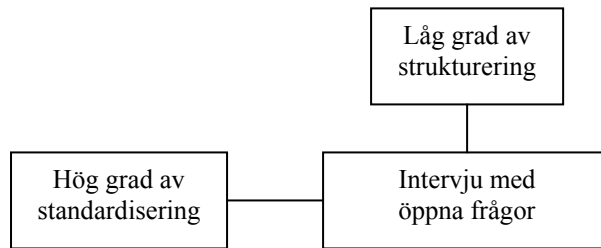
Fördelen med att använda sig av **primärdata** är att informationen som insamlas har en större relevans för problemområdet som studien avser att undersöka, då vi som författare har möjlighet att påverka utformningen av intervjufrågorna. Nackdelen med primärdata är att vi är begränsade av det antal människor vi kan intervjua och att det är synnerligen tids- och kostnadskrävande.<sup>23</sup> Intervjuer kan genomföras på olika sätt, forskaren kan använda sig av telefonintervjuer, gruppintervjuer och personintervjuer. Det finns olika fördelar och nackdelar med dessa. Vi har använt oss av person- och telefonintervjuer. När information skall samlas in måste två aspekter beaktas. Den ena är **standardisering** det vill säga hur mycket ansvar som lämnas till intervjuaren när det handlar om frågornas utformning och innebördens ordning. Den andra är **strukturering** det vill säga i vilken utsträckning frågorna är fria för intervjupersonerna att tolka fritt beroende på sina egna inställningar eller tidigare erfarenheter.<sup>24</sup>

<sup>21</sup>Holme, I.M & Solvang, B.K (1997) Forskningsmetodik

<sup>22</sup> Patel, P & Davidson, B (1994) Forskningsmetodikens grunder

<sup>23</sup> Holme, I.M & Solvang, B.K (1997) Forskningsmetodik

<sup>24</sup> Patel, P & Davidson, B (1994) Forskningsmetodikens grunder- Att planera, genomföra och rapportera en undersökning



Figur 2.1 Förenklad bild (Patel, R &amp; Davidsson, B 2003)

Vid hög grad av standardisering ställs likartade frågor i exakt samma ordning till varje intervjuperson. Vid ostrukturerad intervju lämnar frågorna maximalt utrymme för intervjupersonen att svara med egna ord.<sup>25</sup> Vi använde oss vid intervjutillfället av halvstandardisering och en låg grad strukturering. Detta eftersom vi hade utformat frågorna före själva intervjutillfället och ställde dem i samma ordning men i vissa fall ställde vi även följdfrågor och respondenterna fick även intervjufrågorna några dagar innan intervjun för att de skulle kunna vara väl förberedda för intervjun. Respondenterna fick svara fritt, detta för att det gav oss bästa resultat eftersom vi inte ville styra respondenterna. När vi gjorde personintervjuerna använde vi oss av bandspelare. Beträffande de bolag som finns i Stockholm gjorde vi telefonintervjuer och här använde vi oss av högtalartelefon och bandspelare för att vi båda skulle kunna ta del av intervjuerna. Vi använde oss av bandspelare för att informationen skulle bli så tillförlitligt som möjligt och för att undvika felaktigheter. De sammanställningar som vi gjort av intervjuerna skickade vi tillbaka till respondenterna för genomläsning för att se om vi hade misstolkat något. Vi har inte fått några kommentarer tillbaka på våra sammanställningar därför utgår vi ifrån att det vi har sammanställt är korrekt. Den sammanställning av intervjuerna som vi redovisar i empirin är anonymiserad efter begäran från en av respondenterna.

### 2.3 Val av företag och respondenter

Efter att vi läst in oss på ämnet och dess problem, började vi att söka efter noterade fastighetsbolag. Vi hittade sjutton stycken noterade fastighetsbolag, dessa var Kungsleden, FastPartner, Drott, Huvudstaden, Wallenstam, Pandox, Peab, Skanska, NCC, Castellum, Pandox, Havsfrun, Tornet, Ljungbergs, Wihlborgs, Capona och JM. Vi skickade ut förfrågningar via mail om de var intresserade av att ställa upp på en intervju angående problematiken kring IAS 40. Vi fick positiva svar från fyra av sjutton tillfrågade bolagen, nämligen FastPartner, Drott, Kungsleden och Castellum. Vi kontaktade representanterna för de företag som vi fått positivt svar från via telefon för att boka in en tid för en personintervju. Vi kontaktade även de andra bolagen som inte hört av sig för att försöka få till stånd intervjuer men detta lyckades inte. Anledningen var att vissa av dessa bolag hade sålt av sina fastigheter eller att de hade omklassificerat sina fastigheter till omsättningstillgångar och då berörs de inte av IAS 40. Då vi endast fick till stånd fyra intervjuer med noterade bolag beslutade vi oss för att även kontakta onoterade bolag detta för att se på hur onoterade fastighetsbolag ställer sig till införandet av IAS 40 eftersom de inte är någon skyldighet att upprätta sin redovisning enligt IAS 40. Vi kontaktade fem onoterade bolag, dessa var Vasakronan, Platzer Fastighet AB, Harry Sjögren AB, Eklandia Fastighets AB och AP Fastigheter. Utav dessa var det Platzer Fastigheter AB och Vasakronan som var intresserade att ställa upp på en intervju, vi bokade in en tid för en personintervju hos respektive bolag. När vi kontaktade

<sup>25</sup> Patel, P & Davidson, B (1994) Forskningsmetodikens grunder- Att planera, genomföra och rapportera en undersökning



representanterna för bolagen vände vi oss till ekonomiavdelningen på respektive bolag. De respondenter som vi har intervjuat på ekonomiavdelningarna har varit economichef, Vice VD, regionchef, finanschef och fastighetschef.

## 2.4 Tillförlitlighet

En studies **reliabilitet** innebär att mätinstrument skall ge tillförlitliga och stabila utslag. Reliabilitet är alltså ett mått på hur tillförlitliga undersökningsresultaten är. Det innebär att resultaten skall vara så stabila att en annan forskare vid ett senare tillfälle kan komma fram till samma resultat.<sup>26</sup>

Med **validitet** definieras ett mätinstruments förmåga att mäta det som avses att mätas. Mäts till exempel effektiviteten skall utredningen ge besked om det. Validitet är det viktigaste kravet på ett mätinstrument. Om instrumentet inte mäter det som avses spelar det ingen roll om själva mätningen är bra.<sup>27</sup> En slutsats av detta blir att en god reliabilitet är en nödvändighet för att uppnå en god validitet.<sup>28</sup>

De viktigaste kriterierna som används för bedömning av källor avseende validitet, reliabilitet och relevans är samtidskrav, tendenskritik samt beroendekritik.<sup>29</sup>

**Samtidskravet** innebär att källan ifråga är aktuell och inte refererar till en händelse i det förflutna. Ju närmare källan händelsen är desto högre är trovärdigheten.

**Tendenskriteriet** används för att undersöka om uppgiftslämnaren har några egna intressen i den lämnade informationen.

**Beroendekriteriet** innebär att källorna inte står i beroendeställning till varandra. Om källorna står i beroende till varandra kan det medföra att trovärdigheten i de lämnade uppgifterna sjunker.<sup>30</sup>

För att vår uppsats skall uppnå dessa kriterier som nämns ovan, har vi använt oss av källor som är aktuella, vi valde att inte använda artiklar som är äldre än 5 år. Vi har använt oss av olika slag av information, detta har gjort att vi har kunnat jämföra informationen, så att vi har kunnat se om det funnits något eget intresse i det som författaren har skrivit. Genom att vi i förväg skickade ut intervjufrågorna, försökte vi undvika att respondenten skulle missuppfatta eller feltolka frågorna. Respondenterna fick även möjligheten att be om förtydligande om det var något som var oklart i frågeställningarna. Vi strävade efter att uppnå en så hög validitet och reliabilitet som möjligt. För att vi skulle uppnå en hög validitet har vi gjort noggranna litteraturstudier inom ämnet och kopplade dem till problemformuleringen för att till slut utforma intervjufrågorna. Reliabilitet uppnås genom att vi använt oss av bandspelare och även förde anteckningar under intervjuerna för att på sätt undvika felaktigheter. Vid telefonintervjuerna använde vi oss av högtalartelefon och bandspelare detta var också för att undvika felaktigheter.

För att lyckas komma fram till tillförlitliga slutsatser utifrån det material som finns att tillgå krävs det ett kritiskt förhållningssätt till de använda källorna. Kritisk granskning av källuppgifter gäller givetvis alla källor: intervjuer, statistik, arkivhandlingar etc. I snävare

<sup>26</sup> Eriksson, L,T & Wiedersheim, P, F (1997) Att utreda forska och rapportera

<sup>27</sup> Eriksson, L,T & Wiedersheim, P, F (1997) Att utreda forska och rapportera

<sup>28</sup> Dahmström, K (1996) Från datainsamling till rapport

<sup>29</sup> Eriksson, L,T & Wiedersheim, P, F (1997) Att utreda forska och rapportera

<sup>30</sup> Eriksson, L,T & Wiedersheim, P, F (1997) Att utreda forska och rapportera



bemärkelse brukar man dock med ”källkritik” syfta på granskning av dokument.<sup>31</sup> Källkritik är en urvalsmetod för den som skriver, där man bedömer det material som har samlats in. Det som inte är bra rensas bort och man behåller det som är acceptabelt. Vi har därför valt att använda oss av den litteratur och de artiklar som vi presenterar och behandlar i uppsatsen, detta för att vi finner relevansen i dessa vara av betydelse för våran problemställning och uppsats.

---

<sup>31</sup> Eriksson, L,T & Wiedersheim, P, F (1997) Att utreda forska och rapportera



## 3 Referensram

*I den teoretiska referensramen tar vi upp och redogör för den relevanta teorin som berör vårt problemområde. Kapitlet inleds med att ge en bild av harmoniseringen inom redovisningen. Vidare tar vi upp redovisningens kvalitativa egenskaper. Sedan följer en diskussion om hur en tillgång definieras, och sen följer en presentation av de standards och rekommendationer som berör redovisningen av förvaltningsfastigheter för noterade bolag. Därefter diskuterar vi problemet med upp- och nedskrivningar av det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter. Avslutningsvis har vi en sammanfattning som kopplar ihop de kvalitativa egenskaperna med värdering till verkligt värde och anskaffningsvärde.*

### 3.1 Harmonisering av redovisningen

Med harmonisering åsyftas att olika redovisningsprinciper låter sig användas i skilda länder så länge de inte står i begreppsmässig konflikt med varandra.<sup>32</sup> Anledningen till att harmonisering av redovisningsregler efterfrågas är att redovisningen i de utvecklade industriländerna från början har sitt ursprung i två vitt skilda redovisningstraditioner. Vi känner dessa redovisningstraditioner som den kontinentala- respektive den anglosaxiska traditionen. Den kontinentala civilrättsliga traditionen har sitt ursprung i den romerska rätten. Det som karakteriserar den kontinentala traditionen är att den dominerar i länder med en stark stat där reglerna är utpräglad legalistiska det vill säga de civilrättsliga reglerna är baserade på nedskrivna lagar.<sup>33</sup> Inom den kontinentala traditionen finns det starka kopplingar mellan redovisningslagstiftning och skattelagstiftning detta har i sin tur medfört att reglerna för beskattning har ett nära samband med redovisningen. För de länder som följer den kontinentala traditionen har inte värderingsfrågorna reglerats i lagstiftningen, det har i vissa fall angetts högsta tillåtna tillgångs värden. Skattelagstiftningen har angett det lägsta tillåtna värdet. För den kontinentala traditionen har skattereglerna blivit den avgörande faktorn för de värderingar som tillämpas i redovisningen. Här ses en korrekt redovisning som en redovisning som följer lagen och försiktighetsprincipen dominerar redovisningen.<sup>34</sup>

1980 och 1981 års Companies Acts of the United Kingdom är stora och viktiga bitar av lagstiftningen. De kom att dramatiskt påverka finansiella rapporter på ett sätt som inte kunde förväntas vid en studie av 1948, 1967 och 1976 Companies Acts. Detta är för att grunden till den nya lagstiftningen ligger utanför den anglosaxiska redovisningstraditionen. Dessa Acts är delar av en process för att harmonisera redovisningen inom Europeiska Unionen. Den modell som från början valdes till grund för harmoniseringen var den Tyska redovisningen. Det är ett rätt välkänt faktum att om man samlar ihop länderna i den utvecklade väst världen efter deras redovisningssätt skulle England och Tyskland hamna i två olika grupper. England med sin anglosaxiska redovisning är ett bra exempel på oberoende redovisning som baseras på rättvisande bild. Men den tyska kontinentala redovisningen framhålls som en detaljerad redovisning som innehåller lagar och förordningar.<sup>35</sup> Med detta i åtanke är det lätt att förstå att det medför många skillnader i redovisningen mellan dem som använder den anglosaxiska och den kontinentala redovisningen.

