

Jenny Litmark och Karolina Zirlyte



GÖTEBORGS UNIVERSITET HANDELSHÖGSKOLAN

Nedskrivningar inom allmännyttan: revisorns roll

Magisteruppsats i företagsekonomi

Externredovisning

Vårterminen 2019

Handledare Mari Paananen

Författare Jenny Litmark och Karolina Zirlyte

Sammanfattning

Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Magisteruppsats, Externredovisning VT 19

Författare: Jenny Litmark och Karolina Zirlyte

Handledare: Mari Paananen

Titel: Nedskrivningar inom allmännyttan: revisorns roll.

Bakgrund och problem: Sveriges kommuner har bland annat till uppgift att tillgodose bostadsförsörjning för den egna kommunens invånare. Ett verktyg för detta blir allmännyttiga bostadsbolag, den så kallade allmännyttan. Då allmännyttan ska bedrivas affärsmässigt kan de kostnader som nedskrivningarna genererar bli tunga att bära upp för många företag, det finns risk för konkurs och att projekt får läggas ner redan i planeringsstadiet. Kommunens bostadsförsörjningsansvar i allmännyttan och rådande regelverk är således motstridiga krafter som är svåra att förena och från allmännyttans perspektiv är det naturligt att lägga skulden på revisorn

Syfte: Syftet är att svara på frågan om revisorn har en avgörande roll vid nedskrivningar inom allmännyttan. Studien ämnar även undersöka om specifik praxis bildas inom branschen eller om revisorn har frihet att basera sin bedömning på bolagets externa och interna omständigheter.

Metod: Vi har använt en kvantitativ metod som baserats på två logistiska regressionsmodeller. Studien utgick från samtliga bolag inom allmännyttan och under samtliga fyra år som regelverket K3 tillämpats, 2014–2017.

Resultat och slutsatser: Vår studie visar på att det inte föreligger några gemensamma drag hos påskrivande revisor för de företag som utfört nedskrivningar och de som inte utfört några nedskrivningar. Big 4 gruppen visar inte på någon signifikant påverkan i nedskrivningarnas utförande och revisionsbyråer inom gruppen påverkar nedskrivningarna på samma nivå. Gruppen i sig eller bolagen inom gruppen kan därmed inte utpekas som märkbara påverkningsfaktorer för nedskrivningar inom allmännyttan.

Förslag till fortsatt forskning: Vilka faktorer påskrivande revisorer utgår från vid nedskrivningar. En liknande studie utförd under en längre tidsperiod i och med att marknadsmässiga förutsättningar kan tänkas förändras under tiden.

Nyckelord: Revision, allmännyttan, nedskrivningar, K3, revisor.

Förord

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare, Mari Paananen som bidragit med värdefulla tips och konstruktiv kritik genom vårt skrivande. Vidare vill vi tacka våra opponenter som bidragit med idéer, goda råd och betydelsefulla åsikter.

Jenny Litmark

Karolina Zirlyte

Innehåll

Sammanfattning	I
Förord	II
1. Inledning	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Problemformulering.....	2
1.3 Syfte.....	4
2. Teori	5
2.1 Värdering och nedskrivningar	5
<i>Figur 1 - Hyresfastighetens ekonomiska livscykel. Tolkad från Lundström (2011)</i>	5
2.2 Revisorns roll i granskningen	7
3. Metod	9
3.1 Forskningsdesign	9
3.2 Modellen.....	9
3.3 Kritik mot den valda modellen	9
3.4 Variabler	10
<i>Tabell 1 - variablerna</i>	10
3.5 Studiens validitet, reliabilitet och replikerbarhet	12
4. Resultat och analys.....	13
4.1 Översikt av urvalet.....	13
<i>Figur 2 - Urvalet</i>	13
4.2 Variabeldata.....	14
<i>Tabell 2 – deskriptiv statistik</i>	14
Panel A – Nedskrivningar	14
Panel B – Kön	15
Panel C – Big 4	15
Panel D – Storstadsområde	15
Panel E – Del av landet	15
4.3 Pearsons parvisa korrelation	16
<i>Tabell 3 – Pearsons parvisa korrelation</i>	18
4.4 Resultat	19
<i>Tabell 4 - regressioner</i>	19
4.5 Resultatdiskussion	20
4.5.1 Analys av Hypoteser	20
4.5.2 Analys av kontrollvariabler	20
5. Slutsats	22
5.1 Förslag till vidare forskning.....	22
6. Referenslista	
7. Bilaga – urval	

1. Inledning

I detta inledande kapitel presenteras bakgrund och problemformulering som sedan mynnar ut i ett syfte. Bakgrunden beskriver allmännyttans roll i samhället samt rådande situation gällande revision av kommunala bostadsbolag.

1.1 Bakgrund

Sveriges kommuner har bland annat till uppgift att tillgodose bostadsförsörjning för den egna kommunens invånare. Ett verktyg för detta blir allmännyttiga bostadsbolag, den så kallade allmännyttan som representeras av SABO ¹(u.å.a). Allmännyttan har som uppgift att erbjuda hyresbostäder för alla oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. De allmännyttiga bolagen ska ta ett aktivt samhällsansvar (SABO, u.å.b), samtidigt som verksamheten sedan räkenskapsåret 2011 ska bedrivas affärsmässigt (SFS 2010:879). Detta innebär ett undantag från kommunallagens (SFS 2017:725) självkostnadsprincip som tidigare rådde. Anledningen till den nya lagen var att man ville skapa en rättvis marknad med jämbördig konkurrens mellan privata och kommunala bolag. Innan Allbolagen trädde i kraft hade kommunen som bolagsägare större frihet att ge tillskott och lån med förmånliga villkor. Lagen ställde nu krav på bolagens affärsmässighet och begränsade ägarnas handlingsfrihet (SABO, 2013). Utgångspunkten är att inga ekonomiska fördelar ska ges till kommunala bolag i förhållande till privata konkurrenter (SABO, u.å.c).

Majoriteten av bolagen inom allmännyttan följer sedan 2014 K3-reglering (BFNAR 2012:1). I K3 har det preciserats att nedskrivningar på fastigheter ska göras om marknadsvärdet understiger det bokförda värdet (BFNAR 2012:1). En extern eller intern bedömning ska göras vid varje balansdag, vidare ska hänsyn tas till om värdenedgången kan anses vara bestående (SFS 1995:1554, BFNAR 2012:1). Värdering till marknadsvärde bygger på en prognos där hänsyn tas till framtida kassaflöden. Dessa kassaflöden estimeras utifrån exempelvis förväntat antal uthyrda lägenheter, byggnadens skick, förväntat slitage och eventuella renoveringsbehov (SABO, 2017). Vid nybyggnation blir fastighetens anskaffningsvärde kostnaderna som uppkommit i byggprocessen. Detta anskaffningsvärde jämförs sedan mot byggnadens estimerade marknadsvärde som i många fall understiger anskaffningsvärdet. Detta på grund av mycket höga byggkostnader. Det innebär att nybyggnation i många fall triggas direkta nedskrivningar, framförallt i områden med svag marknad (SABO, 2017).

Då allmännyttan ska bedrivas affärsmässigt kan de kostnader som nedskrivningarna genererar bli för tunga att bära upp för många företag, det finns risk för konkurs och att projekt får läggas ner redan i planeringsstadiet (Cavan, 2010). Tillämpningen av redovisningsprinciper samt värdering av tillgångar blir därmed en viktig faktor då nya bostäder ska byggas. Rådande klimat ger minskat incitament för nybyggnation samtidigt som behovet av fler bostäder är stort i många

¹ SABO har under studiens gång bytt namnet till Sveriges Allmännytta. All information har hämtats innan namnbytet inträffade.

delar av landet (Eriksson & Nordstrand, 2017, 7 november). Enligt rapport från Boverket (u.å.) uppger 83% av Sveriges kommuner att det råder underskott av bostäder, vidare konstateras att hyresrätter är den typ av bostad som flest kommuner uppger behöver tillkomma. I samma rapport framhålls också att det finns begränsande faktorer för bostadsbyggandet och en problematik som lyfts är de höga produktionskostnaderna². Ett annat scenario är att kostnaden för byggnationen leder till höga hyror för att undvika nedskrivningar, vilket urholkar allmännyttans roll att producera lägenheter för alla oavsett inkomst (SABO, u.å.b).