Den anglosaxiska traditionen med sitt ursprung i den normandiska erövringen av England (1066) är i mycket liten utsträckning byggd på nedskrivna lagar. Denna tradition baseras

<sup>32</sup> Iqbal, Z. Melcher, T. Elmallah, A (1997) International Accounting A global perspective

<sup>33</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>34</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>35</sup> Nobes, C.W (1999) International Accounting and Comparative Financial Reporting



istället på sedvanerätt och där det behövs kompletteras med precedensfall i domstolar.<sup>36</sup> I de länder som tillhör den anglosaxiska traditionen finns det inte samma kopplingar mellan redovisning och beskattning utan här används ofta olika och frikopplade värderingsregler, det är till exempel inget krav att samma avskrivningar görs i redovisningen som i deklarationen. Som ett resultat av att det inte finns några kopplingar mellan redovisningen och beskattningen har redovisningen kunnat sörja för att marknadens krav på information i större utsträckning har uppfyllts. I dessa länder har redovisningen en central roll och här anses en korrekt redovisning vara en redovisning som ger en rättvisande bild av verkligheten ("true and fair"). Här är det också tillåtet att avvika från både lagar och rekommendationer om det är nödvändigt för att avbilda verkligheten i företaget på ett sätt som uppfattas som rättvisande.<sup>37</sup> True and Fair View är i redovisning en teknisk fras med innebörden korrekt klassificering som innehåller applikationer för generellt accepterade redovisningsprinciper.<sup>38</sup> En av anledningarna till att redovisningen har utvecklats åt olika håll i de två traditionerna är skillnader i ägarstrukturer i de större företagen. I den kontinentala traditionen har ofta staten, banker och familjer ett stort inflytande i företagen men däremot i den anglosaxiska traditionen är företag ofta börsnoterade med många externa ägare.

Integrationen av Europa och resten av världen har under de senaste årtionden ökat, som en konsekvens av detta har betydelsen av de finansiella marknaderna ökat i samma takt samtidigt som företagen blir mer och mer internationella. Bolagen utökar sina marknader till att sträcka sig över nationella gränser för att skapa vinster genom storhandel. Internationella marknader för aktier och finansiering är nu ett faktum och många företag är noterade på flera olika börser samtidigt. Detta samtidigt som företag expanderar sina marknader och investerare försöker få tillgång till större marknader för att kunna investera i projekt.<sup>39</sup> Detta har gett upphov till olika behov av redovisningsinformation då tillgången och åtkomligheten till information väsentligt har skiljt sig åt i de två redovisningstraditionerna. Med utgångspunkt från de två olika redovisningstraditionerna och de problem som det medför för investerare och kreditmarknader då de ska värdera och analysera företag med olika redovisnings sätt bildades IASC 1973 i London. Detta efter krav från multinationella nationella företag och den internationella kapitalmarknaden som efterfrågade internationell redovisning. IASC gav då ut internationella redovisningsstandarder (IAS) för att harmonisera redovisningen. Den första standarden som gavs ut var IAS 1 som förbjuder företagen att bara delvis använda sig utav IAS i sin redovisning.<sup>40</sup> IASC ombildades under slutet av 1990-talet till att bli IASB som övertog utgivandet av internationella standarder. Från och med år 2005 skall samtliga noterade bolag i Europaunionen tillämpa de IAS/IFRS (International Financial Reporting Standards) standarder som IASB tillhanda håller.

För de svenska bolag som är noterade på Stockholmsfondbörs gäller att de skall följa Redovisningsrådets rekommendationer vid upprättandet av sin redovisning. Redovisningsrådets rekommendationer är kontinuerliga översättningar av IASB:s redovisningsstandarder IAS. Rekommendationerna överrensstämmer i mångt och mycket med IAS standarder men det finns ibland vissa skillnader i hur redovisningen skall utföras. Genom att Redovisningsrådet har översatt IAS till svenska kontinuerligt och implementerat dessa i den svenska redovisningen har IASB:s normer och värderingar influerat den svenska

<sup>36</sup> Nobes, C.W (1999) International Accounting and Comparative Financial Reporting

<sup>37</sup> Nobes, C.W (1999) International Accounting and Comparative Financial Reporting

<sup>38</sup> Reid, W & Myddelton, D;R (1996) The meaning of company accounts

<sup>39</sup> Peill, E (2000) Harmonization of accounting principles in the European Union

<sup>40</sup> Langendijk, H (2003) Is fair value fair?





redovisningen. Om en finansiell rapport som upprättas från och med år 2005 fullständigt misslyckas med att ge en sann och rättvisande bild av företaget beroende på avvikelser från IAS, då måste revisorn lämna en kritisk revisions berättelse.<sup>41</sup> Om IAS inte har blivit fullständigt implementerat i företaget men företaget hävdar att de har fullständig implementering av IAS och detta medför en materiel effekt kan inte revisorn ge en kvalificerad revisionsåsikt.<sup>42</sup>

Generellt sett är den Europeiska unionens direktiv i harmoni med IAS, harmonisering är en process för att öka jämförbarheten i redovisningen genom att sätta upp gränser för hur stor variationen tillåts vara i redovisningen.<sup>43</sup> Harmoniserade standards minimerar de logiska konflikterna och förbättrar jämförbarheten i den finansiella informationen från olika länder.<sup>44</sup> Men det förekommer kritik som menar att IAS används som skäl till en taktisk expansion för stora redovisnings- och revisionsföretag och som förstör händelsen av införandet av IAS. Redovisnings- och revisionsföretag varnar för att konverteringen till IAS kommer att bli tidskrävande.<sup>45</sup> Samtidigt som det är en mycket krävande process som berör fler avdelningar i bolagen än bara ekonomiavdelningen.<sup>46</sup> Dessa varningar kan ses som en taktik från de stora internationella redovisnings- och revisionsföretagen för att skapa fokus på övergången och på så sätt utöka sin marknad, då endast stora internationella redovisnings- och revisionsföretag har möjligheten att möta efterfrågan på internationella standards.<sup>47</sup>

### 3.2 Redovisningens kvalitativa egenskaper

De rekommendationer som Redovisningsrådet ger ut baseras på IAS som är IASB:s normer för internationell reglering av redovisningen. Rådet har som uppgift att implementera de normer som IASB ger ut i den svenska redovisningen. Detta skall ske utan avvikelser så länge den svenska lagstiftningen inte lägger hinder i vägen för redovisning enligt IAS, eller om det finns andra starka skäl till att inte implementera IAS.<sup>48</sup> Det objektiva målet med finansiella redogörelser är att förse marknaden med information om ett företag som är till nytta för ett stort antal människor som fattar ekonomiska beslut.<sup>49</sup> Användbar information är information om ett företags finansiella position, prestationer och likviditet.<sup>50</sup>

Därför är det av vikt att belysa de kvalitativa redovisningskrav som ligger till grund för IAS/IASB. Kvalitativa egenskaper är de egenskaper som gör informationen i de finansiella rapporterna användbar för användaren.<sup>51</sup> De fyra kvalitativa redovisningskrav som IASB betonar är relevans, tillförlitlighet, jämförbarhet och restriktionen nytta och kostnad.<sup>52</sup>

<sup>41</sup> Langendijk, H (2003) Is fair value fair?

<sup>42</sup> Langendijk, H (2003) Is fair value fair?

<sup>43</sup> Peill, E (2000) Harmonization of accounting principles in the European Union

<sup>44</sup> Peill, E (2000) Harmonization of accounting principles in the European Union

<sup>45</sup> Greco, M (1999) News Briefs. Investor Relations Business, June

<sup>46</sup> Rippe, J (2001) Vägen mot IAS - skjut inte upp konverteringsprocessen!, Balans nr 6-7

<sup>47</sup> Choi, F. Frost, C. A. & Meek G (1999) International Accounting

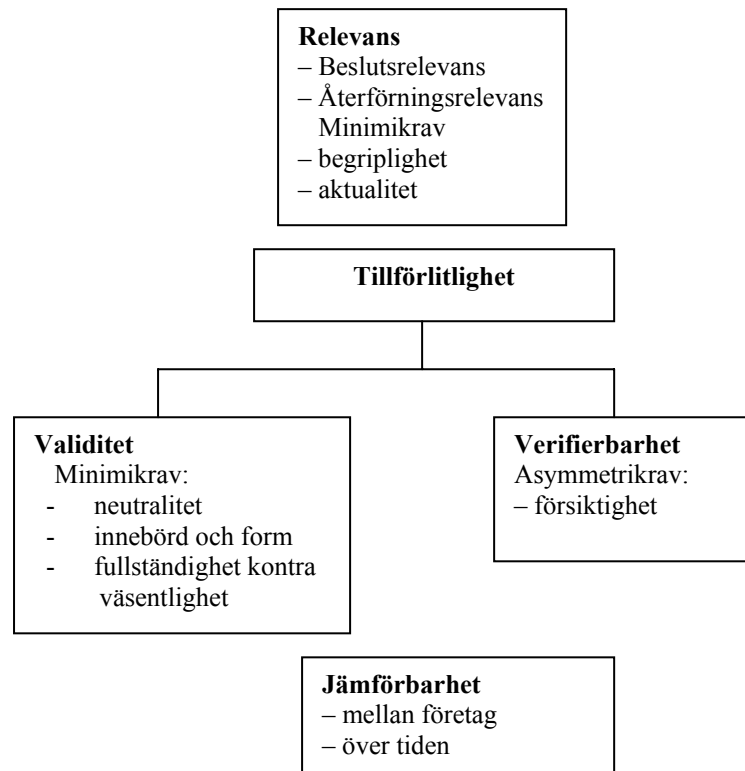
<sup>48</sup> FAR (2003) Förord till Redovisningsrådets rekommendationer

<sup>49</sup> Sutton, T (2000) Corporate Financial Accounting and Reporting

<sup>50</sup> Sutton, T (2000) Corporate Financial Accounting and Reporting

<sup>51</sup> IASC's Framework for the preparation and presentation of financial statements

<sup>52</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk



Figur 3.2 Redovisningens kvalitativa egenskaper: (Källa Smith, D. 2000)

### 3.2.1 Relevans

För att information skall vara relevant måste den ge sådana kunskaper till den som fattar beslut att utan informationen skulle beslutet ha blivit annorlunda. Information måste påverka den aktuella beslutssituationen, exempelvis genom att möjliggöra prognoser över framtida utfall.<sup>53</sup> Informationen är relevant om den påverkar användarens beslut genom att underlätta bedömningen av aktuella och framtida händelser eller genom att bekräfta eller justera tidigare bedömningar.<sup>54</sup> Det finns två synsätt på relevans, antingen prognosrelevans eller återföringsrelevans båda dessa har att göra med användbarheten för att ta beslut. Vid användandet av prognosrelevans används redovisningsdata för att göra underlag för de prognoser som en investerare kan använda sig utav vid investeringar på aktiemarknaden, dessa prognoser ligger också som grund till en investerares köp- och säljbeslut. För återföringsrelevans används redovisningsdata för en kontroll av riktigheten i tidigare prognoser, och den kontrollen kan i sin tur påverka efterföljande prognoser och beslut.<sup>55</sup>

För relevans är det inte bara prognos- och återföringsrelevans som gäller, det brukar även anges vissa minimikrav på relevans såsom begriplighet och aktualitet. Kriteriet begriplighet är uppenbart, det minsta som kan begäras av redovisningsinformationen för att den skall vara relevant är att användaren utav informationen förstår innebörden av informationen. Förståelsen för informationen grundar sig mycket i mottagarens förkunskaper inom ämnet.<sup>56</sup> När det gäller aktualitet innebär det att externa rapporter inte bör ges ut allt för långt efter redovisningsperiodens slut. Detta för att om den ges ut med för lång tid emellan kommer den

<sup>53</sup> Falkman, F (2001) Externredovisningens grunder

<sup>54</sup> IASC's (1995) Framework for the preparation and presentation of financial statements

<sup>55</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>56</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk



inte att få någon effekt på användarens beslut.<sup>57</sup> Om informationen inte är tillgänglig när den behövs är den inte relevant.<sup>58</sup>

### 3.2.2 Tillförlitlighet

Termen tillförlitlighet är synonym med validitet och verifierbarhet och avser huruvida information på ett rättvisande sätt avbildar en företagsverksamhet. Med validitet åsyftas förmågan att avbilda den ekonomiska verkligheten i företaget. Redovisningen anses tillförlitlig om den avbildar ”rätt” aspekter av denna verklighet och gör det på ett sätt som inte är allt för osäkert.<sup>59</sup> Även för validitet finns det ett antal egenskaper som kan anses som minimikrav på validitet. De egenskaper som åsyftas är neutralitet, innebörd och form, fullständighet och väsentlighet. Med neutralitet vill man åstadkomma att det som avbildas ligger så nära verkligheten som man uppfattar den. Här är viktigt att det inte sker några anpassningar av redovisningen för att ge en bild som man vill visa utåt, istället för att ge den verkliga bilden. Att redovisaren är neutral är en förutsättning för att informationen skall vara verifierbar och valid.<sup>60</sup> När det i redovisningen tas upp fullständighet innebär det att redovisningen skall innehålla alla väsentliga ekonomiska transaktioner som har gjorts under perioden och alla väsentliga aspekter av företagets ekonomiska tillstånd vid periodens slut.

Problematiken med detta är avgränsningen av redovisningsenhet och mängden av ekonomiska händelser, resurser och förpliktelser som räknas med i sammanhanget. Väsentlighet innebär i detta sammanhang att informationen skall vara av den art att den skulle påverka beslut hos en användare. Information är väsentlig om ett utelämnande eller felaktig information kan påverka de beslut som användaren fattar på basis av informationen i de finansiella rapporterna.<sup>61</sup> Väsentlighet blir här en restriktion, att de händelser som tas med är av betydelse.<sup>62</sup> I tillförlitlighet inräknas även verifierbarhet, att man kan verifiera sanningshalten av den information som används eller produceras. Graden av verifierbarhet sägs vara högre ju högre samstämmigheten i bedömningarna är mellan oberoende bedömare, om dessa bedömare kommer fram till bedömningar som ligger nära varandra så sägs måttet ha en hög grad av verifierbarhet.<sup>63</sup> Det förekommer nästan alltid en viss möjlighet av risk i den finansiella informationen, den risk som kan uppstå är att informationen inte ger en korrekt bild av det som görs gällande att den utvisar. Risken utgörs inte av att informationen kan vara vinklad, utan snarare av inneboende svårigheter, antingen med att identifiera transaktionen eller andra händelser som skall mätas, eller med att tillämpa mätmetoder och presentationstekniker för informationen.<sup>64</sup> Tillförlitligheten av informationen beror mycket på den som skall använda informationen och vilken inställning som vederbörande har då acceptansen för tillförlitlighet varierar. Begreppet tillförlitlighet innefattar även neutralitet.