Huruvida revisorer påverkar bostadsbyggandet negativt är en aktuell fråga som diskuterats flitigt i media. I revisorernas branschtidning *Balans* finns en artikel med rubriken "*Kan bostadsbristen skyllas på revisorer?*" (Glantz, 2016, 20 september). Här resoneras utifrån ett fastighetsekonomiskt perspektiv att revisionsbranschen behöver ha en diskussion om vad för principer som ska användas vid värdering av en tillgång som inte säljs på en aktiv marknad. Revisionsbranschen replikerar med att revisorn inte har mycket till val, man måste förhålla sig till de lagar och kompletterande normer som finns även om argumenten för att inte göra det ter sig rimliga ur ett perspektiv (Glantz, 2016, 20 september). I ett inslag i Sveriges Radio (2016) diskuteras problemet och man menar att det är revisorerna som bestämmer värdet och är ansvariga för de nedskrivningar som görs. Inom allmännyttan framkommer stor problematik där kostnaderna för nedskrivningar genererar tunga förluster för många företag³.

1.2 Problemformulering

Utifrån bakgrunden kan vi se en tydlig åsiktsskillnad gällande vem som bär ansvaret för nedskrivningar. Bolagsledningen utpekar revisor som den skyldige och då även indirekt till bostadsbristen. Revisionsbranschen anser att revisorns handlingsfrihet är begränsad av rådande regelverk. Kommuner vill bygga för att möta behovet av bostäder och främja tillväxt samtidigt som kostnaderna för byggnationen med stor sannolikhet genererar omedelbara nedskrivningar. Enligt SCB (2018) har hyror för nybyggda hyresrätter i offentliga bolag ökat med mellan 70–100% mellan åren 2000 till 2017 samtidigt som konsumentprisindex ökat med 25% under samma tidsperiod. Inom allmännyttan höjs röster som menar att revisorer behöver bli mer lyhörda för att situationen kan se olika ut i olika kommuner. Man vill också gärna se alternativa kalkylmetoder och en redovisningsmässig särreglering för nybyggnation. Man menar att större hänsyn måste tas till den lokala marknaden och de förutsättningar som finns för varje enskilt företag. I många fall används bostadskö som ett argument från allmännyttan, man menar att en lång bostadskö signalerar garanterat inflöde av intäkter i framtiden. Samtidigt anser

² Ett aktuellt exempel finns i Torsby där kommunen satsade på att bygga trots att det ledde till omedelbara nedskrivningar och stora förluster för det kommunala bostadsbolaget. Förlusterna kan på sikt leda till att hyror måste höjas för andra hyresgäster i kommunen (Carlsson, 2017, 6 april).

³ Vid den manuella granskningen av årsredovisningarna fann vi ett antal uttalanden från ledning och/eller revisor som stack ut. I Lindesbergsbostäders ÅR för 2017 konstateras att resultatet är betydligt sämre än förväntat och att detta beror på att de projekt som färdigställts under året krävde större nedskrivningar än beräknat. I Osbybostäders ÅR för 2015 står det att läsa att resultatet var 2,9 miljoner kronor före bokslutsdispositioner och nedskrivningar. Den auktoriserade revisorn har sedan påpekat att ett nybygge visat på för stor skillnad mellan bokfört värde och marknadsvärde varvid en nedskrivning med 5,8 miljoner kronor fått göras vilket leder till att resultatet istället blir -1,9 miljoner kronor (Lindesbergsbostäder AB, 2018; Osbybostäder AB, 2016).

redovisningsexperter att reglerna inte ger något utrymme för undantag. Att det finns en bostadskö räcker inte som argument då framtida kassaflöde är oförändrat oavsett hur många som köar för att få bo i lägenheten då den bara kan hyras ut till en i kön åt gången ändå (Carlsson, 2017, 6 april).

Kommunens bostadsförsörjningsansvar i allmännyttan och rådande regelverk är således motstridiga krafter som är svåra att förena och från allmännyttans perspektiv är det naturligt att lägga skulden på revisorn (Glantz, 2016, 20 september). Det finns rapporter från berörda institutioner som visar att K3 regelverket i sig inte är problematiskt utan att själva tillämpningen är vad som skapar konflikten (Eriksson & Nordstrand, 2017, 7 november). Då både fastighetens verkliga värde och värdenedgångens varaktighet är baserat på bedömningar samt avgörande för om nedskrivning blir aktuell är det här själva tillämpningen av revisionsstandarder blir avgörande. Det teoretiska verkliga värdet kan variera med upp till 10% beroende på vald värderingsmetod och vem värderingen är utförd av (Nordlund, 2010). Detta bekräftas även av forskning som visar att olika bedömningar görs utifrån samma underlag (Ashton, 1990; Fischer, 1996). Även processen och ansatsen av värdering till verkligt värde är ett motstridigt område inom forskningen. Vissa anser att vägledning till värderingen är tillräcklig och genererar en rättvisande bild (Pettersson, 2015; Gordon & Hsu, 2014). Andra menar att den diskonteringsränta som används vid värderingen inte är tillräckligt definierad och att en reglering med tydligare riktlinjer bör införas (Husman & Schmidt, 2008). En tydligare reglerad standard skulle dock strida mot det bedömningsbaserade synsätt som rådande revisionsstandarder tillåter. Idén om att värdering ska förbli ett område som baseras på bedömningar diskuteras av Kvaal (2010). Det bedömningsbaserade ansatsen innebär en flexibilitet, men även inslag av subjektivitet.

Enligt K3 (BFNAR 2012:1) ska de bedömningar som görs vid värdering vara objektiva och oberoende. I och med att en revisor måste använda sin erfarenhet och förmåga att bedöma en framtida situation innehåller varje bedömning ett visst mått av subjektivitet (Öhman, 2004). Effekten av bedömningarna blir särskilt påtagligt när revisorn avgör en negativ resultatpåverkan (Gårdh & Zirlyte, 2019, 26 februari; Kinney & Martin, 1994). Forskning visar även på skillnader i revisionskvalitet för företag som använder sig av något av Big 4⁴ bolagen och övriga revisionsbolag (Francis & Wang, 2008; Krishnan; 2003). Detta kopplas till det förtroende som firmor inom Big 4 utger, samt ett starkt incitament att skapa och upprätthålla ett gott rykte (Francis & Wang, 2008). Denna skillnad kan förklaras av isomorfism som får företag att utforma liknande sätt att bemöta omvärlden och utföra arbetsuppgifter (DiMaggio & Powell, 1983).

Värdering görs internt av företaget själv eller externt med hjälp av ett värderingsinstitut (SABO, 2017). Om värderingen indikerar att bokfört värde är för högt är det revisorns roll att besluta om värdenedgången kan anses vara bestående. En nedskrivning kan innebära stora kostnadsposter som slår direkt mot resultatet. Allmännyttans perspektiv blir då i många fall att revisorns beslut slår hårt mot bolagets ekonomiska situation. Taget ur revisorns perspektiv så utgår yrket från god redovisningssed (GRS), som formas från allmänna praxis och bildar en

⁴ Big 4 gruppen innehåller de fyra största bolagen inom revision - PWC, EY, Deloitte och KPMG

sedvänja inom revisionsyrket. Utifrån ett rättsligt perspektiv anses det vara GRS så länge man följer de lagar och regler som finns inom redovisning⁵. Det medför att ett principbaserat regelverk kan leda till olika tolkningar av samma situation och ändå falla inom ramen för god redovisningssed (Edvardsson & PwC, 2017).

Sammantaget kan konstateras att rådande uppfattning i media är att det är revisorn som har avgörandet om nedskrivning i sin hand. Även tidigare forskning ger indikation på att den enskilda revisorn har stort inflytande över när nedskrivningar ska ske (Öhman, 2004; Kinney & Martin, 1994) och att GRS och gällande reglering ger utrymme för värderingar som per definition innehåller en viss mån av subjektivitet (Ashton, 1990; Fischer, 1996; Tagesson & Eriksson, 2011). Utgångspunkten i denna rapport är att undersöka om denna uppfattning är korrekt. Genom att studera och kartlägga vilka aspekter som kan påverka bedömningarna vid tillämpning av rådande redovisningsprinciper vid nedskrivningar ges en möjlighet till översikt för praktiker. Det skapar också en ökad förståelse för vilka aspekter som avgör nedskrivningar. Vidare bidrar det till pågående diskussionen om behovet av särreglering.

1.3 Syfte

Vi utgår från allmännyttans perspektiv samt tidigare forskning som visar att revisorn kan vara en av de externa faktorer som påverkar företagets finansiella ställning.

Syftet är att svara på frågan om revisorn har en avgörande roll vid nedskrivningar inom allmännyttan. Studien ämnar även undersöka om specifik praxis bildas inom branschen eller om revisorn har frihet att basera sin bedömning på bolagets externa och interna omständigheter.