### 3.2.3 Jämförbarhet

Sett ur perspektivet att en ökande procentuell andel av världens ekonomiska aktiviteter kommer att göras av multinationella företag. Den handel som dessa bolag gör mellan olika nationer och över gränser är och kommer att bli betydande. Underlättandet av sådana

<sup>57</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>58</sup> Falkman, F (2001) Externredovisningens grunder

<sup>59</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>60</sup> Falkman, F (2001) Externredovisningens grunder

<sup>61</sup> IASC's (1995) Framework for the preparation and presentation of financial statements

<sup>62</sup> IASC's (1995) Framework for the preparation and presentation of financial statements

<sup>63</sup> IASC's (1995) Framework for the preparation and presentation of financial statements

<sup>64</sup> IASC's (1995) Framework for the preparation and presentation of financial statements



aktiviteter kommer att leda till en mer effektiv finansiell marknad.<sup>65</sup> För att detta skall få utrymme att fungera behövs jämförbarhet. I begreppet jämförbarhet tas det upp två aspekter som är relativt olik artade. Den första aspekten avser jämförbarhet mellan företag och den andra aspekten avser jämförbarhet över tiden för ett och samma företag. Jämförbarhet mellan olika företag innebär att likadana händelser och tillstånd skall redovisas på samma sätt för olika företag. För att skapa gynnsammare förutsättningar för investerare och användare inom olika bolag krävs det att redovisningsmått är jämförbara.<sup>66</sup> Då företagen följer samma praxis minskar det risken för att det blir felaktigheter i redovisningen och det medför en ökad jämförbarhet mellan företagen. Jämförbarhet över tiden i ett och samma företag, denna aspekt har direkt betydelse för redovisningens prognosrelevans och bygger på antagandet att måtten är beräknade enligt samma regler. Med detta förstås att företag skall anamma nya rekommendationer eller lagar som ges ut och att de inte får bortse från dessa i tron att det ökar jämförbarheten över tiden. När det kommer nya lagar och rekommendationer innebär kravet att företaget visar vilken effekt förändringen har på företagets resultat och ställning och att man räknar om jämförelsedata från tidigare år.<sup>67</sup> Nytt och kostnad är ytterligare en aspekt, med detta förstås produktionen av redovisningsinformation och kostnaden som den medför. Här finns det två delar en intäktssida och en kostnadssida, intäktssidan är värdet av de förbättrade beslut som fattas på grund av att informationen är tillgänglig och kostnadssidan är kostnaden för att producera, kommunicera och använda informationen.<sup>68</sup> Det räcker således inte att en utökad eller kvalitativt förbättrad redovisningsinformation skulle leda till bättre beslut utan det krävs dessutom att värdet av de förbättrade besluten är större än kostnaden för att utöka eller förbättra informationen.<sup>69</sup>

### 3.3 Tillgångar

Förvaltningsfastigheter kan ses som en tillgång i ett bolag. En tillgång är en resurs som kontrolleras av företaget till följd av inträffande händelser och som förväntas innebära ekonomiska fördelar för företaget i framtiden. Dessa kriterier måste vara uppfyllda för att en resurs skall klassificeras som en tillgång. En tillgång skall direkt eller indirekt bidra till inflöde av likvida medel i företaget. Detta kan till exempel vara möjligheten att producera inom företagets verksamhet eller möjligheten att omvandla tillgången till likvida medel samt möjligheten att minska företagets utbetalningar. Företag använder oftast sina tillgångar till att producera varor eller tjänster som uppfyller kundens önskemål eller behov. Kunderna är beredda att betala för dessa varor eller tjänster och därför bidrar kunderna till att företaget får in likvida medel. De likvida medlen omfattar nytta för företaget genom att de kan omvandlas till andra resurser. Patent och upphovsrätter utgör tillgångar om de förväntas innebära ekonomiska fördelar i framtiden för företaget i och med att företaget har kontroll över dem. När en tillgång skall fastställas är inte existensen av äganderätten som är det avgörande utan det är om företaget har kontroll över de ekonomiska fördelarna. Framtida ekonomiska fördelar som är kopplade till innehavet av en tillgång kan tillgodogöras företaget på olika sätt. En tillgång kan användas enskilt eller tillsammans med andra tillgångar för produktion av varor eller tjänster som företaget kan sälja. Tillgångar kan bytas mot andra tillgångar, användas för att justera en skuld eller utdelas till ägarna. Tillgångar uppstår i samband med inträffande transaktioner eller andra händelser. Detta kan vara exempelvis egendom som tillförs ett företag från staten som ett led i ett program för att gynna den ekonomiska tillväxten i en

<sup>65</sup> Choi, F (1991) Handbook of international accounting

<sup>66</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>67</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>68</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk

<sup>69</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk



region. När ett företag får en utgift kan det framstå som att framtida ekonomiska fördelar eftersträvas men så behöver det inte vara om inte tillgången motsvara definitionen på tillgången. En tillgång skall redovisas i balansräkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillföras företaget och dess anskaffningskostnad eller dess värde kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.<sup>70</sup>

### 3.4 RR 24 och IAS 40 Förvaltningsfastigheter

RR 24 trädde ikraft den 1 januari 2003 medan IAS 40 började tillämpas redan i räkenskapsåret som påbörjades 1 januari, 2001 eller senare.<sup>71</sup> RR 24 och IAS 40 syftar på att ange hur förvaltningsfastigheter skall behandlas i redovisningen. RR 24 baseras i stort på IAS 40: s, den skillnaden som finns emellan de två är att IAS 40 tillåter att förvaltningsfastigheter värderas till antingen anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar eller till verkligt värde. ÅRL tillåter endast värdering till anskaffningsvärde därför skall förvaltningsfastigheter enligt RR 24 redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning.<sup>72</sup> Redovisningsrådet anser att värdering till verkligt värde skulle strida mot årsredovisningslagen och därför finns det inte någon valmöjlighet i RR 24. De avsnitt i IAS 40 som följer alternativet verkligt värde saknar således motsvarighet i RR 24.<sup>73</sup> IAS 40 huvudregel är att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller enligt alternativregeln, att värdera till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerande avskrivningar och eventuella ackumulerande nedskrivningar. För att ge en mer korrekt bild av företagets ekonomiska ställning skall det verkliga värdet av förvaltningsfastigheten upplysas om i not i redovisningen och detta gäller för RR 24 men även för IAS 40 om förvaltningsfastigheten värderas till anskaffningsvärde.<sup>74</sup>

Definitionen på förvaltningsfastigheter är fastigheter med mark eller byggnader men kan också vara en del av en byggnad eller mark med byggnader.<sup>75</sup> Exempel på vad som är förvaltningsfastigheter kan vara mark som ägs för att ge en långsiktig värdestegring samt mark som har en obestämd användning. Detta innebär att företaget inte har bestämt hur de skall utnyttja marken för den egna verksamheten eller för försäljning i den löpande verksamheten. Ytterligare exempel är outhyrda byggnader och byggnader som ägs av företag och som hyrs ut enligt ett operationellt leasingavtal.<sup>76</sup>

Både i RR 24 och IAS 40 skiljer man på förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter. Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller för administrativa ändamål.<sup>77</sup> Om fastigheten är en rörelsefastighet skall RR 12 eller IAS 16 tillämpas som behandlar materiella anläggningstillgångar, detta gäller även om fastigheten bebyggs eller exploateras för framtida användning.<sup>78</sup> Omklassificering skall ske om det sker en ändring i användningsområdet.<sup>79</sup> Det kan vara om en förvaltningsfastighet övergår till att användas som rörelsefastighet, om arbete inleds med

<sup>70</sup> IASC's (1995) Framework for the preparation and presentation of financial statements

<sup>71</sup> RR 24 p.58

<sup>72</sup> RR 24 p.4

<sup>73</sup> Kylebäck, S & Landen, S (2001) Aktuella redovisningsfrågor 2001

<sup>74</sup> IAS 40 Inledning p.5

<sup>75</sup> IAS 40 p.4

<sup>76</sup> IAS 40 p.6

<sup>77</sup> IAS 40 p.4

<sup>78</sup> IAS 40 p.7

<sup>79</sup> IAS 40 p.50



att bygga om förvaltningsfastigheten med sikte på försäljning, så skall fastigheten värderas om till lagertillgång och om en rörelsefastighet övergår till att användas som en förvaltningsfastighet skall omvärdering ske. Omklassificering skall också ske om ägaren tecknar ett operationellt leasingavtal med en utomstående part avseende en fastighet som redovisats som lagertillgång, här skall fastigheten omklassificeras till förvaltningsfastighet. Har arbetet slutförts på en rörelsefastighet som har varit föremål för byggnationer eller exploatering, skall fastigheten omklassificeras till förvaltningsfastighet.<sup>80</sup>

Problematiken med RR 24 och IAS 40 är huruvida en fastighet utgör en förvaltningsfastighet eller inte, detta är en bedömningsfråga för fastighetsbolagen. För att göra en korrekt bedömning använder sig företagen utav ett antal fastställda kriterier, detta för att kunna tillämpa definitionen av en förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter innehas av ägare eller leasingtagare vid finansiell leasing, i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter ger upphov till kassaflöden som nästa är helt oberoende av andra tillgångar i företaget.<sup>81</sup>

Verkligt värde grundas på det aktuella marknadsläget och inte på vad som gällt tidigare eller som kan förväntas gälla senare.<sup>82</sup> Verkligt värde på en förvaltningsfastighet är vanligen marknadsvärdet. Det verkliga värdet fastställs som det mest sannolika pris som kan erhållas på marknaden på balansdagen, det vill säga det belopp som fastigheten skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av att transaktionen genomförs.<sup>83</sup> Det verkliga värdet fastställs utan att göra avdrag för transaktioner i samband med en avyttring eller utrangering.<sup>84</sup> Verkligt värde kan vara bland annat inkomster från löpande hyresavtal och rimliga antaganden om marknadsbedömningen av hur kunniga parter skulle kunna bedöma utvecklingen på framtida hyresavtal mot bakgrund av rådande marknadsförutsättningar.<sup>85</sup> Företag som värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde uppmuntras att använda oberoende värderingsmän vid värderingen som har rätt kunskap om marknaden och fastighetens typ. Om inte denna värdering är gjord skall detta anges.<sup>86</sup> Om det saknas prisuppgifter på en aktiv marknad kan företaget beräkna nuvärdet av de uppskattade framtida betalningsströmmarna. Uppskattningarna skall grundas på villkoren i existerande hyresavtal samt externa faktorer såsom aktuella marknadshyror, sedan sätts en diskonteringsränta som baseras på marknadsbedömning av osäkerheten utav beloppets storlek och tidpunkten för framtida betalningar. Därefter kan företaget beakta fastigheter som är utav annat slag, skick och läge och sedan justera dessa skillnader som finns. Dessutom kan företagen titta på de senaste transaktioner som är genomförda och sedan justera skillnaderna med hänsyn till eventuella förändringar.<sup>87</sup> Det som nämns ovan kan leda till att skilda bedömningar utav en förvaltningsfastighets verkliga värde fastställas och då måste en analys göras utav skillnaderna och sedan skall det verkliga värde som är mest korrekt väljas.<sup>88</sup> Vinst eller förlust som uppkommer under perioden och som påverkar förvaltningsfastighetens verkliga värde skall påverka periodens nettoresultat för den period där vinsten eller förlusten har

<sup>80</sup> IAS 40 p.51

<sup>81</sup> IAS 40 p.5

<sup>82</sup> IAS 40 p.31

<sup>83</sup> IAS 40 p.29

<sup>84</sup> IAS 40 p.30

<sup>85</sup> IAS 40 p.33

<sup>86</sup> RR 24 p.54

<sup>87</sup> IAS 40 p.40

<sup>88</sup> IAS 40 p.41



uppkommit.<sup>89</sup> Detta gäller både RR 24 och IAS 40 men i RR 24 lämnar man bara verkligt värde i not.