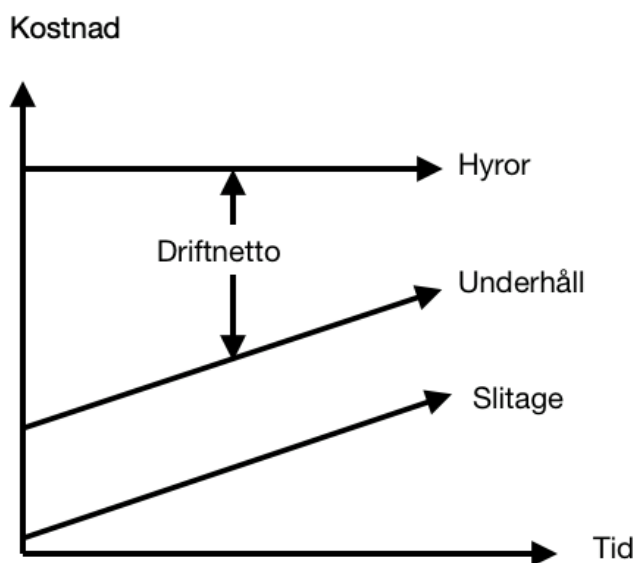
⁵ I det så kallade Key-Code målet (RÅ 1999 ref 32) konstateras att när Key Code valde att ändra sin intäktsredovisning stred det inte mot regler eller lagar varken före eller efter förändringen och företaget ansågs redovisa enligt GRS trots stora förändringar i redovisningen.

2. Teori

I detta kapitel presenteras arbetets teoretiska utgångspunkt med fokus på nedskrivningar och revisorns roll i värdering av tillgångar. Kapitlet avslutas med arbetets frågeställning uttryckt som två hypoteser.

2.1 Värdering och nedskrivningar

Enligt K3 ska fastigheter värderas till marknadsvärde, vilket även kallas för verkligt värde (BFNAR 2012:1). Den metod som normalt används av fastighetsbolag är nuvärdet av uppskattade, framtida betalningsströmmar diskonterade med en kalkylränta som avspeglar risk, detta då det oftast inte finns en aktiv marknad att jämföra värdet mot (BFNAR 2012:1). Som tidigare nämnts finns en uppfattning inom allmännyttan att det finns ett värde i efterfrågan på bostäder samt existerande bostadskö. Det framtida värdet av en fastighet påverkas dock inte endast av att framtida hyresinbetalning finns. Med tiden ökar slitage vilket kräver underhåll som i sin tur leder till att driftnetto minskar samtidigt som hyresnivån förblir oförändrad eller endast justeras marginellt (Lundström, 2011).



Figur 1 - Hyresfastighetens ekonomiska livscykel. Tolkad från Lundström (2011)

Christensen, Glover och Wood (2012) visar i sin studie hur mycket små förändringar, så små att de faller inom ramen för rimligt osäkerhetsintervall i revisionen, i bedömningen av verkligt värde kan ge markanta förändringar i nettoinkomst. Vidare kan verkligt värde innebära hastiga värddeförändringar som leder till att revisorns uttalanden oväntat och utan varsel blir förbisett (Bratten, Gaynor, McDaniel, Montague & Sierra, 2012). Griffin (2014) menar att de justeringar som föreslås av en revisor utgår från senast erhållen information och inte utifrån revisorns egna estimeringar. Nettopåverkan kan i vissa fall vara så påtaglig att företaget bortser från den föreslagna justeringen, vilken styrs helt av strikta revisionsstandarder (Griffin, 2014). Det

innebär att revisorns roll i resultatpåverkande justering kan anses vara obetydlig i och med att den slutliga bedömningen ligger hos bolaget. I vår studie är det av intresse, eftersom inga juridiska påföljder av bristfällig efterlevnad av redovisningsprinciper finnes inom offentlig sektor (Tagesson & Falkman, 2008).

K3 bygger på IFRS och därmed blir tidigare forskning på IAS 36 som reglerar nedskrivningar relevant (BFNAR 2012:1). IAS 36 anses vara utförlig i beskrivningen av hur nedskrivningar ska göras och tillgångar värderas, men beskrivs också som subjektiv samt baserad på bedömningar (FAR, 2017). Mazzi, Liberatore och Tsalavoutas (2012) kommer i sin studie fram till att IAS 36 ger stor frihet för tolkning, detta kan leda till manipulation vilket i sin tur skapar osäkerhet i jämförbarheten. De menar att värdering enligt IAS 36 inte är tillfredsställande och att efterlevnad och konsekvens i beräkningen av återvinningsvärdet är vacklande. Glaum, Schmidt, Street och Vogel (2008) har undersökt nedskrivningar av goodwill, man finner att på företagsnivå spelar bland annat ägarstruktur och valet av revisor stor roll för hur nedskrivningar hanteras. På landsnivå finner man skillnader mellan länder trots att samma standard används, detta indikerar att redovisningstradition och andra landsspecifika faktorer fortfarande spelar stor roll för hur redovisningen utformas.

Andra forskare hävdar att IAS 36 fungerar väl, att nedskrivningarna utgår från en bra och relevant prognos av framtida kassaflöden. Gordon och Hsu (2014) utgår från ett globalt perspektiv i sin rapport och konstaterar att IAS 36 ger relevanta värden för materiella tillgångar. Också Pettersson (2015) kommer fram till att den bedömningsbaserade ansats som finns i IAS 36 är användbar. Det gör att företagen kan ta hänsyn till sin specifika situation då nedskrivningsprövningen görs. Studiens slutsats är att nedskrivningar i den studerade branschen håller en relativt god kvalitet.

När en nedskrivning görs används en diskonteringsränta för att beräkna tillgångens nya marknadsvärde. Det finns ett flertal val som kan göras i beräkningen av diskonteringsränta. I litteraturen argumenteras för att det är för komplext, att endast ett sätt att beräkna borde införas (Husman & Schmidt, 2008). Andra kritiserar detta och menar att olika företag har olika förutsättningar och att det därmed också bör finnas olika möjligheter för beräkning (Kvaal, 2010).

Nedskrivningar och dess precision är alltså ett område där tidigare forskning (Kvaal, 2010; Husman & Schmidt, 2008; Pettersson, 2015; Gordon & Hsu 2014; Glaum, Schmidt, Street & Vogel, 2012; Mazzi, Liberatore & Tsalavoutas, 2012) visat på varierande resultat. Det finns därmed en problematik i nedskrivningar som behöver belysas. Utifrån denna rapports kontext där nedskrivningar slår mot allmännyttans försök att försörja kommunen med bostäder, leder problematiken till en situation som kan anses vara av nationalekonomiskt intresse. Rådande förhållande gör att utbudet får svårt att möta efterfrågan. Det leder till att den ekonomiska tillväxten kan hämmas eftersom det minskar människors benägenhet att röra sig i landet. En allmänt minskad benägenhet att flytta leder till sämre matchning på arbetsmarknaden vilket höjer arbetslösheten och därmed försämrar den ekonomiska tillväxten (Graaff, 2007).

2.2 Revisorns roll i granskningen

Revisionskvalitet beskrivs som sannolikheten att en revisor kommer hitta och rapportera oegentligheter i den granskades finansiella redovisningen (DeAngelo, 1981). Det finns en rad svenska lagar och institutioner som påverkar redovisningen och revisionen för svenska kommunala bolag. Revisorns arbete styrs av Kommunallagen och Lagen om kommunal redovisning. Kommunala aktiebolagen följer Aktiebolagslagen, samt bokföringsnämndens allmänna råd (*BFNAR*). I lagen anges det att granskningen ska ske utifrån GRS, som inte preciseras närmare. I kommunala sammanhang finns ett antal organ som utvecklar och överser revision och utvecklandet av GRS. Enligt Sveriges Kommuner och Landsting, en medlemsorganisation för Sveriges 290 kommuner och 21 landsting, förklaras GRS som en kombination av teori, praktik och lagstiftning, som utvecklas löpande (SOU 2004:107). Ett annat normgivande organ, Sveriges yrkesrevisorer, SKYREV, ger också vägledning samt certifierar kommunala yrkesrevisorer. Rådet för kommunal revision är organisationen som granskar och utvecklar GRS.