När förvaltningsfastighetens verkliga värde fastställs skall företagen undvika dubbelräkning av tillgångar och skulder som särredovisas i balansräkningen. Det kan vara exempelvis utrustning såsom hissar eller luftkonditioneringsanläggningar eftersom de utgör integrerade delar av en byggnad och ingår därför som en del av förvaltningsfastigheten snarare än som en enskild materiell anläggningstillgång. Ett annat exempel är om ett kontor hyrs ut möblerat så ingår normalt det verkliga värdet av möblerna i det verkliga värdet för kontoret eftersom hyresinkomsterna avser det möblerade kontoret. När möblerna ingår i förvaltningsfastighetens verkliga värde, redovisas inte möblerna som separata tillgångar.<sup>90</sup> En förvaltningsfastighet upphör att redovisas som en tillgång i samband med att den avyttras eller när den tas ur bruk och inte några framtida ekonomiska fördelar förväntas uppkomma vid avyttringen.<sup>91</sup> Förvaltningsfastigheten kan avyttras genom försäljning eller uthyrning enligt ett finansiellt leasingavtal, detta skall företaget lämna upplysning om.<sup>92</sup> Vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen eller utangeringen skall redovisas som en intäkt eller kostnad i resultaträkningen.<sup>93</sup>

Företag måste lämna upplysningar om vilka kriterier som företaget utvecklat för att skilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter. Upplysningar lämnas också om vilka metoder som används och vilka antaganden som är av betydelse när företaget fastställer verkligt värde på förvaltningsfastigheten. Därefter skall upplysningar lämnas om de belopp som har tagits upp i resultaträkningen. Det kan vara hyresintäkter, direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden samt direkta kostnader som inte har genererat hyresintäkter under perioden.<sup>94</sup> Detta gäller för företag som antingen värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller till anskaffningsvärde. Företag som redovisar till verkligt värde skall lämna upplysningar enligt ovan men också lämna separata upplysningar om det har skett ökning efter ett förvärv som har räknats in i fastighetens redovisade värde. Ökningar som har uppkommit efter företagsförvärv eller samgående samt nettot av valutadifferenser som har uppkommit vid omräkning av finansiella rapporter för utlandsverksamheter skall företaget lämna upplysningar om.<sup>95</sup> Detta gäller endast IAS 40, eftersom förvaltningsfastigheter inte får redovisas till verkligt värde i RR 24. Detta som nämns ovan gäller också för de företag som värderar sina fastigheter till anskaffningsvärdet, men dessa företag måste också lämna upplysningar om de avskrivningsmetoder som de använder, avskrivningar och om anskaffningsvärdet är uppskrivet.<sup>96</sup>

### 3.5 RR 12 och IAS 16 Materiella anläggningstillgångar

Om ett bolag innehar fastigheter och de inte kan klassificeras som förvaltningsfastigheter måste bolaget värdera fastigheterna till materiella anläggningstillgångar. Definitionen på materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som är avsedda att permanent användas i

<sup>89</sup> IAS 40 p.28

<sup>90</sup> IAS 40 p.44 och RR 24 p.42

<sup>91</sup> IAS 40 p.60 och RR 24 p.48

<sup>92</sup> IAS 40 p.67

<sup>93</sup> FAR, 24 p.50

<sup>94</sup> IAS 40 p.66 och RR 24 p.54

<sup>95</sup> IAS 40 p.67

<sup>96</sup> IAS 40 p.69



verksamheten och förväntas användas under flera perioder.<sup>97</sup> Dessa redovisas som en tillgång i balansräkningen när det är sannolikt att företaget får en del av de framtida ekonomiska fördelarna samt att anskaffningsvärdet kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.<sup>98</sup> RR 12 överensstämmer med IAS 16 men det finns dock vissa skillnader. Om ett företag inte kan fastställa verkligt värde på ett tillförlitligt sätt, skall företaget värdera förvaltningsfastigheterna i enlighet med huvudprincipen IAS 16<sup>99</sup> detta gäller endast för IAS 40. Det kan i vissa fall vara svårt att bestämma verkligt värde på grund av att marknaden är begränsad och att det inte finns liknande fastigheter på marknaden. Används anskaffningsvärdet måste verkligt värde lämnas i not.<sup>100</sup> Är det möjligt skall företaget lämna upplysningar i ett intervall vart fastighetens verkliga värde ligger inom samt ge en beskrivning av förvaltningsfastigheten. Företaget måste även lämna information i not varför inte verkligt värde går att fastställa.<sup>101</sup> Detta gäller både RR 24 och IAS 40. Om ett företag har valt att värdera förvaltningsfastigheten till verkligt värde måste företaget fortsätta med det fast jämförbara transaktioner minskar och marknaden blir mer osäker,<sup>102</sup> detta behandlas bara i IAS 40.

IAS 16 behandlar två olika värderingsmodeller. Den först nämnda är att redovisa materiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar.<sup>103</sup> Den andra är att redovisa till omvärderat belopp det vill säga redovisa verkligt värde löpande så att inte det redovisade beloppet väsentligt skiljer sig från vad som skulle kunna fastställas på balansdagen.<sup>104</sup> Den sist nämnda värderingsmodellen får inte tillämpas på förvaltningsfastigheter enligt RR 24 och IAS 40. Denna värderingsmodell behandlas inte i RR 12. Om det inte är möjligt att värdera till verkligt värde på en eller fåtal av företagets förvaltningsfastigheter, kan dessa värderas till anskaffningsvärdet enligt IAS 16, medan de övriga fastigheterna värderas till verkligt värde.<sup>105</sup> Om en rörelsefastighet övergår till att bli en förvaltningsfastighet som redovisas till verkligt värde skall företaget tillämpa IAS 16 enda fram till ändrings tidpunkten<sup>106</sup> samt göra avskrivningar och eventuella nedskrivningar på fastigheten,<sup>107</sup> detta gäller endast för IAS 40 eftersom i RR 24 får förvaltningsfastigheter inte värderas till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter som har en konstaterad och bestående värde ökning som väsentligt överstiger bokfört värde medges en uppskrivning av värdet i RR 24 detta genom att hänvisa till RR 12 Materiella anläggningstillgångar, en materiell anläggningstillgång som innehas för uthyrning medges uppskrivning och en förvaltningsfastighet är en tillgång som innehas för att generera hyresinkomster. Om en uppskrivning sker får uppskrivningsbeloppet användas för ökning av det egna kapitalet genom en fondemission eller en nyemission eller för avsättning till en uppskrivningsfond.<sup>108</sup> Uppskrivningen påverkar inte resultatet för perioden utan

<sup>97</sup> IAS 16 p.6 och RR 12 p.3

<sup>98</sup> IAS 16 p.7 och RR 12 p.4

<sup>99</sup> IAS 40 p.47

<sup>100</sup> IAS 40 Inledning p.5

<sup>101</sup> IAS 40 p.69

<sup>102</sup> IAS 40 p.49

<sup>103</sup> IAS 16 p.28

<sup>104</sup> IAS 16 p.29

<sup>105</sup> IAS 40 p.48

<sup>106</sup> IAS 40 p.55

<sup>107</sup> IAS 40 p.56

<sup>108</sup> RR12 p.36





påverkar bara det egna kapitalet. Den uppskrivning som beskrivs ovan behandlades inte i IAS 16.

### 3.6 RR 17 och IAS 36 Nedskrivningar

När företaget värderar sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet skall företaget tillämpa RR 17 eller IAS 36 som behandlar nedskrivningar. Företaget skall vid varje bokslut bedöma om det föreligger indikation på att en tillgång har minskat i värde.<sup>109</sup> Om det föreligger nedskrivningsbehov skall nedskrivningen kostnadsföras omedelbart i resultaträkningen.<sup>110</sup> När tillgången har skrivits ner skall framtida avskrivningar anpassas till tillgångens nya redovisade värde som skall fördelas över den återstående nyttjandeperioden.<sup>111</sup> Om det sker en återföring av tidigare nedskrivning skall ökningen redovisas i periodens nettoresultat. Beloppet som redovisas i periodens nettoresultat får inte överstiga det belopp som skulle ha fastställts om ingen nedskrivning hade redovisats.<sup>112</sup> Nedskrivningsbehov föreligger när det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet fastställs genom att det högsta värdet av nyttjandevärdet eller nettoförsäljningsvärdet används. Nyttjandevärdet är nuvärdet av framtida kassaflöden som företaget förväntas tillgodogöra sig genom att använda tillgången. Nettoförsäljningsvärde är det pris som företaget skulle kunna förväntas inbringa genom försäljning av tillgången, försäljningen skall ske mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och är intresserad av att transaktionen genomförs.<sup>113</sup> Väsentlighetsprincipen tillämpas när företaget skall göra en bedömning om tillgångens återvinningsvärde. Detta innebär att om tidigare beräkningar visar att återvinningsvärdet är betydligt högre än det redovisade värde behöver inte företaget göra en ny beräkning av återvinningsvärdet om det inte har inträffat något som kan ha minskat värdeskillnaderna.<sup>114</sup>

RR 17 överensstämmer med IAS 36 men vissa skillnader finns. Det är när en tillgång värderas med utgångspunkt från en annan grund än anskaffningsvärdet.<sup>115</sup> När tillgångar som redovisas till ett omvärderat belopp, skall minskningen av tillgångens värde redovisas på ett sätt som gäller för tillgångar som omvärderas.<sup>116</sup> En nedskrivning avseende en omvärderad tillgång redovisas direkt mot en eventuell omvärderingsreserv avseende tillgången, om inte nedskrivningen överstiger de belopp som finns i överskottet för tillgången.<sup>117</sup> Om återföringen avser en tillgång vars värde tidigare omvärderats skall det återförda beloppet redovisas mot eget kapital under rubriken omvärderingsreserv. Men om en nedskrivning av en omvärderade tillgång tidigare har varit kostnadsförd i resultaträkningen, skall en återföring av nedskrivningen redovisas som intäkt i resultaträkningen.<sup>118</sup> Detta som nämns i stycket ovanför är inte förenligt med bestämmelserna i ÅRL.<sup>119</sup> Därför är det inte heller tillåtet i RR 17.

---

<sup>109</sup> IAS 36 p.8

<sup>110</sup> IAS 36 p.59

<sup>111</sup> IAS 36 p.62

<sup>112</sup> IAS 40 p.56 och RR 17 p.7

<sup>113</sup> IAS 36 p.5

<sup>114</sup> IAS 36 p.12 och RR 17 p.10

<sup>115</sup> RR 17 p.122

<sup>116</sup> IAS 36 p.4

<sup>117</sup> IAS 36 p.60

<sup>118</sup> IAS 36 p.105

<sup>119</sup> RR 17 p.122



### 3.7 Sammanfattning

Det finns olika värderingsmetoder när ett belopp skall fastställas och som sedan skall redovisas i balans- respektive resultaträkningen. Två värderingsmetoder som vi diskuterar är anskaffningsvärde och verkligt värde. När företag värderar sina tillgångar till anskaffningsvärde så redovisas tillgångarna till det belopp som företaget betalar vid anskaffningstillfället.<sup>120</sup> Värdering till verkligt värde är det belopp som en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra men som har ett intresse av att transaktionen genomförs.<sup>121</sup> Värdering till verkligt värde uppfyller bättre kraven på relevans och validiteten eftersom verkligt värde är av vikt när det skall fatta beslut om en tillgång skall säljas eller behållas. Tillgångsvärderingen skall avspegla den marknadsvärdering som finns, medan värdering till anskaffningsvärdet saknar betydelse för sådan bedömning. Detta gäller även för verifierbarheten eftersom värderingen kan verifieras utav offentliga marknadspriser. När det handlar om kraven på jämförbarheten så uppfyller verkligt värde värdering kraven på jämförbarhet bättre eftersom två identiska företag värderar posterna till samma belopp fast tillgången har inköpts vid två olika tillfällen. Men om företaget använder sig utav anskaffningsvärde och tillgången har inköpts vid två olika tillfällen blir det två olika värden i redovisningen.<sup>122</sup> I och med att IAS 40 implementeras år 2005 kommer jämförbarheten att öka mellan olika företag utanför Sverige då värderingen kommer att bli mer relevant för redovisningen. Men eftersom anskaffningsvärdet kan tillämpas enligt IAS 40 kommer inte jämförbarheten att öka i Sverige då det kommer att finnas två sätt att redovisa förvaltningsfastigheter. IAS 40 innehåller även mer preciserade regler för hur värderingen skall gå till, detta kommer i framtiden att ge en ökad jämförbarhet övertid i ett och samma företag. Tanken med IAS 40 är att fastighetsbolag med förvaltningsfastigheter skall få en ökad tillförlitlighet i redovisningen och att det skall ge en mer rättvisande bild av den ekonomiska ställningen för företaget. Detta genom att lämna de tidigare riktlinjerna som utgetts där företag redovisade sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet.

---

<sup>120</sup> Rippe, J (2001) Vägen mot IAS - skjut inte upp konverteringsprocessen!, Balans nr 6-7

<sup>121</sup> IAS 40 p.4

<sup>122</sup> Smith, D (2000) Redovisningens språk



## 4 Empiri

*I detta avsnitt återger vi de intervjuer som genomförts med representanter från respektive fastighetsbolag. Empirin disponeras utifrån det intervjumaterial som är relevant för att leda fram till studiens syfte. Därefter gör vi en sammanställning av studiens intervjuer och dess innehåll.*

### 4.1 Noterade fastighetsbolag

**Fastighetsbolaget Drott** grundades år 1898 i Stockholm under den tiden det var stor bostadsbrist på grund av att många människor flyttade in till Stockholm samt att deras inkomster ökade. År 1996 bildades inom Skanska Fastigheter det som utgör grunden för dagens Bostads AB Drott. Under 1998 sammanförde Skanska ett antal fastigheter och fastighetsägande bolag till det nuvarande moderbolaget Drott AB som börsintroducerades på Stockholmsfondbörs samma år. Innan själva noteringen samlades Drottkoncernens samtliga bostadsfastigheter i affärsområdet Drott Bostad. Sedan ändrade moderbolaget namnet Drott Bostad till Bostads AB Drott. På bolagsstämman år 2004 kom styrelsen överens om att dela upp Drottkoncernen i två börsnoterade bolag – Bostads AB Drott och Fabege AB, vilket gör att Bostadsaktiebolaget Drott noterades på O-listan vid Stockholmsfondbörs i maj 2004.<sup>123</sup> Idag är Bostads AB Drott ett renodlat fastighetsbolag och Fabege AB är det bolag som äger de kommersiella fastigheterna. Drott är Sveriges och Europas största noterade fastighetsbolag och deras strategi är att etablera sig i landets snabbaste växande regioner vilka är Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala och Umeå.<sup>124</sup>

Vi har genomfört intervju med Ekonomi/Finanschef Bengt Evaldsson och fastighetschefen i region väst Jan-Olof Edman.