Revisorns och revisionsfirmans roll har utforskats i kontext av kommunal revision. Falkman och Tagesson (2008) har undersökt vilka parametrar som påverkar efterlevnad av redovisningsprinciper i kommunala bolag. Det framkommer att efterlevnaden är större i de kommuner som inte får statliga bidrag, har större antal invånare och inte anlitar PwC eller KPMG som revisionsbyrå. Vidare utvecklas att bristande revisionskvalité kan påverka efterlevnad av redovisningsprinciperna, men att korrelationen är för svag för att dra en definitiv slutsats (Falkman & Tagesson, 2008). Nyman, Nilsson och Rapp (2007) förklarar fenomenet vidare genom att studera den revisionsberättelse som skrivs på av huvudansvarig revisor. Revisorerna kan ofta lämna modifierade uttalanden, upplysningar och anmärkningar med rekommendationen att inte bevilja ansvarsfrihet till bolagets styrande organ i revisionsberättelsen. Kommunstyrelsen kan dock bortse från rekommendationen och bevilja ansvarsfrihet ändå. Nyman et al (2007) menar att brist på efterlevnad beror på den granskade parten snarare än på bristande revisionskvalitet. Vidare finner Tagesson och Eriksson (2011) att revisorer inte kan påverka kommunala bolags efterlevnad av redovisningsprinciperna med varken tvingande eller normativt tryck. Revisorer i det kommunala sammanhanget har en begränsad och diffus roll, till skillnad från i privat sektor. Detta, i kombination med begränsat intresse från principalen, det vill säga kommunens medborgare, gör att efterlevnaden av redovisningsprinciper inte är lika bra i kommunala sammanhang som i privata (Tagesson & Eriksson, 2011). I senare forskning av kommunala bolag inom vattenförsörjningssektor (VA) finner dock Haraldsson och Tagesson (2014) att revisionsfirman är en påverkande faktor i hur väl redovisningen överensstämmer med rådande rekommendationer och lagar.

Det finns studier som hävdar att revision har en mer indirekt påverkan på företagets ekonomiska rapporter. Svanström (2008) anser i sin avhandling att revisorns åsikter tas upp av företagsledningen som sedan använder sig av dessa åsikter vid nästa års rapporter. Den enskilda revisorns åsikter påverkar därmed företagets finansiella rapporter i ett längre perspektiv. Gooderham, Tobiassen, Døving och Nordhaug (2004) anser att den kunskap som företaget tillskansar sig i detta samarbete har betydelse för bolagets överlevnad genom att det skapar ökad

kompetens och ekonomisk kunskap vilket genererar konkurrensfördelar. Undersökningar som gjorts visar att det är svårt att på något tillförlitligt sätt mäta och bestämma kvalitet på revision (Erhvervs-og Selskabsstyrelsen, 2005). Detta beror på att det ses som troligt att revisorn i sin granskning hittar ett antal fel men betydelsen av felen är svåra att uppskatta och bedöma. Majoriteten av användarna ser dock revision som ett verktyg att förbättra kvaliteten och tillförlitligheten på redovisningen (Kinney & Martin, 1994). Kinney och Martin (1994) kommer fram till att revisionsrelaterade justeringar tydligt korrelerar med negativ effekt på nettovinst hos företaget. Forskarnas tolkning av resultatet är att revision minskar risken för missvisande redovisning.

När en grupp individer eller en organisation har kontroll över de regler som styr ett visst beteende uppstår självreglering. Självreglering innebär att viss lagstiftning kan ligga till grund men att stora delar av regleringen är upp till marknaden (Baldwin, Cave & Lodge, 2012). Inom revisionsbranschen finns ett stort inslag av självreglering, både ÅRL samt K3 är i stor utsträckning konstruerade av ramlagstiftning som ska fyllas ut av rekommendationer och standarder. Baldwin et al. (2012) anser att problemet med självreglering främst handlar om att förhålla sig opartisk och att säkerställa ett rättvist förfarande. När en bransch är etablerad uppstår en kraft som drar bolagen åt samma håll, mot homogenisering. Den verkande faktor som får företag att forma sig efter varandra kallas för isomorfism. Detta förklaras som en process där företagets förhållningssätt och tillvägagångssätt med tiden närmar sig konkurrenternas allt mer. Denna kraft bygger på att vissa yrkesgrupper själva kan definiera sina arbetsmetoder och förutsättningar. Vidare kan isomorfismen vara en underliggande förklaring till varför vissa icke-rationella förehavanden blir standard för hela fältet (DiMaggio & Powell, 1983). Pentland (1993) menar att revisorns uppträdande är av vikt vid skapande av revisionsprofessionen. Den normativa isomorfismen bygger på att vissa grupper strävar efter att skapa en gemensam bas för kunskap och legitimitet för sin yrkesgrupp. Detta bildar etiska och moraliska värderingar som legitimerar vissa beteenden och ligger till grund för företagets agerande (DiMaggio & Powell, 1983). Lobo, Xie & Zhang (2018) slår fast att de olika revisionsbolagen antar och applicerar företagspecifika metoder för att kontrollera kvaliteten i revisionsprocessen vilket skapar en standardisering i hantering av ärenden.

Ovanstående problemformulering, studiens syfte och tidigare forskning leder fram till våra två hypoteser:

H₁ Det finns ett samband mellan vissa karaktärsdrag hos revisorn och nedskrivning

H₂ Det finns ett samband mellan nedskrivningar och revisionsbyråer inom Big 4

3. Metod

I följande kapitel återges vilken metodologi vi har tillämpat i forskningsprocessen samt presentation av vår modell. Vidare följer redogörelse av datainsamlingsprocessen, urvalet och bortfallet. Därefter återges mätning av variablerna, metoden för analysen samt kritik av den valda metoden.

3.1 Forskningsdesign

Data samlas in för en tidsperiod av fyra år för samtliga bolag som är definierade som allmännyttiga. Insamlingen sker under en kort period och från flera olika källor. Först definieras det allmännyttiga bostadsbolaget och valet av tidsperspektivet fastställs. Vidare samlas information om variablerna som vi anser är viktig utifrån hypoteserna och med tidigare forskning som grund. De ställningstaganden som studier består av leder till att studien faller inom ramarna för tvärsnittsdesign. Variablerna analyseras sedan i en logistisk regression med paneldata för år och klustrat på företag för att hitta olika sambandsmönster (Bryman & Bell, 2017).

Saunders, Lewis och Tornhill (2016) skriver att den filosofi som antas, styr och anger hur forskaren tittar på världen. Vårt val av forskningsfilosofi utgår från hur syfte och problematisering är uppbyggt och formulerat. Utifrån dessa förutsättningar har vi valt en positivistisk ansats. Detta innebär objektivitet där vi lägger vikt vid att grunda alla antaganden på fakta. I Bryman och Bell (2017) finner vi att det finns två olika forskningsansatser att använda baserat på vårt syfte med studien - deduktiv eller induktiv teori. Den deduktiva teorin innebär att man lutar sig mot tidigare forskning för att förklara fenomenet. En hypotetiskt-deduktiv metod används i forskningen där man formulerar hypotes för att fastställa eller förkasta dennes giltighet (Eriksson & Hultman, 2014). Våra hypoteser utgår från tidigare forskning om val och tillämpning av revisionsnormer. Med hjälp av insamlade data kan vi testa om det finns samband mellan nedskrivningar och oberoende variabler.

3.2 Modellen

I vår studie ser modellerna ut på följande sätt:

$$Ned(1;0)_{it} = \beta_0 + \beta_1 K\ddot{o}n_{it} + \beta_3 \ddot{A}lder_{it} + \beta_4 BigA_{it} + \beta_5 Storstad_{it} + \beta_6 LNAT_{it} + \beta_7 Skuld_{it} + \beta_8 ROA_{it} + \beta_9 LNNO_{it} + \beta_{10} \Delta LNNO_{it} + \varepsilon_{it}$$

$$Ned(1;0)_{it} = \beta_0 + \beta_1 K\ddot{o}n_{it} + \beta_3 \ddot{A}lder_{it} + \beta_4 d_Land_{it} + \beta_5 d_Rev_{it} + \beta_6 LNAT_{it} + \beta_7 Skuld_{it} + \beta_8 ROA_{it} + \beta_9 LNNO_{it} + \beta_{10} \Delta LNNO_{it} + \varepsilon_{it}$$

Översikt av samtliga variabler återfinns i Tabell 1.

3.3 Kritik mot den valda modellen

Den logistiska regressionen används för att estimerar påverkan på en beroende variabel som är binär. Utfallet av den logistiska regressionen kommer påverkas av både effektens storlek och

den icke observerbara heterogeniteten (Allison, 1999, Mood, 2010). Den binära logistiska regressionens koefficienter visar endast riktningen på påverkan. Storlekens estimering görs utifrån probabilitet. Detta menar Buis (2015) vara ett tolkningssätt som eliminerar problematiken med förändringar av påverkans signifikans vid ändrade antal variabler i regressionen. För att säkerställa modellens utfall har vi valt att införliva ett antal relevanta kontrollvariabler. Samtliga kontinuerliga variabler har rensats för outliers genom *Winsor*-metoden (Tukey, 1962).

3.4 Variabler

Nedan presenteras variablerna som ingår i modellen som ska förklara våra hypoteser. Typen av variabel, tänkt riktning och förklaring till valet presenteras.