**Fastpartner** noterades på O-listan vid Stockholmsfondbörs 1994 och 1996 gick bolaget samman med det tidigare noterade fastighetsaktiebolaget Landeriet. Fastpartner äger och förvaltar fastigheter främst i Stockholmsområdet, men de har även fastigheter i Göteborg, Ystad och Gävle. Fastighetsbeståndet består mestadels av svenska fastigheter förutom tre undantag där fastigheterna ligger i Norge. De flesta fastigheterna ägs indirekt av FastPartner men det ingår även delägda förvaltnings- och projektfastigheter. Fastigheterna utgör 96 procent av bolagets tillgångar och deras strategi är att sälja lågavkastande fastigheter till förmån för bättre avkastning och minskad belåning, detta har varit framgångsrikt de senaste åren.<sup>125</sup>

Vi har genomfört intervju med Ekonomichef Anders Larsson.

**Castellum** är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag. Deras aktie är noterad på O-listan vid Stockholmsfondbörs. Deras verksamhet bedrivs av en småskalig organisation som består av sex dotterbolag som har en stark lokal förankring inom sina marknadsområden, dotterbolagen består av egna namn och identiteter som äger och förvaltar fastigheterna. Eftersom Castellum har en ortsbestämd närvaro så har bolagen goda och aktuella kunskaper om marknadsförutsättningarna och hyresutvecklingen på varje verksamhetsområde. Castellums fastighetsbestånd består av fastigheter i Göteborg, Öresundområdet, Stockholm, Västra Småland och Mälardalen. Men deras största tyngdpunkt på fastighetsbeståndet ligger i Göteborg Stockholm och Malmö. Castellums fastighetsportfölj består till största delen av

<sup>123</sup> [www.drott.se](http://www.drott.se)

<sup>124</sup> [www.naringsliv.se](http://www.naringsliv.se)

<sup>125</sup> [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)



kommersiella fastigheter med lokaler för kontor-, butiks-, lager-, industri- och logistikändamål. Castellums strategi är förvärv och nyproduktion av fastigheter som ger utvecklingsmöjligheter och att förbättra driftöverskott genom att öka hyresintäkter och genom en kostandseffektiv förvaltning. Därefter ska Castellum sälja av de fastigheter som inte tillför mervärde i deras förvaltningen.<sup>126</sup>

Vi har genomfört intervju med Ekonomi/Finans och Vice VD Håkan Hellström.

**Kungsleden AB** bildades augusti 1997 kommer ursprungligen ur Kungsleden Holding AB som startades 1993. Två år senare den 14 april 1999 noterades Kungsleden AB på O-listan vid Stockholmsfondbörs. Kungsleden har som huvudsyfte att generera avkastning och ser det som viktigare än fastigheternas kategorier och geografiska läge. Företaget har de största fastighetsbestånden i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen där hela 74 procent av fastighetsbeståndet återfinns. Verksamheten drivs mot klart definierade finansiella mål med givna riskmandat. Verksamhetens två huvudinriktningar är förvaltning och handel med fastigheter. Kungsledens organisation skall hantera både förvaltning och strukturering av fastighetsportföljen, organisationen måste ha hög kompetens inom båda dessa områden för att Kungsleden skall vara ett framgångsrikt fastighetsbolag. Deras vision är att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag. Deras affärsidé är att äga och förvalta fastigheter på långsikt med en hög och stabil avkastning.<sup>127</sup>

Vi har genomfört intervju med Regionchef Benny Ivarsson.

## 4.2 Intervju sammanställning med de noterade bolagen

### *Hur har ni arbetat fram till övergången?*

- IAS 40 påverkar inte vårt bolag nämnvärt, det är ingen stor grej med IAS, det är många som förstorar upp detta. Företaget har alltid redovisat verkligt värde i not och det har vi gjort i flera år därför är det ingenting nytt för oss. Skillnaden mellan RR 24 och IAS 40 är att man skall redovisa dessa siffror i balansräkningen. Det som påverkas är balans- och resultaträkning ur ett resultat mått är redovisning till verkligt värde förödande för bolaget.
- Företaget har alltid redovisat sina fastigheter som omsättningstillgångar, detta för att bolaget är intensiva på transaktioner, vi köper och säljer mycket fastigheter och betraktar fastigheterna som omsättningstillgångar. Varje lager tillgång värderas vid årsskiftet och har värdet ökat sker en uppskrivning och har värdet minskat sker en nedskrivning, men värdet skrivs aldrig upp över anskaffningsvärdet. Företaget har ett dolt övervärde.
- Bolaget har inte arbetat särskilt mycket med IAS, vi har gjort en mognadsanalys för att se vilka konsekvenser IAS generellt medför, då inte bara IAS 40. Skillnader mellan RR: s rekommendationer och IAS reglerna, är att de i stort sett är obefintliga.

---

<sup>126</sup> [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

<sup>127</sup> [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)



- Bolaget har utsett en redovisningschef som skall läsa på och delge oss andra i bolaget vad ett införande av IAS-regler från och med 1 januari, 2005 kommer att innebära för företaget.

***Hur har ni lagt upp arbetet med införande av IAS 40? Har ni diskuterat det internt?***

- Nej eftersom vi redan har siffrorna och arbetar med det sedan tidigare i vår redovisning.
- Nej vi har inte fört någon diskussion om detta då vi redan använder det idag, så det har inte blivit någon förändring för vårt företag.
- Företaget kommer att använd sig utav anskaffningsvärde metoden så vi har inte gjort några förändringar, vi tycker att det ger en mer rättvisande bild över tiden.
- Vi har haft en relativt allmän information i koncernledningen samt i vår styrelse om IAS 40.

***Vad har ni gjort för val, värderar ni era fastigheter till anskaffningsvärdet eller till verkligt värde? Varför har ni gjort detta val?***

- Vi i företaget har inte tagit något beslut ännu vad det gäller anskaffningsvärdet eller verkligt värde. Vad vi kommer att välja avgörs av vad som blir praxis i branschen.
- Vi har ännu inte tagit något slutligt val, dock är vi förberedda på att redovisa våra fastigheter till verkligt värde.
- Vi kommer att fortsätta med anskaffningsvärdet i vår redovisning, då vi tycker att det ger en mer rättvisande bild över tiden.
- Vi har valt att använda oss utav anskaffningsvärde metoden för att det ger en mer rättvisande bild.

***Verkligt värde, Hur fastställer man ett verkligt värde? Kommer man fram till ett verkligt värde eller är det flera? Använder ni er utav en eller flera värderingsmän?***

- Bästa sättet att bestämma verkligt värde är att sälja fastigheten det innebär att det finns en köpare. Det är ”mer än en konst än en vetenskap”. Har man ingen köpare så är verkligt värde bara antaganden. Vi använder oss av en internvärderingsmodell, sedan tar vi också hjälp utav externa värderingsmän bara för att kvalitetssäkra värderingen. Men externa värderingsmän gör inte beräkningen bättre än de som vi själva utför. Vi har bättre känsla för hyresavtal, marknaden och kostnaderna än de externa värderingsmännen. Vi använder oss utav den interna värderingen och presentera den i årsredovisningen.
- Vi gör interna värderingar varje år. Internmetod används och stäms av genom att man värdera ett stickprov av fastigheterna med hjälp av externa värderingsmän för att se om den interna värderingen är korrekt. Vi har precis börjat med detta och målsättningen är att cirka 30 procent skall externvärderas varje år.



- Bolaget gör en externvärdering varje år och om det värderade värdet är högre än det bokförda värdet upp till anskaffningsvärdet görs en uppskrivning. Om värderingen ligger under det bokförda värdet sker en nedskrivning av värdet. Vi använder oss av externa värderingsmän. Alla fastigheter är någon gång värderade på plats sen sker varje år en desktop värdering där man tar in den nya informationen och så gör vi datormässigt en ny värdering av fastighetsbeståndet.
- Vi värderar våra fastigheter under 2004 vid varje kvartal, varvid cirka tjugofem procent av beståndets värde (representativt fördelat geografiskt och per fastighetstyp) värderas av externa värderare. Övriga fastigheter värderas internt baserat på erfarenheter från externa värderingar.

***Kommer det att uppstå problem när ni väljer att redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde? Vilka?***

- Det kommer att uppstå jättestor problem men inte tekniska problem utan det är osäkerheten om det är +/- mot föregående års värdering, en värdering kan aldrig vara exakt. Till exempel om man har en osäker materia som alla är överens om, första året är den  $\pm 10\%$  jämfört med år två, här tar man skillnaden mellan dessa två storheter, och ser om det är en vinst eller förlust, detta kommer att ge en helt felaktig bild. Kan inte säga om förändringen mellan två år är korrekt det finns bara en potentiell köpare bakom. Verkligt värde är en ren skrivbords produkt som inte går att få exakt. Företaget är väldigt skeptisk mot att flytta fokuset från resultaträkningen till balansräkningen. Till exempel om vi har en fastighet som har en livslängd på 50 år så är snittkontraktet på fastigheter mellan 3-4 år då intäkterna är säkrade för företaget, resterande 47 åren är bara antaganden. Det är en stor osäkerhetsintervall vid beräkning av det diskonterade nuvärdet. IASC: s ramverk tar upp om försiktighetsprincipen, frågan är om man skall ta upp verkligt värde som ligger mitt emellan intervallet eller ska man ta upp det till  $-5\%$ ? I goda tider värderar man för lågt och i dåliga tider värderar man för högt detta bara för att man ligger före i värderingen, det blir en konstruerad produkt.
- Det kommer inte att uppstå några problem vid värdering till verkligt värde. Det är det dolda övervärdet som kommer att visas i årsredovisningen, det är totalt XXX miljarder i dolda övervärden som kommer att komma fram i våran redovisning. Det kommer mera att bli positivt än problem för oss. Vi redovisar våra fastigheter som omsättningstillgångar.
- Vi ser inte några stora problem med en redovisning av fastigheterna till verkligt värde. Vi har sedan tidigare tagit fram en bedömning av fastighetsbeståndets verkliga värde, vilket väl beskrivs i vår årsredovisning. Att redovisa "hela balansräkningen" till dagsvärde är snarare en förenkling, dock med effekten av en värdeökning respektive värdeminskning fortsättningsvis kommer att redovisas över resultaträkningen, trots att den inte är realiserad.
- Ja det kommer det för ett verkligt värde på en fastighet finns ju inte, hela idén är befängd. Vad skall man sätta för verkligt värde på en fastighet som inte skall saluföras. Hela regeln är så befängd att det blir löjligt. Om man tar ett antal olika värderingsmän kommer det att bli så stora skillnader som cirka 40 procent i värderingen och vad ger det för information till investerare och marknaden. Denna



information blir felaktig. Vi gör istället värderingar som har en +/- analys idag för att se om det bokförda värdet håller, den visar i balansräkningen hur mycket pengar företaget tjänar och sedan får analytikerna granska om det är förnuftigt eller inte.

***Vad blir det för skillnad om ni värderar era förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet gentemot om ni värdera till verkligt värde? Hur kommer bokslutet att påverkas? Hur mycket kommer balansomslutningen att öka om ni värderar till verkligt värde i procent?***

- Skillnaden som blir är att bokslutet kommer att öka med ett uppskattat verkligt värde till XXX miljarder. Även med ett osäkerhetsintervall så ligger man närmare med bedömt verkligt värde. Kritisk till resultat effekten.
- Det kommer inte att påverka oss eftersom företaget väljer anskaffningsvärde metoden. Men skillnaden i värde vid senaste år skiftet var cirka XXX miljoner eller cirka 10 procent.
- Bokslutet kommer givetvis att påverkas initialt genom att eget kapital och uppskjuten skatt ökar och fastigheternas ”bokförda värde” ökar. Vi kommer att redovisa en högre synlig soliditet och få en ökad balansomslutning. Totalt bedöms balansomslutningen öka med knappt 10 % mot idag. Fortsättningsvis kommer resultatet att variera mera genom att värdeförändringen av fastighetsbeståndet kommer att redovisas över resultaträkningen.

***Om ni vore ett icke noterat bolag skulle ni då värdera era fastigheter till verkligt värde? Varför skulle ni göra det?***

- Nej, det skulle vi inte göra. Det ger fel resultat effekt och för stora osäkerhets intervall i våran redovisning.
- Vi värderade till omsättningstillgång redan innan vi blev börsnoterade, så vi har inte förändrat något. Därför skulle vi inte värdera till verkligt värde om vi vore ett icke noterat bolag. Vår affärsidé är att handla med fastigheter, förädla värdet av våra tillgångar.
- Nej det skulle vi inte göra, eftersom värdering till verkligt värde ger en mindre rättvisande bild på en fastighet så det är helt befängt.
- Sannolikt då det kommer att underlätta jämförelsen med andra fastighetsbolag samt ge ett bättre underlag till kreditgivare vid långivning.



***Vilka konsekvenser kommer implementeringen av verkligt värde att medföra för era fastighetsföretag? På lång- och eller kortsikt?***

- Företaget har inte bestämt sig om de skall värdera till verkligt värde ännu. Vi tjänar ingenting på att implementera verkligt värde, det är bara en skrivbords produkt.
- Det kommer att bli mer omfattande redovisning av våra anläggningstillgångar samt krav på löpande värdering av våra fastigheter.
- Vi kommer inte att inför värdering till verkligt värde så får oss kommer det inte att få några konsekvenser.