Tabell 1 - variablerna

Variabel	Förklaring
Beroende variabel	
Nedskrivningar (Ned)	Beroende binär variabel, kodad som 1 om nedskrivningen har genomförts och 0 om ingen nedskrivning har genomförts.
Oberoende variabler	
Kön	I vår studie undersöker vi om revisorns specifika drag kan ha påverkan på nedskrivningarna och kön tas som möjlig förklaringsvariabel. Kön är en binär variabel och kodas därför som 0 om kön är man och som 1 om kön är kvinna. Det förväntade utfallet är oklar och är en av de punkter som undersöks i studien.
Ålder	Ålder är en annan tänkbar förklarande variabel, som beskriver revisorn i fråga. Ålder är en kontinuerlig variabel. Utfallet är oklar och är en av de punkter som undersöks i studien.
Big 4	Används som en förklarande variabel. Revisionsbyrå är en binär variabel som kodas som dummy där den antar värdet 1 för Big 4 och 0 för icke Big 4 firmor. Användning av Big4 firmor tyder på högre kvalitet av redovisningen (Francis & Wang, 2008; Krishnan; 2003). Vi förväntar oss att variabeln kommer ha en positiv korrelation med vår beroende variabel.
Kontrollvariabler	
Storstadsområde (Storstad)	Bolag inom storstadsområde anses göra färre nedskrivningar på grund av starkare marknad som driver upp marknadsvärdet. Vi anser att bolagets geografiska beläggning kommer ha ett negativt samband med nedskrivningar, om områden är i eller nära en

storstad. De valda storstäderna är Stockholm, Malmö och Göteborg.

LnAnläggningstillgångar (LNAT)	Anläggningstillgångarna som oftast utgörs av byggnader och mark i allmännyttiga bostadsbolag definierar det ekonomiska välmående av bolaget (Deis & Giroux, 1992). Vi anser att nedskrivningarna kommer ha en positiv korrelation med anläggningstillgångarna i och med att utfallet av revisors granskning blir mindre påverkande ju friskare bolaget är ekonomiskt (Deis & Giroux, 1992).
Skuldsättningsgrad (Suld)	Skuldsättningsgrad kommer påverka företagets tillämpning av redovisningsprinciperna. Watts och Zimmerman (1990) menar att företagets skuldsättningsgrad har ett negativt samband med användning av redovisningsprinciperna som kommer minska det redovisade resultatet. I vår studie antar vi att sambandet mellan nedskrivningarna och skuldsättningsgrad kommer vara negativ.
ROA	Avkastning på totalt kapital (return on assets) används som en kontrollvariabel. ROA visar på storleken av företagets vinst i förhållande till tillgångar. I vår studie är det intressant att titta på huruvida förvaldade tillgångar genererar vinster för bolaget, eftersom kassaflödet påverkar värderingen som ligger till grund för nedskrivningar. Av den anledningen kommer storleken av ROA ha ett negativt samband med nedskrivningar.
LnNettoomsättning (LNNO)	Tidigare forskning menar att revisionsrelaterade justeringar har en negativ påverkan på nettoomsättning (Kinney & Martin, 1994). Detta eftersom företag ofta har en övertro på värdet av sina tillgångar. Minskad nettoomsättning är en indikation på att nedskrivningar gjorts, vi utgår därmed från ett negativt samband. I vår regression använder vi den naturliga logaritmen av värdet.
LnFörändring i nettoomsättning (Δ LNNO)	Den procentuella förändringen i nettoomsättning anses ha ett negativt samband med nedskrivningar. Ett ökat kassaflöde är en påverkande faktor i marknadsvärdets beräkning. Med ökat marknadsvärde är nedskrivning mindre trolig att utföras. I vår regression använder vi den naturliga logaritmen av värdet.
Del av landet (d_Land)	Utöver storstadsområden är det av vikt att kontrollera för skillnader mellan olika delar av landet. Vi förutser att Norrland kommer ha ett positivt samband med vår beroende variabel och att Svealand kommer påverka samma variabel negativt.

Revisionsbyrå
(d_Rev)

Vi vill även kontrollera för skillnader mellan bolagen inom Big 4 gruppen.

3.5 Studiens validitet, reliabilitet och replikerbarhet

Intern och extern validitet anses vara av vikt för att uppnå replikerbarhet (Bryman & Bell, 2017). Intern validitet är också att studien kan försäkra att kausalitet mellan oberoende och beroende variabel inte orsakas av någon annan variabel (Bryman & Bell, 2017). Detta problem eliminerar vi genom att genomföra Pearsons parvisa korrelationstest vilket återfinns i stycke 4.3. Intern validitet kan även anses vara hur modellen speglar verkligheten (Saunders et al, 2016). Vår ambition är att undersöka sambandet mellan ett antal olika faktorer och nedskrivningar inom allmännyttan. För att öka stabiliteten och säkerheten i sambanden har vi använt oss av ett antal kontrollvariabler, presenterade i tabell 1, vilket vi anser ökar uppsatsens validitet. Den externa validiteten förklarar om studiens resultat är generaliserbar för hela populationen, för att uppnå detta krävs ett representativt urval (Bryman & Bell, 2017). I vår studie undersöker vi alla individer i den population vi vill kunna uttala oss om, en så kalla totalundersökning. Bortfall redogörs för i detalj i stycke 4.1. Studien får därmed en hög, extern validitet.

Enligt Bryman och Bell (2017) består reliabilitet och replikerbarhet i hur pålitlig studien är i sitt genomförande, om det är möjligt att upprepa studien och få samma resultat. Vi har på ett konsekvent sätt samlat in data och operationaliseringen förklaras tydligt i tabell 1. Vissa data har dock samlats in manuellt vilket innebär en risk för att mänskliga faktorn påverkat insamlandet. Vi har dock på ett systematiskt sätt sökt på ordet ”nedskrivning” i samtliga årsredovisningar varför vi anser att replikerbarheten är hög. Vi presenterar alla bolag som ingår i studien vilket ytterligare ökar reliabiliteten och replikerbarheten.

4. Resultat och analys

Kapitlet inleds med beskrivande statistik över urval och bortfall. Vidare presenteras paneldata och bivariat analys i form av Pearsons parvisa korrelation. Kapitlet avslutas med multivariat analys i form av logistiska regressionsanalyser.

4.1 Översikt av urvalet

Studiens urval har hämtats från databasen retriever och sedan kompletterats utifrån SABO:s medlemslista. Följande figur visar processen för studiens urval samt bortfall.

Urval	N
Från Retriever	319
Bortfall	-70
Slutgiltigt urval	249
Totalt antal observationer (4 år)	996

Figur 2 - Urvalet

Det bortfall som uppkommit beror främst på att bolaget inte varit relevant för vår studie. Vi har sållat fram de företag som kan representera kommunalt ägda bostadsbolag, den så kallade allmännyttan, och som använder sig av K3 som regelverk. 74 procent av bortfallet beror på att bolaget drevs som stiftelse och därmed inte är kommunägt. Ett mindre bortfall, 26 procent, bestod i att bolaget saknade årsredovisningar för något av de fyra år studien utgår från eller saknade data för någon av de variabler vi ämnade undersöka.

4.2 Variabeldata

Tabell 2 – deskriptiv statistik

Variabel	N	Medelvärde	Std. Avv.	Min	Max
Nedskrivning	996	0,22600402	0,4388766	0	1
Kön	996	0,7590361	0,4278833	0	1
Ålder	996	48,19076	7,698447	28	65
BigFour	996	0,9638554	0,167436	0	1
Storstadsområde	996	0,1646586	0,3710585	0	1
wLNByggnader och mark	996	13,1413	1,203592	10,31338	16,22029
wSkuldsättninggrad	996	0,582211	0,0452362	0,0051	0,2803
wROA	996	0,0353513	0,0263673	-0,057	0,167
wFörändring i nettoomsättning	996	2,98259	7,73747	-18,96	53,26
wLNNettoomsättning	996	11,64252	1,134834	8,773849	14,47804

Standardavvikelsen för Förändring i nettoomsättning är 7,73747, vilket är högre än medelvärdet på 2,98259. Detta indikerar på ett spritt resultat. Det spridda resultatet syns även på det stora spannet mellan minimum- och maximumvärdet.

Den beroende variabeln samt tre oberoende variabler är kvalitativa och dikotoma. I vår studie kodas vi variablerna till 1 om den uppfyller kravet, och 0 om den inte uppfyller kravet. Nedskrivning kodas som 1 om den har skett, och 0 om inte. Kön kodas som 0 om revisorn är man, och 1 om kvinna. Big 4 kodas som 1 om den valda revisionsfirman tillhör en av Big 4 firmor, och 0 om inte. Storstadsområde kodas som 1 om bolaget är beläget inom Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö, och 0 om beläget på annan plats i Sverige.

Dummy-variabler, där det finns fler än två utfall, presenteras i panel E och panel F.

I följande paneler presenteras kategoriserat urval.

Panel A – Nedskrivningar

Nedskrivning	N	Procent
Ja	259	26%
Nej	737	74%
Totalt	996	100%

Under de fyra år som undersökts har 26% av årsredovisningarna innehållit kostnadsförda nedskrivningar. Tretton av de undersökta bolagen har gjort nedskrivningar samtliga år. 109 bolag har inte gjort några nedskrivningar alls under de fyra undersökta åren.

Panel B – Kön

Kön	N	Procent
Man	756	76%
Kvinna	240	24%
Totalt	996	100%

Man är det dominerande könet bland påskrivande revisorer. Totalt har 76 procent av samtliga undersökta årsredovisningar skrivits på av män.

Panel C – Big 4

Big Four	N	Procent
Ja	960	96%
Nej	36	4%
Totalt	996	100%

En överlägset stor andel av allmännyttiga bostadsbolag använder någon av de byråer som kategoriseras som Big 4. Detta leder oss att tro att eventuella skillnader som beror på om revisionsfirman inte är en av Big 4 kommer att vara svaga och svåra att finna i regressionen på grund av få observationer.

Panel D – Storstadsområde

Storstadsområde	N	Procent
Ja	164	16%
Nej	832	84%
Totalt	996	100%

16% av bolagen har säte i någon av kommuner som är belägna i storstadsområden. Två av områden, Stormalmö och Storgöteborg, ligger i region Götaland. En, den största, Storstockholm, ligger i Svealand.

Panel E – Del av landet

Del av landet	N	Procent
Götaland	504	50%
Svealand	336	34%
Norrland	156	16%
Totalt	996	100%

Femtio procent av alla allmännyttiga bostadsbolag ligger i region Götaland. Norrland har minsta andelen kommunalt ägda bostadsbolag trots sin relativt stora geografiska omfattning. Svealands allmännytta landar på 34 procent.

Panel F – Revisionsbyrå och nedskrivningar

Revisionsbyrå	N	Procent	N Nedskrivningar	Procent	Reell andel
Revisionsbyrå 1 PWC	436	45%	109	25%	43%
Revisionsbyrå 1 KPMG	224	23%	56	25%	22%
Revisionsbyrå 1 EY	200	20,5%	55	27,5%	22%
Revisionsbyrå 1 Deloitte	100	10%	27	27%	11%
Revisionsbyrå 1 MS	4	0,5%	1	25%	0%
Revisionsbyrå 1 GT	12	1%	5	42%	2%
Totalt	976	100%	253		100%

N visar antalet observationer, totalt 976 vilket är 20 färre än i figur 2. Detta beror på att några firmor har utfört nedskrivningar på 100 procent eller 0 procent av observationerna vilket därmed inte tillför någon relevant information. Kolumnen Procent visar byråns andel nedskrivningar i relation till antal observationer och kan således inte summeras samman. Generellt ligger allmännyttans nedskrivningar på 25 procent, vi ser att Grant Thornton utför något fler nedskrivningar procentuellt bland sina klienter än övriga byråer. Revisionsbyrå Mazars SET har granskat ett bolag där en nedskrivning har gjorts en gång under det valda tidsspännat. Big 4 bolag utgör den största delen av urvalet.

4.3 Pearsons parvisa korrelation

Tabell 3 visar utfallet av den parvisa korrelationen som har utförts på studiens variabler.

Pearsons parvisa korrelation visar om variablernas korrelation mellan varandra kan ha påverkan på studiens resultat. Korrelation mellan två variabler anses vara för hög när värdet överstiger 0,7 eller -0,7 (Collis & Hussey, 2003). Vid för hög korrelation kan inte variablerna anses vara oberoende av varandra och kan således inte sammanföras i samma regression (Collis & Hussey, 2003) Inga av oberoende- eller kontrollvariabler har ett värde som överstiger tidigare nämnda värden. Korrelationen mellan variablerna anses därför inte snedvridda resultatet.

Koefficienten mellan nedskrivningar och anläggningstillgångar erhåller värdet 0,1491 signifikant på 0,01-nivå vilket kan tolkas som ett måttligt positivt samband. Avkastning på anläggningstillgångar erhåller ett negativt samband med den beroende variabeln nedskrivningar. De två sambanden kan förklaras med att mer anläggningstillgångar genererar fler avskrivningar samt att nedskrivningar påverkar företagets ekonomiska situation negativt genom sin korrelation med avkastning på anläggningstillgångar. Inga andra signifikanta samband står att finna kopplade nedskrivningar

Modellen visar på ett positivt samband mellan Big 4 och ålder. Anläggningstillgångar har en positivt signifikant korrelation med storstadsområde. Vi kan även se några relativt uppenbara

samband som att avkastning på anläggningstillgångar och nettoomsättning har en positiv korrelation med storstadsområde samt att skuldsättningsgrad har negativt samband med anläggningstillgångar, avkastning på anläggningstillgångar och nettoomsättning.

Tabell 3 – Pearsons parvisa korrelation

Variabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1 Nedskrivning (ja1, nej0)	1,0000																	
2 Kön (man1, kvinna0)	-0,0085	1,0000																
3 Ålder	-0,0144	-0,0056	1,0000															
4 Big4 (ja1, nej0)	-0,0324	-0,0588*	-0,0441	1,0000														
5 Storsdad	-0,0163	-0,0284	0,0432	-0,0301	1,0000													
6 w_Skuld	0,0456	0,0314	-0,0380	-0,0023	-0,2208***	1,0000												
7 w_LNAT	0,1491** *	0,0563*	0,0504	0,0056	0,3566***	-0,2894***	1,0000											
8 w_ALNNO	0,0177	0,0395	0,0151	0,0130	-0,0686*	0,0496	-0,0219	1,0000										
9 w_LNNO	0,0538*	0,1012***	0,0554*	-0,0457	0,2102***	-0,2702***	0,5885*	0,0170	1,0000									
10 w_ROA	-0,0990*	0,0139	0,0240	0,0179	0,0798**	-0,2760***	0,1717***	0,0009	0,2824***	1,0000								
11 d_Land2	-0,0471	0,0216	0,0633*	0,0006	0,0607*	0,0631**	0,1113***	-0,0201	0,0930***	-0,0032	1,0000							
12 d_Land3	0,0269	-0,0405	-0,1404***	0,0246	-0,1292***	-0,0642**	-0,0614*	0,0424	-0,0664**	0,0168	-0,3064***	1,0000						
13 d_Rev 1 (PWC)	-0,0202	0,1564***	-0,0981***	0,1709***	0,0011	0,0247	-0,0032	0,0320	-0,0172	-0,0671**	0,1009***	0,0004	1,0000					
14 d_Rev2(KPMG)	-0,0123	-0,3038***	0,1929***	0,1043***	-0,0317	-0,0184	-0,0774**	-0,0648**	-0,0269	0,0606*	-0,0152	0,0051	-0,4753***	1,0000				
15 d_Rev3 (EY)	0,0171	0,1183***	-0,0567*	0,0971***	0,1289***	-0,0345	0,1802***	-0,0058	0,1145*	0,0568*	-0,0156	0,0038	-0,4423***	-0,2700***	1,0000			
16 d_Rev4 (Deloitte)	0,0076	-0,0305	-0,0578*	0,0647**	-0,1483***	0,0294	-0,1239***	0,0529*	-0,1152***	-0,0382	-0,1239***	0,0025	-0,2948***	-0,1800***	-0,1675***	1,0000		
17 d_Rev5 (MS)	-0,0015	0,0358	0,1263***	-0,3279***	0,1430***	-0,0124	-0,0146	0,0623**	-0,0237	0,0672**	-0,0451	-0,0275	-0,0560*	-0,0342	-0,0318	-0,0212	1,0000	
18 d_Rev7 (GT)	0,0394	-0,0239	0,0331	-0,5703***	0,0502	0,0018	0,0674**	-0,0114	0,0368	-0,0521	0,1560***	-0,0478	-0,0974*	-0,0595*	-0,0554*	-0,0369	-0,0070	1,0000

P<0,01*** p<0,05** p<0,1*

4.4 Resultat

Tabell 4 visar resultatet av den regressionen som utförs för att besvara våra hypoteser