***Vad tycker ni om IAS 40 som redovisningsprincip? Bra eller dålig***

- IAS 40 innehåller flera principer. Vi tycker inte om att ha värdeförändringen i resultaträkningen, men har ingenting emot att ha värdeförändringen i balansräkningen. Verkligt värde ger för stora felaktigheter, får in en stor post i resultaträkningen som är omvärldsberoende det vill säga att man flyttar 90 % av fokuset från bolaget till omvärlden. Vi anser att det är en konstig princip där -man säger att balansräkningen skall vara riktig och låter resultaträkningen ta smällen. På sikt kommer resultaträkningen att bli mer och mer ointressant och tyngden kommer att ligga i kassaflödesanalysen istället. Detta kommer att leda till att det blir ännu svårare att förstå för investerare och aktieägare. Fastighetssektorn är för liten för att ha något att säga till om då det handlar om internationella standarders.
- Vi tycker att IAS 40 är bra och speglar mer verkligheten, eftersom i dagsläget så ser man inte de dolda övervärdena. Den ger en mer korrekt bild av vårt fastighetsbestånd men vi värderar våra fastigheter som omsättningstillgångar.
- I huvudsak tycker jag att redovisningsprincipen är korrekt, dock kan svårigheter finnas att få en korrekt värdering av fastigheter i en liten icke likvid marknad.
- Jag tycker att hela standarden är befängd då det kommer att ge en helt missvisande bild. Hur skall man fastställa ett korrekt verkligt värde? När det bara blir antaganden om det verkliga värdet.

***Tror ni att kvalitén på redovisningen kommer den att bli bättre eller sämre? På vilket sätt?***

- Nej, redovisningen blir inte bättre, ju mer värderingsinslag ju större blir osäkerheten. Det finns ett stort spann i vad som är rätt eller fel i värderingen. Aktiemarknaden kommer inte att använda sig utav fastighetsbolagens värdering utan de gör egna, sedan ser de på kassaflödet per aktie och hur mycket som skall betalas. Skall resultatet vara förståeligt eller är det balansräkningen som är det viktiga? Kassaflödet kommer att bli det viktiga samt att det kommer att krävas att företagen beskriver kopplingen mellan kassaflödet och resultatet, tvingas göra det för att redovisa en rättvisande bild.
- Ja, det speglar mer verkligheten på de tillgångar som man har som fastighetsbolag, det är lättare att bedöma ett företags värde. Finansiärerna i dag lånar ut ca 70 procent av det lägsta av anskaffningsvärdet eller värderingsbeloppet. Vi tror inte att bankerna





kommer att förändra sitt sätt att låna ut pengar bara för att man värdera till verkligt värde. Vi kan inte belåna övervärdet, bankerna går inte med på det. Vi säljer våra fastigheter för att ta fram övervärdet. Det vore bra om bankerna övergick till marknadsvärdering i sin värdering.

- Ja, jag tror att ett och annat fastighetsbolag som har oerhört låga bokvärden kan känna ett behov av att använda sig utav den verkliga värde metoden då skillnaden mellan det bokförda värdet och det verkliga värdet är stort. Men för vårt företag är skillnaden ca 10 procent och ett verkligt värde har ett osäkerhets spann som är mycket större än 10 procent, jag tycker det är vansinnigt att värdera till verkligt värde.
- Sannolikt får vi över tiden en bättre kvalitet, som dock kommer att kräva mer av läsaren för att förstå. Det blir särskilt svårt för dem som är vana vid tidigare redovisning.

### 4.3 Onoterade fastighetsbolag

**Platzer Fastigheter AB:** Platzer Bygg AB bildades år 1969 genom att tre företag i norra, östra och västra Sverige gick samman, och 1974 förvärvades 70 % av Platzer Bygg AB: s aktier utav Grängeskongcernen. Sedan 1979 är Platzer ett helägt dotterbolag i Grängeskongcernen. År 1988 såldes norrlandsregionen och verksamheten koncentrerades till Stockholm och Göteborg. Platzer Bygg AB noterades år 1991 på A-lista vid Stockholmsfondbörs, verksamheten omorganiserades år 1995 för att tydligare skilja entreprenadrörelsen från fastighetsförvaltningen. Men år 1996 avyttrades bygggrörelsen i Göteborg till Selmer ASA och året därefter avyttras även bygggrörelsen i Stockholm till Peab AB. Samma år övertar Platzer Storhedens förvaltningsfastigheter i Göteborgsregionen mot att Storheden övertar Platzers samtliga förvaltningsfastigheter i Stockholmsområdet. År 1998 byter Platzer AB namn till Platzer Fastigheter AB, sedan år 2001 är Platzer Fastigheter AB avnoterat från Stockholmsfondbörs. Idag ingår Platzer Fastigheter AB i Ernströmgruppen och är ett utav Göteborgs ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Ernströmgruppen bildades 1918 och är ett familjeföretag i fjärde generationen med investeringsbolag som är förankrade i industri, handel och förvaltningsfastigheter. Platzer Fastigheter AB: s strategi är att skapa en marknadsledande position i Göteborgsområdet genom att med hög kvalitet och effektivitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter.<sup>128</sup>

Vi har genomfört intervju med Ekonomi och finanschef Ulf I Johansson.

**Vasakronan** bildades 1993 som resultat av att byggnadsstyrelsen upphörde samt att myndigheter och verk inte längre var tvungna att hyra sina lokaler av en statlig hyresvärd. Detta år gjorde Vasakronan en utav Sveriges största fastighetsaffär och förvärvade fastigheter för totalt 17,2 miljarder kronor inklusive lagfarter från staten. När Vasakronan bildades ingick det i beståndet flertal fastigheter av speciell karaktär som var avsedda för lantbruksuniversitet och kriminalvård, men nu har beståndet renodlats till kommersiella lokaler, då främst kontorsfastigheter. Vasakronan är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler som ligger i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Deras verksamhet är regionbestämd och bedrivs av fyra regionkontor på femton marknadsområden samt två dotterbolag Vasakronans strategi är att erbjuda attraktiva lokaler och tjänster samt med egen personal sköta fastighetsservice för att hålla en tätare kundkontakt. Därefter att utveckla

<sup>128</sup> [www.platzer.se](http://www.platzer.se)



portföljen och förädla beståndet till marknader med tillväxt och likviditet för att kunna skapa högre effektivitet och lönsamhet.<sup>129</sup>

Vi har genomfört intervju med Ekonomichef Thomas Kristoffersson.

#### 4.4 Intervju sammanställning med de onoterade bolagen

***Kommer ni att anpassa er redovisning helt, delvis eller inte alls efter IAS 40? Motiv till varför ni gör som ni gör?***

- Företaget är inte noterat och därför kommer vi att avvakta med det och kommer till en början att fortsätta med anskaffningsvärdet, vilket man får göra i IAS 40 med. Vi kan inte uttala oss om vi kommer att använda oss utav IAS 40 i framtiden.
- Vi har inte tagit beslut i frågan om vilken tillämpning av IAS 40 som vi kommer att välja.

***Tror ni att det kommer att vara fördelaktigt för onoterade bolag att värdera sina fastigheter till verkligt värde? Varför?***

- Det kan vara det första året men problemet som vi ser är volatiliteten och slag mellan åren vilket kan försvåra när man vänder sig till kreditgivare. Det kan se väldigt positivt det år då man har uppskrivningar men väldigt jobbigt de år man har nedskrivningar och måste amortera. Vi är lite tveksamma till att det är en fördel, mest då det gäller volatiliteten, det kommer att skapa mycket fluktuationer i resultatet.
- Det beror helt på vilket syfte vi har med ägandet av fastigheterna.

***Tror ni att kvalitén på eran redovisning skulle bli bättre om ni valde att redovisa till verkligt värde?***

- Vad är ett marknadsvärde? För vissa fastigheter är det lätt att räkna fram ett marknadsvärde men för andra är det svårt, det måste finnas en köpare för att få fram ett korrekt marknadsvärde. Det finns en svaghet i det här med värdering till verkligt värde om man inte gör som i England där företagen har krav på värderarna att de skall kunna sälja fastigheten till det värde som de har fastställt som verkligt värde. Då är det ett verkligt värde. Det tillför en del att ha de riktiga värden men vad vi är lite tveksam till är om det verkliga värdet som man får fram är det verkliga värdet. Vi tror mer på att använda oss utav upplysningsplikt, som de noterade bolagen gör i sin redovisning.
- Företagets årsredovisning håller redan idag en mycket hög klass, i övrigt ingen kommentar. I årsredovisningen redovisas idag redan fastigheternas marknadsvärde årligen.

---

<sup>129</sup> [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)



***Ser ni några problem med införandet av IAS 40 för er egen del, ur konkurrenssynpunkt?***

- Företaget påverkas inte så vi har inte reflekterat över det. Det som kan vara besvärande ur konkurrenssynpunkt kan vara om vi måste redovisa värdet per fastighet men om det skall redovisas som ett helt bestånd är det inga problem för oss. Är det per fastighet talar vi om vad vi har för marknadsvärde och det skulle inte vara så bra ur konkurrenssynpunkt.

***Skulle värdering till verkligt värde underlätta för er exempelvis när ni ska låna pengar till renoveringar etc.***

- Gentemot kreditgivare så sysslar vi med antingen en externvärdering, egenvärdering eller bankens värdering. När vi vänder oss till banken så diskuteras inte det bokförda värdet utan de ser på kassaflödet och dess värderingar.
- Idag redovisar vi portföljens marknadsvärde årligen i årsredovisningen vilket ger långivare, intressenter en mycket gedigen information om värdet på våra fastigheter.

***Tror ni att alla fastighetsbolag kommer att gå över och värdera sina fastigheter till verkligt värde? Även noterade fastighetsbolag?***

- Nej, det tror vi inte. Vi tror inte att alla familjeägda bolag kommer att göra det förrän det kommer som en redovisningspraxis vilket det antagligen kommer att göra om det slår väl ut för de noterade bolagen.
- Vet inte, det känns dock som att noterade företag på längre sikt kommer att göra det. Dock svårt att uttala sig om det eftersom syftet och ägarbilden av fastighetsbolaget kan komma att vara styrande.

***Vad tycker ni som representant för ett bolag som inte berörs av IAS 40 om att noterade bolag skall värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde?***

- Svårt att uttala sig om det kommer att påverka värderingen av de noterade bolagen, det kommer att bli mer synligt men det kommer även att bli en volatilitet och det kan drabba bolagen negativt. Det kommer att bli mer osäkerhet och det kan innebära att deras aktier kommer att påverkas negativt.

***Har ni några övriga synpunkter vad gäller redovisning till verkligt värde eller till anskaffningsvärde?***

- De bekymmer som verkligt värde tar hand om är diskussionen om avskrivning, man slipper den diskussionen om vilken procentsats som skall användas. De flesta noterade bolagen skriver av med 1 procent över 100 år. Vårt företag skriver av med 1 procent. Det påverkar resultatet väldigt mycket hur stora avskrivningarna är, trots att det inte är en kassaflödes påverkan, denna problematik skulle försvinna.



***Hur tror ni värdering till verkligt värde kommer att påverka bokslutet?***

- Det kommer att bli olika från år till år. Ett markandsvärde gäller den dagen värderingen sker och kan ändras till nästa dag beroende på om de bakom liggande förutsättningarna ändras.
- Om man tillämpar att redovisa till verkligt värde kommer värderingsfrågan lyftas fram med naturlighet och följas kontinuerligt. Avskrivningarna ”försvinner” och man slipper se olika procentuella avskrivningssatser i olika bolag. I övrigt kommer resultaträkningen att delas upp i två delar med förenklat resultat före nedskrivningar och resultat efter nedskrivningar.



## 5 Analys

*Vi analyserar här den insamlade empirin och kopplar den till referensramen utifrån detta svarar vi på våra forskningsfrågor.*

### 5.1 Noterade fastighetsbolag

#### 5.1.1 Hur ser processen ut beträffande införandet av IAS 40 i noterade bolag?

Den harmonisering av redovisningen som IASB eftersträvar genom att ge ut IAS 40, har inte uppnåtts då förberedelsen för implementering av IAS 40 som sker i de noterade fastighetsbolagen i Sverige inte har fortgått speciellt långt. Harmoniseringen innebär att alla noterade företag i den Europeiska unionen skall nyttja samma redovisningsstandard för att öka jämförbarheten mellan bolagen. Harmoniserade standards minimerar de logiska konflikterna och förbättrar jämförbarheten. Eftersom de svenska bolagen inte har kommit speciellt långt med harmoniseringen kan det bli problem med jämförelsen år 2005 då företagen i Sverige inte är förberedda för implementeringen. För de noterade fastighetsbolag som ingår i undersökningen har inte IAS 40 påverkat dem något anmärkningsvärt eftersom de alltid tagit fram ett verkligt värde som redovisas i not. Det kommer inte att bli någonting nytt när det handlar om framtagningen av fastighetsbeståndets verkliga värde. Av de representanter som vi har intervjuat har bolagen valt att lägga upp införandet på olika sätt. Ett fastighetsbolag har sedan tidigare år upprättat två olika balans- och resultaträkningar för att visa vad skillnaden kommer att bli att värdera sitt fastighetsbestånd till verkligt värde gentemot om de värderar till anskaffningsvärdet. För detta bolag kommer inte IAS 40 att medföra några skillnader eftersom de redan uppvisar det i sin redovisning. Ett av företagen har valt att göra en mognadsanalys för att se generellt på hur införandet av IAS kommer att påverka redovisningen och denna analys gäller då inte bara för IAS 40 utan för hela IAS. Ett annat företag har valt att ekonomichefen skall sätta sig in i IAS standarden för att sedan delge de andra i bolaget hur dessa regler kommer att påverka deras redovisning. Ytterligare ett företag har haft en ganska öppen diskussion i koncernledningen samt i styrelsen om IAS 40 och vad detta kommer att innebära för företaget.