Tabell 4 - regressioner

Nedskrivning (0,1) som den beroende variabel	Modell 1 P>[z] (z)	Modell 2 P>[z] (z)
Kön (Man =1, Kvinna =0)	0,470 (-0,72)	0,697 (-0,39)
Ålder	0,326 (-0,98)	0,416 (-0,81)
Storstad (Ja=1, Nej=0)	0,097* (-1,66)	
d_Land2 (Svealand = 1, annat =0)		0,089* (-1,70)
d_Land3 (Norrland =1, annat = 0)		0,981 (-0,02)
Big 4	0,358 (-0,92)	
d_Rev1 (PWC)		0,000*** (-4,66)
d_Rev2(KPMG)		0,000*** (-3,65)
d_Rev3 (EY)		0,000*** (-4,22)
d_Rev4 (Deloitte)		0,000*** (-3,65)
d_Rev5 (Mazars Set)		0,022** (-2,28)
d_Rev7 (Grant Thornton)		0,182 (-1,34)
w_LNAT	0,000*** (4,46)	0,000*** (4,63)
w_Skuld	0,103 (1,63)	0,032** (2,14)
w_ROA	0,079* (-1,76)	0,075* (-1,78)
w_ΔLNNO	0,187 (1,32)	0,181 (1,34)
w_LNNO	0,640 (-0,47)	0,470 (-0,72)
_const	0,001*** (-3,62)	0,000*** (-3,49)
Prob> chi2	0,0003	0,000
N	996	976 ⁶

P<0,01*** p<0,05** p<0,1*

Regression 1 visar inte på något signifikant samband mellan beroende och oberoende variabler. Kontrollvariabeln totala anläggningstillgångar har ett positivt samband med nedskrivningar på 0,01-nivå. Även avkastning på anläggningstillgångar visar på ett negativt samband med nedskrivningar, dock endast på 0,1-nivå. Storstadsområden visade sig vara negativt korrelerad med nedskrivningarna på 0,1-nivå. För att försäkra oss om att inga skillnader finns inom grupperna Storstadsområden och Big 4-bolag testades modell 2. Svealand får då ett negativt samband med nedskrivningar på 0,1-nivå. Samtliga revisionsbyråer inom Big 4 har ett negativt samband med nedskrivningarna på 0,01-nivå. Anläggningstillgångarna och avkastning på anläggningstillgångar intar samma mönster som i modell 1. Skuldsättningsgrad i modell 2 visar på ett positivt samband med nedskrivningar på 0,05-nivå

⁶ Samtliga revisionsbyråer inte är med i regressionen på grund av för stor korrelation

4.5 Resultatdiskussion

4.5.1 Analys av Hypoteser

H₁ Det finns ett samband mellan vissa karaktärsdrag hos revisorn och nedskrivning

Varken kön eller ålder ger någon statistisk signifikans i modell 1, vilket tyder på att förutnämnda drag inte påverkar nedskrivningar. Resultatet strider mot åsikten att revisorn har ett inflytande över nedskrivningar och att det görs utan att bolagets omvärld beaktas. Detta går i linje med Griffins (2014) antagande om att revisorn endast baserar sin bedömning på senaste erhållen information och inte utifrån egna estimeringar. Avsaknad av statistisk signifikans kan förklaras utifrån två perspektiv. Det första är att revisorn faktiskt inte har ett bedömande roll i granskningen av huruvida nedskrivningar görs. Detta perspektiven går i linje med isomorfismen (DiMaggio & Powell, 1983), det vill säga att hela yrkeskåren kommer tillämpa existerande regler och normer på ett liknande sätt och att bedömningarna blir av underordnad betydelse. Det andra perspektivet är att det finns andra drag än de vi undersökt som kan vara signifikanta. En önskvärd variabel var antal år som påskrivande revisor har varit auktoriserad. I ett inledande skede kontaktade vi Revisorsinspektionen för att få tillgång till information om auktoriseringsår för de revisorer som var aktuella för vår studie. De hade ingen möjlighet att hjälpa oss, sökningar i deras register gav inte när första auktorisering skett och tidsaspekten gjorde det omöjligt att kontakta varje revisor enskilt för att få svar på denna fråga.

H₂ Det finns ett samband mellan nedskrivningar och revisionsbyråer inom Big 4

Forskning presenterad av Francis och Wang (2008) och Krishnan (2003) anger att revisorer anställda inom Big 4 är mer benägna att ta varningssignaler på allvar vilket vi tolkar som att Big 4 har en korrelation med nedskrivningar. I modell 1 fann vi inga signifikanta samband mellan byråer inom Big 4 och nedskrivningar. 96% av samtliga observationer består av bolagen inom Big 4 gruppen.

Modell 2 skapades för att se om samtliga bolag påverkar nedskrivningar på samma sätt, vilket visade sig stämma. Regressionens resultat visar att revisionsbyråer inom Big 4 gruppen är var för sig signifikanta för nedskrivningar. De två andra byråerna som finns representerade i vårt urval har för få observationer för att vi ska kunna dra någon slutsats utifrån regressionens resultat. Att alla bolag inom Big 4 får samma riktning på koefficienten och är signifikanta går i linje med tidigare forskning. Krishnan (2003) diskuterar att användning av Big 4 byråerna leder till högre redovisningskvalitet. Även isomorfismens (DiMaggio & Powell, 1983) krafter kan förklara resultatet i och med att enbart bolagen inom Big 4 är signifikanta för nedskrivningar, men inte de övriga bolagen. Det leder oss till att tro att Big 4-gruppen tillämpar principerna på ett liknande sätt. Vi kan dock inte dra några slutsatser om huruvida revisionsbyråer inom Big 4 är en påverkande faktor i utfallet av regressionen. Detta på grund av att Big 4 var överrepresenterad i vårt urval.

4.5.2 Analys av kontrollvariabler

I testet av modell 1 gav variabeln storstadsområden signifikans på 0,1-nivå i relationen med nedskrivningar. Modell 2 skapades för att se om en annan fördelning av geografiska områden kan resultera i något annat signifikant samband. Denna regression ger att det existerar ett

negativt samband mellan Svealand och nedskrivningar signifikant på 0,1-nivån. Vi utgår ifrån att Svealand, som inkluderar Stockholm, har en stark marknad. Vi spekulerar i att marknadsvärden i dessa delar av landet överstiger det bokförda värdet vilket resulterar i färre nedskrivningar. Våra antaganden var att vi skulle finna ett signifikant positivt samband mellan nedskrivningar och landsbygdsområden, framförallt i norra delen av Sverige. Detta baserat på tanken om starka och svaga marknader. Förvånande nog fanns ingen signifikans i resultatet. En förklaring kan vara få nybyggnationer i området vilket leder till att färre nedskrivningar utförs. Vi finner dock ett samband mellan anläggningstillgångar och nedskrivningar vilket ter sig rationellt, mer anläggningstillgångar ger fler möjliga nedskrivningstillfällen. I modell 2 blir även skuldsättningsgrad signifikant. Detta innebär att ju större skuldsättningsgrad, desto fler nedskrivningar. Detta går emot tidigare forskning presenterad av Watts och Zimmerman (1990). Vår uppfattning är att sambandet kommer sig av att nybyggnation kräver lån, samtidigt som det driver fram nedskrivningar. Vår studie är dock utförd med ett annat fokus, vilket gör sambandet logisk utifrån denna rapports inramning. ROA har ett negativt samband för både modell 1 och modell 2, vilket ter sig rationellt. Sambandet kan förklaras med att nedskrivning bidrar till minskat värde av tillgångarna.

5. Slutsats

I detta kapitel presenteras studiens slutsats utifrån resultat och analys. Vi diskuterar och besvarar studiens syfte. Avslutningsvis ges förslag till vidare forskning

Syftet med vår studie var att svara på frågan om revisorn har en avgörande roll vid nedskrivningar inom allmännyttan. Vi hade även för avsikt att undersöka om specifik praxis bildas inom branschen eller om revisorn har frihet nog att basera sin bedömning på bolagets externa och interna omständigheter. Våra två hypoteser H_1 och H_2 utgår från vårt syfte, samt den problemformuleringen och tidigare forskning som diskuteras i studien. Hypoteserna specificerar att nedskrivningar drivs av revisorer och att i så fall kommer specifika drag hos revisor vara avgörande. En annan utgångspunkt var att valet av ett revisionsbolag kommer vara avgörande för nedskrivningar. Vår studie visar på att det inte föreligger några gemensamma drag hos påskrivande revisor för de företag som utfört nedskrivningar och de som inte utfört några nedskrivningar. Big 4 gruppen visar inte heller på någon signifikant påverkan i nedskrivningarnas utförande och revisionsbyråer inom gruppen påverkar nedskrivningarna på samma nivå. Gruppen i sig eller bolagen inom gruppen utpekade inte som märkbara påverkningsfaktorer. Vi kan därmed inte komplettera tidigare forskning (Haraldsson & Tagesson, 2014; Francis & Wang, 2008; Krishnan, 2003) som menar att revisor och Big 4 har positiv påverkan på tillämpningen av revisionsprinciper och korrekt återgivande. Ett antagande vi gör utifrån detta är att tillämpningen drivs främst av principer, subjektiva bedömningar och GRS. I vårt urval var Big 4 överrepresenterade varför vi inte kan göra några relevanta jämförelser med övriga revisionsbyråer.