#### 5.1.2 Vilket val gör företagen då de skall redovisa sina förvaltningsfastigheter, väljer de att redovisa till anskaffningsvärde eller till verkligt värde? Motiv till valet?

När IAS 40 implementeras kommer fastighetsbolagen att kunna välja om de vill värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller till anskaffningsvärde, men IAS 40 trycker på att värdering till verkligt värde är eftersträvansvärt. I dagsläget får inte förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde utan det är anskaffningsvärdet som fastigheterna skall värderas till, men verkligt värde skall finnas tillgängligt i not enligt RR 24. IAS 40:s huvudregel är att värdering av förvaltningsfastigheter skall ske till verkligt värde eller alternativregeln att värdera till anskaffningsvärdet. Av de fastighetsbolag vi har intervjuat är frågan om företagen kommer att fortsätta värdera till anskaffningsvärde eller om de kommer att börja värdera till verkligt värde när IAS 40 införs. Beträffande noterade fastighetsbolag som ingår i undersökningen har man inte tagit något beslut ännu hur de skall värdera sina fastigheter och detta gäller generellt för alla bolag som ingår i undersökningen. Till en början kommer företagen att använda sig av alternativregeln i IAS 40 för att kunna fortsätta värdera sina fastigheter till anskaffningsvärde. Vid användandet av anskaffningsvärdet uppstår det inga



problem med värderingen av fastigheterna då man tar upp det värde som fastigheterna har anskaffats för i redovisningen. Företagen kommer noggrant att följa utvecklingen i branschen för att sedan anamma den redovisningsmetod som blir praxis i fastighetsbranschen. De noterade företagen är ändå förbereda för värdering till verkligt värde i redovisningen då de alltid har redovisat ett verkligt värde i not i respektive redovisning. Några av företagen anser att värdering till anskaffningsvärde ger en mer rättvisande bild över tiden eftersom det inte uppstår fluktuationer i resultatet som värdering till verkligt värde förmodligen kommer att medföra. Ett annat bolag anser att det inte kommer att uppstå några problem att redovisa till verkligt värde.

### 5.1.3 Vilka problem uppstår för företag som väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde?

Införandet av IAS 40 kommer att medföra vissa problem för de noterade fastighetsbolagen som berörs av standarden och dess riktlinjer. De stora problemområdena är hur värdering till verkligt värde genomförs på ett korrekt sätt, att den/de som utför värderingen både internt som externt besitter de kunskaper om marknaden som krävs för att göra en korrekt värdering samt den volatiliteten som uppstår när förändringen tas över resultaträkningen i bolaget vilket gör det svårare för investerare och aktieägare.

Problematiken i hur värdering till verkligt värde sker ligger i det enda och bästa sättet att verkligen få fram ett korrekt verkligt värde vilket är att avyttra fastigheten. Då detta inte är tanken vid den värdering som görs för redovisningen så blir det värde som man får fram bara ett antagande om det verkliga värdet vilket medför att det kan bli stora differenser i redovisningen, en värdering kan aldrig vara exakt när det inte finns en presumtiv köpare i bakgrunden. Det kommer att uppstå jätteproblem för bolagen men dessa problem är inte tekniska problem utan det är osäkerheten om det är en positiv eller negativ förändring mot föregående års värdering som har skett. Detta exemplifieras om man har en osäker materia som alla är överens om, första året är den plus/minus 10 % jämfört med år två, tar man sedan skillnaden mellan dessa två storheter och ser om det är en vinst eller förlust. Detta kommer att ge en helt felaktig bild av det korrekta värdet man kan inte säga om förändringen mellan de två åren är korrekt. En respondent förtydligar det hela genom konstatera att det mer är en konst än en vetenskap att göra en korrekt värdering av en fastighet och att det verkliga värdet mer är en ren skrivbords produkt som inte går att exakt fastställa.

Ytterligare ett problem är problematiken som behandlar den/de som skall utföra värderingen av fastigheten har de kunskaper som krävs för att genomföra en rättvisande värdering av fastighetsbeståndet. Det finns ett stort spann i vad som är rätt eller fel i värdering av fastigheterna. Om man tar ett antal olika värderingsmän kommer det att bli så stora skillnader som cirka 40 procent i värderingen och vad det ger det för information till investerare och marknaden är att denna information antagligen är felaktig. Här uppstår då problem med tillförlitligheten och validiteten eftersom möjligheten att avspegla den ekonomiska verkligheten baseras på hur de som värderar klarar av att göra detta på ett korrekt sätt. Detta då de värderingar som genomförs i dagsläget har en stor varians. Därför görs istället värderingar som har en +/- analys idag för att se om det bokförda värdet håller, den visar i balansräkningen hur mycket pengar företaget tjänar och sedan får analytikerna granska om det är förnuftigt eller inte. 25 – 30 procent av fastighetsbolagens fastigheter värderas varje år, denna värdering utförs av externa värderare. Företagen använder sig av en internvärderingsmodell, sedan tar de också hjälp av externa värderingsmän bara för att kvalitetssäkra den interna värderingen. Här ökar tillförlitligheten genom att de verifierar och



kontrollerar sanningshalten i sina egna värderingar med de värderingar som externa värderare har genomfört. Om samstämmigheten med de externa värderarna och den interna värderingen ligger i närheten av varandra så är graden av verifierbarhet hög. Men externa värderingsmän gör inte värderingen bättre än den som fastighetsbolagen själva utför. Bolagen anser att de har bättre känsla för hyresavtal, marknaden och kostnaderna än de externa värderingsmännen vilket kan bli ett problem när de skall jämföra sina värderingar med de värderingar som de externa värderarna har gjort. De använder sig av den interna värderingen och presenterar den i sina årsredovisningar. Här är då problemet med vem som utför värderingen och vilka kunskaper som den personen har om den framtida marknaden och de möjligheter som finns i framtiden. Exempelvis om vi har en fastighet som har en livslängd på 50 år så är snittkontraktet på fastigheter mellan 3-4 år då är intäkterna säkrade för företaget, resterande 47 åren är bara antaganden. Det är en stor osäkerhetsintervall vid beräkning av det diskonterade nuvärdet i denna beräkning. IASC: s ramverk tar upp om försiktighetsprincipen, frågan är om man skall ta upp verkligt värde som ligger mitt emellan intervallet eller ska man ta upp det till -5 %? I goda tider värderar man för lågt och i dåliga tider värderar man för högt detta bara för att man ligger före i värderingen. Den volatilitet i resultatet som införandet av IAS 40 innebär kommer att skapa problem för bolagen. Volatiliteten kommer inte att öka jämförbarheten mellan föregående år i samma företag eller mellan olika företag inom samma bransch. Verkligt värde ger för stora felaktigheter, vilket medför att bolagen får in en stor post i resultaträkningen som är omvärlds beroende det vill säga att man flyttar 90 % av fokuset från bolaget till omvärlden. Detta anses av fastighetsbolagen som en konstig princip då man säger att balansräkningen skall vara riktig och låter resultaträkningen ta smällen. På sikt kommer resultaträkningen att bli mer och mer ointressant och tyngden kommer att ligga i kassaflödesanalysen istället. Bolagen ser här problemet i om det är resultatet som skall vara förståeligt eller om det är balansräkningen som är den viktiga. Kritik riktas mot resultateffekten och företagen anser att de inte tjänar något på att implementera verkligt värde. Det som påverkas är balans- och resultaträkningen och ur ett resultat mått är redovisning till verkligt värde förödande för bolaget vilket skapar problem med jämförbarheten över tiden i ett och samma bolag. För bolagen kommer kassaflödet att bli det viktiga samt att det kommer att krävas att företagen beskriver kopplingen mellan kassaflödet och resultatet för att redovisa en rättvisande bild av företaget. Detta kommer att leda till att det blir ännu svårare för investerare och aktieägare att förstå redovisningen i bolagen. Problematik ligger även i att företagen inte anser att redovisningen blir bättre, då de anser att ju mer värderingsinslag ju större blir osäkerheten i redovisningen. En respondent anser att redovisa till verkligt värde är korrekt, dock kan svårigheter finnas att få en korrekt värdering av fastigheten i en liten icke likvid marknad.

#### 5.1.4 Hur kommer bokslutet att påverkas samt hur mycket kommer balansomslutningen att öka i procent om företaget värderar till anskaffningsvärde gentemot om de värderar till verkligt värde?

De stora och markanta skillnader som kommer att bli är att bokslutet kommer att öka med ett uppskattat värde vid värdering till verkligt värde av tillgångarna. Samt att de dolda övervärdena kommer att bli synliga i årsredovisningen för de företag som väljer att redovisa sina fastigheter till verkligt värde. Bokslutet kommer givetvis att påverkas initialt genom att eget kapital och uppskjuten skatt ökar liksom fastigheternas ”bokförda värde” ökar. Företagen kommer även att redovisa en högre synlig soliditet och få en ökad balansomslutning. Totalt bedöms balansomslutningen öka med knappt 10 % mot det värde som redovisas i dag. Förvaltningsfastigheter är de tillgångar som ett förvaltningsbolag har och när fastigheterna



värderas i grupp ligger de till grund för den troliga ökade balansomslutningen som kommer att ske vid värdering till verkligt värde. I framtiden kommer resultatet att fluktuera mera genom att värdeförändringen av fastighetsbeståndet kommer att redovisas över resultaträkningen och med det uppstår det en volatilitet i resultatet för bolaget. Detta kommer att ta bort fokuset från resultaträkningen och istället lägga fokuset på kassaflödesanalysen i de finansiella rapporterna. Detta kommer att medföra mera omfattande redovisning av anläggningstillgångarna samt krav på löpande värdering av fastigheterna vid redovisning till verkligt värde.

## 5.2 Onoterade fastighetsbolag

### 5.2.1 Har onoterade bolag som innehar förvaltningsfastigheter valt att tillämpa IAS 40? Motiv till ställningstagandet?

Harmoniseringen kommer inte att påverka de onoterade bolagen eftersom de har valt att upprätta sin redovisning enligt Bokföringsnämndens allmänna råd och BFN har inte implementerat värdering till verkligt värde, därför har inte onoterade fastighetsbolag någon skyldighet att värdera sina fastigheter till verkligt värde. Men om dem önskar så har de rätt att tillämpa RR 24 samt IAS 40 när denna standard införs år 2005. De onoterade bolagen kan välja om de vill upprätta sin redovisning helt efter IAS 40 eller delvis eller inte alls. Av de onoterade bolag som ingår i undersökningen har de ännu inte fattat något beslut om hur de skall ställa sig till en implementering av IAS 40. De kommer till en början att avvakta för att se hur värdering till verkligt värde kommer att påverka redovisningen för de noterade bolagen, därför kommer de att fortsätta att värdera sina fastigheter till anskaffningsvärde i sin redovisning. Ett utav de bolag som vi intervjuade tror inte att de onoterade bolagen kommer att värdera sina fastigheter till verkligt värde om det inte kommer att bli en redovisningspraxis. Men på långsikt kan det medföra att onoterade fastighetsbolag också kommer att värdera till verkligt värde om det får en positiv inverkan för de noterade fastighetsbolagen. Därför kommer även ägarbilderna av fastigheterna att vara styrande eftersom det beror på i vilket syfte företaget äger fastigheterna.

Problemet med att värdera fastigheterna till verkligt värde är fluktuationerna eftersom ett verkligt värde bara är aktuellt den dagen värderingen sker och kan ändras till nästa dag beroende på om bakomliggande faktorer ändras. Detta gör att fluktuationer uppstår mellan åren och detta kan drabba bolaget och deras aktier negativt samt att det blir svårt för företagen när de vänder sig till kreditgivare. Här påverkas då jämförbarheten mellan olika bolag. Ett utav de onoterade fastighetsbolagen som vi har intervjuat ser inte det som något problem att värdera till verkligt värde och att sedan vända sig till kreditgivare eftersom företaget använder sig av både egen värdering samt en externvärdering och att bankerna gör egna värderingar. När företaget vänder sig till banken så diskuteras inte det bokförda värdet utan det är kassaflödet som diskuteras. Sedan redovisas fastigheternas verkliga värde i årsredovisningen vilket medför att långivare och intressenter får information om fastigheternas värde. Ett av motiven för att de onoterade bolagen inte väljer att använda sig av värdering till verkligt värde är att det finns problem med att göra en korrekt värdering av fastigheterna då det måste finnas en köpare för att få fram ett korrekt verkligt värde. Enda sättet att få en effektivitet med värdering till verkligt värde är om företagen gör som i England där är alla värderare har krav på sig att om de fastställer ett verkligt värde skall fastigheten kunnas säljas av det värderande företaget för det beloppet som är fastställt. Det som är positivt med värdering till verkligt värde är problematiken med vilken procentsats som skall användas när företagen gör





avskrivningar på sina fastigheter försvinner, detta på grund av att företaget måste kontinuerligt redovisa det verkliga värdet och inga avskrivningar sker.

Ser företagen från konkurrenssynvinkel så medför värdering till verkligt värde inga problem om företaget får redovisa hela beståndet men skulle företagen vara tvungen att redovisa varje fastighet var för sig så skulle det uppstå problem för då talar företaget om hur stort varje fastighets individuella värde är.



## 6 Slutsats

*Här redovisar vi de slutsatser som vi har dragit utifrån teorin, empirin och den analys som vi har gjort i tidigare kapitel. Vi för även en diskussion över våra egna reflektioner till uppsatsen och ger förslag till fortsatt forskning inom ämnet.*

### 6.1 Slutsatser

För noterade fastighetsbolag och likväl onoterade fastighetsbolag finns det i dag klart angivna rekommendationer för hur de skall värdera sina förvaltningsfastigheter. Dessa rekommendationer tas fram av Redovisningsrådet för de noterade bolagen och av Bokföringsnämnden för de onoterade bolagen. Redovisningsrådet har i sin 24:e rekommendation klart angett att noterade fastighetsbolag skall värdera sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet i redovisningen, på motsvarande sätt har Bokföringsnämnden angett för de onoterade fastighetsbolagen att även de skall värdera sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. När företagen använder anskaffningsvärdet uppstår det inga problem med värderingen av fastigheterna då de tar upp det värde som fastigheterna har anskaffats för i redovisningen. Men redovisning till anskaffningsvärde kan också medföra att redovisningen döljer det verkliga värdet på fastigheten, detta då många fastigheter har ett avsevärt högre marknadsvärde idag än vad de införskaffades för. Har fastigheterna ett högre verkligt värde än det som tas upp i redovisningen får det till följd att fastighetsbolaget tillgångar inte redovisas korrekt i redovisningen vilket gör det svårt för investerare och kreditgivare att skapa sig en uppfattning om fastighetsbolagets egentliga värde. Därför har IASB gett ut redovisningsstandarden IAS 40 för att öka jämförbarheten mellan bolagen och för att harmonisera redovisningen och på så vis underlätta jämförelsen mellan olika år i samma företag, mellan olika företag i samma bransch samt mellan olika länder.

Vad som har framkommit i vår studie är att de noterade fastighetsbolagen inte har kommit speciellt långt i sin övergång till IAS 40. En anledning kan vara att de redan i dagsläget redovisar ett verkligt värde i not men också att de ges möjlighet att fortsätta värdera sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet efter det att IAS 40 har implementerats i den svenska redovisningen. Vi kan utifrån detta sluta oss till att implementeringen av IAS 40 inte har fortlöpt i fastighetsbolagen i den utsträckning som vi tidigare antagit detta kan bero på att flera av företagen redan har gjort beräkningar för det verkliga värdet av sina fastighetsbestånd. Vi kan därför dra slutsatsen att den öppningsbalansräkning som skall vara klar före implementeringen år 2005 kommer att göras i efterhand av företagen. Detta kan medföra att jämförbarheten mellan olika bolag minskar på det internationella planet om de väljer att redovisa till verkligt värde, beroende på hur långt implementeringen har fortgått i övriga Europa.

IAS 40 kommer internationellt sett att medföra att harmoniseringen ökar mellan länderna då alla länder kommer att följa samma redovisningsstandard i framtiden, detta kommer att öka validiteten och verifierbarheten då den ekonomiska verkligheten mer kommer att återspeglas i redovisningen på ett sätt som inte är allt för osäkert. Det kommer att ske en formell harmonisering av redovisningen för de svenska förvaltningsbolagen då standarden IAS 40 träder i kraft år 2005. Men vi kan utifrån den undersökning som vi genomfört dra slutsatsen att en materiell harmonisering inte kommer att ske då företagen fortfarande har två alternativ att välja när de skall värdera sina förvaltningsfastigheter. Ytterligare en slutsats som kan dras



ifrån vår undersökning är att anskaffningsvärdet kommer att bli det värde som bolagen kommer att välja i sin redovisning efter år 2005.

När IAS 40 kommer att implementeras i den Svenska redovisningen år 2005 kommer det sannolikt att uppstå problem för de noterade fastighetsbolagen när de skall värdera sina fastigheter till verkligt värde. Då det inte är en lätt uppgift att värdera fastigheterna till ett korrekt verkligt värde vilket är en genomgående uppfattning bland de fastighetsbolag som ingår i vår undersökning, vilket medför att det kommer att bli fluktuationer i resultaträkningen. Detta kommer att försvåra begripligheten av redovisningen för investerare och kreditgivare då förståelse av informationen är grunden för relevans. Fokuset kommer att flyttas från resultaträkningen till balansräkningen och kassaflödesanalysen när IAS 40 införs. Vilket är lite motsägelsefullt då IASB bygger på den anglosaxiska redovisningstraditionen där resultaträkningen är den viktiga men vid införandet av IAS kommer den att tappa sin roll allt mer.

Vad beträffar hur fastighetsbolagen kommer att värdera sina fastigheter till verkligt värde eller anskaffningsvärde finns det ett generellt mönster hos bolagen att de ännu inte har tagit något beslut i denna fråga. Vi tolkar detta som att det finns en reservation och försiktighet hos bolagen och att de antagligen kommer att vänta med att fatta beslutet tills standarden är implementerad. En anledning till att företagen väntar med beslutet kan ligga i osäkerheten hur balansomslutningen kommer att påverkas. Den totala balansomslutningen förväntas öka med cirka tio procent mot vad den är idag och resultatet kommer att variera eftersom värdeförändringen av förvaltningsfastigheten kommer att redovisas över resultaträkningen.

Vi kan dra slutsatsen att de onoterade bolagen inte kommer att använda sig av IAS 40 utan att de kommer att invänta och studera hur implementeringen av standarden kommer att påverka de noterade bolagen. De onoterade bolagen tror inte att de kommer att använda sig av IAS 40 förrän det blir en redovisningspraxis som de måste anamma.

## 6.2 Egna reflektioner

Om vi påbörjade denna uppsats idag skulle vi angripit problemet med att få respondenter till intervjuerna på ett annat sätt, istället för att via mail skicka ut de första förfrågningarna till fastighetsbolagen skulle vi ha tagit den första kontakten via telefon och på så vis skapat en personlig kontakt med bolagen på en gång. Vilket hade gjort det lättare för oss att ta ut de bolag som var av intresse för oss i vår studie, detta hade även gett oss ett snabbare svar på vilka bolag som var intresserade av att ställa upp på en intervju. Eftersom vi fick väldigt få svar av bolagen och av de bolag som vi fick svar ifrån var det ofta ett negativt svar samt att denna procedur drog ut på tiden vilket medförde att vi förskjutningar i vår tidsplanering. Istället för att använda sig utav onoterade bolag kanske det skulle ha varit intressantare att intervjua revisorer och få deras syn på implementeringen av IAS 40 och den problematik som den medför ur deras synvinkel. Samtidigt kan harmoniseringsprocessen ses som ett sätt för redovisnings- och revisionsföretagen att skapa en större marknad åt sig själva genom att förstora upp införandet av IAS 40. Genom att förstora upp införandet kommer redovisnings- och revisionsföretagen att öka sina intäkter då de berörda företagen kommer att behöva anlita dem.

## 6.3 Förslag till fortsatt forskning

Vad som skulle vara intressant för en fortsatt forskning vore att efter införandet av IAS 40 ur ett kvantitativt perspektiv se hur stor volatiliteten blir på resultatet över ett antal år och mellan



olika fastighetsbolag. Det borde även vara av intresse att se på införandet ur ett organisationsperspektiv på ett specifikt företag och där gå in och mer detalj granska de svårigheter som uppkommit vid implementeringen samt att se hur organisationen i företaget har löst de problem som införandet har medfört.



## 7 Käll- och litteraturförteckning

### **Litteraturlista:**

Andersen, H (red) (1994). Vetenskapsteori och metodlära. Lund: Studentlitteratur.

Bell, J (2002). Introduktion till forskningsmetodik. Lund: Studentlitteratur.

Choi, F (1991) Handbook of international accounting. John Wiley & Sons, Summerset New Jersey USA.

Choi, F. Frost, C. A. & Meek G (1999) International Accounting. John Wiley & Sons, Summerset New Jersey USA.

Dahmström, K (1996). Från datainsamling till rapport. Lund: studentlitteratur.

Eriksson, L,T & Wiedersheim, P, F (1997). Att utreda forska och rapportera. Malmö: Liber ekonomi.

Falkman, F (2001). Externredovisningens grunder. Lund: Studentlitteratur.

Holme, I.M & Solvang, B.K (1997). Forskningsmetodik. Lund: Studentlitteratur.

Iqubal, Z. Melcher, T. Elmallah, A (1997). International Accounting A global perspective, South Western Publishing USA.

Kylebäck, S & Lande'n, S 2001: Aktuella redovisningsfrågor (2001) Stockholm: Printgraf.

Larsson, C-G (1995). Företagets finansiella affärer. Lund: Studentlitteratur.

Mueller,G.G., Gernon, H. & Meek, G.K (1997). Accounting- An international perspective, Irwin/McGraw- Hill USA.

Patel, P & Davidson, B (1994). Forskningsmetodikens grunder- Att planera, genomföra och rapportera en undersökning. Lund: Studentlitteratur.

Peill, E (2000). Harmonization of accounting principles in the European Union, Liiketaloustiede, Vaasa, Finland.

Reid, W & Myddelton, D;R (1996) The meaning of company accounts, Gower Publishing Limited, Gower House, Aldershot, England

Smith, D (2000). Redovisningens språk. Lund: Studentlitteratur.

Sutton, T (2000) Corporate Financial Accounting and Reporting. Kent: Pearson Education.

### **Artiklar i tidskrifter och tidningar:**

Greco, M. (1999) News Briefs. Investor Relations Business; New York, June



Persson, E & Nordlund, B (2003), Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin? Balans Nr: 4.

Rippe, J (2001) Vägen mot IAS – skjut inte upp konverteringsprocessen! Balans Nr: 6- 7

Svenberg, S (2003), Att tänka på inför övergången till International Financial Reporting Standards. Balans Nr: 10.

**Elektroniska dokument:**

[http://europa.eu.int/eur-lex/sv/archive/2003/l\\_26120031013sv.html](http://europa.eu.int/eur-lex/sv/archive/2003/l_26120031013sv.html)

<http://www.castellum.se/>

[http://www.deloitte.com/dtt/section\\_node/0,2332,sid%253D32817,00.html](http://www.deloitte.com/dtt/section_node/0,2332,sid%253D32817,00.html)

<http://www.drott.se/>

<http://www.fastpartner.se/>

<http://www.iasb.org/about/history.asp>

<http://www.platzer.se/>

<http://www.naringsliv.se/artikel.php?ar=2002&nr=7&tema=riketrunt&artikel=drott.txt>

<http://www.redovisningsradet.se/>

<http://www.vasakronan.se/templates/StartPage.aspx?id=30>

<http://www.kungsleden.se/>

**Lagtexter:**

IASC's Framework for the preparation and presentation of financial statements utgiven av Redovisningsrådet Oktober (1995)

FARs samlingsvolym (2003) del 1

**Intervjukällor:**

Castellum den 17 Maj 2004 med Ekonomi/Finans och Vice VD Håkan Hellström

Drott den 19 Maj 2004 med Ekonomi/Finanschef Bengt Evaldsson och fastighetschef i regionväst Jan-Olof Edman

FastPartner den 7 Maj 2004 med Ekonomichef Anders Larsson

Kungsleden den 12 Maj 2004 med Regionchef Benny Ivarsson

Platzer Fastigheter AB den 14 Maj 2004 med Ekonomi och Finanschef Ulf I Johansson

Vasakronan den 5 maj 2004 med Ekonomichef Thomas Kristoffersson



## 8 Bilagor

Bilaga 1 Noterade fastighetsbolag

Bilaga 2 Onoterade fastighetsbolag



## 8.1 Bilaga 1 Intervjufrågor noterade Fastighetsbolag

Vilken befattning har ni i företaget?

1. Hur har ni arbetat fram till övergången?
  2. Hur har ni lagt upp arbetet med införande av IAS 40? Har ni diskuterat det internt?
  3. Vad har ni gjort för val, värderar ni era fastigheter till anskaffningsvärdet eller till verkligt värde? Varför har ni gjort detta val?
  4. Verkligt värde, Hur fastställer man ett verkligt värde? Kommer man fram till ett verkligt värde eller är det flera? Använder ni er utav en eller flera värderingsmän?
  5. Kommer det att uppstå problem när ni väljer att redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde? Vilka?
  6. Vad blir det för skillnad om ni värderar era förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet gentemot om ni värdera till verkligt värde? Hur kommer bokslutet att påverkas? Hur mycket kommer balansomslutningen att öka om ni värderar till verkligt värde i procent?
  7. Om ni vore ett icke noterat bolag skulle ni då värdera era fastigheter till verkligt värde? Varför skulle ni göra det?
  8. Vilka konsekvenser kommer implementeringen av verkligt värde att medföra för era fastighetsföretag? På lång- och eller kortsikt?
  9. Vad tycker ni om IAS 40 som redovisningsprincip? Bra eller dålig?
  10. Tror ni att kvalitén på redovisningen kommer den att bli bättre eller sämre? På vilket sätt?
-





## 8.2 Bilaga 2 Intervjufrågor onoterade Fastighetsbolag

1. Kommer ni att anpassa er redovisning helt, delvis eller inte alls efter IAS 40? Motiv till varför ni gör som ni gör?
  2. Tror ni att det kommer att vara fördelaktigt för onoterade bolag att värdera sina fastigheter till verkligt värde? Varför?
  3. Tror ni att kvalitén på eran redovisning skulle bli bättre om ni valde att redovisa till verkligt värde?
  4. Ser ni några problem med införandet av IAS 40 för er egen del, ur konkurrens synpunkt?
  5. Skulle värdering till verkligt värde underlätta för er exempelvis när ni ska låna pengar till renoveringar etc.
  6. Tror ni att alla fastighetsbolag kommer att gå över och värdera sina fastigheter till verkligt värde? Även onoterade fastighetsbolag?
  7. Vad tycker ni som representant för ett bolag som inte berörs av IAS 40 om att noterade bolag skall värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde?
  8. Har ni några övriga synpunkter vad gäller redovisning till verkligt värde eller till anskaffningsvärde?
  9. Hur tror ni värdering till verkligt värde kommer att påverka bokslutet?
-