Studiens resultat tyder på att det är andra faktorer som avgör inträffandet av nedskrivningar. Del av Sverige visade sig vara signifikant för Svealand, vilket förklaras med bra marknadsmässiga förutsättningar. Övriga kontrollvariabler som är kopplade till tillgångarnas värde visade på signifikant samband av den logiska anledningen att nedskrivningar påverkar värdet på förutnämnda tillgångar. En önskvärd variabel i denna studie var antal år som påskrivande revisor varit auktoriserad, vi tror det kan ha påverkan på hur bedömningarna görs. Vi hade, som tidigare nämnts, ingen möjlighet att införliva denna variabel. En slutsats vi landar i är även att det kan finnas andra drag än de vi undersöker som kan vara signifikanta.

Sammanfattningsvis kan konstateras att vi ifrågasätter allmännyttans perspektiv och tidigare forskning om revisorns påverkande roll (Öhman, 2004; Kinney & Martin, 1994) i kontext av nedskrivningar.

5.1 Förslag till vidare forskning

Vi finner att variablerna som användes i denna studie inte visade på signifikant påverkan på nedskrivningar och att nedskrivningar möjligtvis drivs av sådana externa faktorer som god redovisningssed, bedömningar och rådande redovisningsprinciper. En tänkbar studie skulle kunna utföras på vilka faktorer revisorerna, som är påskrivande för bolag som gör nedskrivningarna, tittar på. Vidare kan även undersökning av en längre tidsperiod vara av intresse i och med att marknadsmässiga förutsättningar kan tänkas förändras under tiden. Ett

annat tänkbart studieobjekt är att titta på hur allmännyttans ägare upplever nedskrivningar och de styrande drivsfaktor, då vi märker en tydlig kunskaps- och förväntningsgap mellan revisorer och bolagsledningen. Slutligen skulle det vara intressant att undersöka huruvida kravet på marknadsmässiga avkastningar driver fram nedskrivningar, och jämföra revision av allmännyttiga bostadsbolagen utanför Europeiska Unionens områden, för att se om det kan finnas skäl för en särreglering.

6. Referenslista

Allison, P. (1999). Comparing logit and probit coefficients across groups. *Sociological Methods and Research*, 28(2), 186–208.

Ashton, R. (1990). Pressure and performance in accounting decision settings – paradoxical effects of incentives, feedback and justification. *Journal Of Accounting Research*, 28, 148–180.

Baldwin, R., Cave, M., & Lodge, M. (2010). *The Oxford Handbook of Regulation*. Oxford:Oxford University Press.

BFNAR 2012:1. *Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*. Stockholm: Bokföringsnämndens allmänna råd

Boverket. (u.å.). *Bostadsmarknadsenkäten 2019*. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Bratten, B., Gaynor, L., Mcdaniel, L., Montague, N., & Sierra, G. (2013). The Audit of Fair Values and Other Estimates: The Effects of Underlying Environmental, Task, and Auditor-Specific Factors. *Auditing-A Journal Of Practice & Theory*, 32(S1), 7-44.

Buis, M. (2015). *Logistic regression: Why we often can do what we think we can do* [PowerPoint-presentation]. Hämtad 2019-05-20 från http://repec.org/usug2015/buis_cando_uksug15.pdf

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (Upplaga 3 ed.). Stockhol: Liber

Carlsson, L. (2017, 6 april). *Torsby vågar bygga nya hyresrätter trots miljonförluster*. Hämtad 2019-03-30 från <https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=1637&artikel=6656922>

Cavan, D. (2010). “Pulling the Trigger” On Impairment Losses: Perspective Regarding Wipeouts, Write-Downs, Discounted Cash Flow and Positioning by Public Real Estate Companies. *Real Estate Finance Journal*, 25(4), 13-16.

Christensen, B., Glover, Steven M., & Wood, D. A. (2012). Extreme estimation uncertainty in fair value estimates implications for audit assurance. *Auditing: A Journal of Practice & Theory*, 31(1), 127-146.

Deangelo, L. (1981). Auditor size and audit quality. *Journal of Accounting and Economics*, 3(3), 183-199.

Deis, D. R., & Giroux, G. A. (1992). Determinants of Audit Quality in the Public Sector. *Accounting Review*, 67(3), 462-479.

DiMaggio, P., & Powell, W. (1983). The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields. *American Sociological Review*, 48(2), 147-160.

Edvardsson, S., & PwC. (2017). *K3 i praktiken: PwC:s handbok vid tillämpning av K3* (3., [rev. och utök.] uppl. ed.). Lund: Studentlitteratur

Eriksson, L., & Hultman, J. (2014). *Kritiskt tänkande: Utan tvivel är man inte riktigt klok* (2. uppl. ed.). Stockholm: Libris

Eriksson, P. & Nordstrand, A. (2017, 7 november). Värdera rätt så får ni inga problem. *Dagens Samhälle*. Hämtad 2019-04-30, från <https://www.dagensamhalle.se/debatt/vardera-ratt-sa-far-ni-inga-problem-19361>

Falkman, P., & Tagesson, T. (2008). Accrual accounting does not necessarily mean accrual accounting: Factors that counteract compliance with accounting standards in Swedish municipal accounting. *Scandinavian Journal of Management*, 24 (3), 271-283.

Far. (2017). IFRS-volymer 2017 (14., uppl. ed.). Stockholm: FAR AB

Fischer, M. J. (1996). Realizing the benefits of new technologies as a source of audit evidence: an interpretive field study. *Accounting, Organizations and Society*, 21(2), 210-242.

Francis, J., & Wang, D. (2008). The Joint Effect of Investor Protection and Big 4 Audits on Earnings Quality around the World*. *Contemporary Accounting Research*, 25(1), 157-191.

Glantz, S.H. (2016, 20 september). Kan bostadsbristen skyllas på revisorer? *Tidningen Balans*. Hämtad 2019-03-29 från <https://www.tidningenbalans.se/nyheter/kan-bostadsbristen-skyllas-pa-revisorer/>

Glaum, M., Schmidt, P., Street, D., & Vogel, S. (2012). Compliance with IFRS 3- and IAS 36-required disclosures across 17 European countries: Company- and country-level determinants. *Accounting and Business Research*, 43(3), 1-42.

Gooderham, P., Tobiassen, A., Doving, E., & Nordhaug, O. (2004). Accountants as sources of business advice for small firms. *International Small Business Journal*, 22(1), 5-22.

Gordon E.A., & Hsu, H-T. (2018). Tangible Long-Lived Asset Impairments and Future Operating Cash Flows under U.S. GAAP and IFRS. *Accounting Review*, 93(1), 187-211.

Graaff, Thomas. (2007). The impact of housing market institutions on labour mobility; a European cross-country comparison. *02–2006*.

Griffin, J. (2014). The Effects of Uncertainty and Disclosure on Auditors' Fair Value Materiality Decisions. *Journal of Accounting Research*, 52(5), 1165-1193.

Gårdh, F., & Zirlyte, K. (2019, 26 februari). Examensarbete: Nyproduktion av bostäder. *Fastighetsnytt*. Hämtad 2019-03-30 från <https://fastighetsnytt.se/2019/02/examensarbete-nyproduktion-av-bostader/>

Haraldsson, M., & Tagesson, T. (2014). Compromise and avoidance: the response to new legislation. *Journal of Accounting & Organizational Change*, 10(3), 288-313

Husmann, S., & Schmidt, M. (2008). The Discount Rate: A Note on IAS 36. *Accounting in Europe*, 5(1), 49-62.

Institutet för värdering av fastigheter, & Aspect. (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur* (11., rev. och utök. uppl. ed.). Stockholm: Fastighetsnytt.

Kinney, W., & Martin, R. (1994). Does auditing reduce bias in financial reporting? A review of audit-related adjustment studies. *Auditing*, 13(1), 149.

Krishnan, G.V. (2003). Audit quality and the pricing of discretionary accruals. *Auditing: A Journal of Practice & Theory*, 22(1), 109–126.

Kvaal, E. (2010). The Discount Rate of IAS 36 – A Comment. *Accounting in Europe*, 7(1), 87-95.

Lindesbergsbostäder AB. (2018). *LIBO Årsredovisning 2017*. Lindesberg: Lindesbergsbostäder AB

Lobo, G., Xie, J., & Zhang, Y. (2018). Innovation, financial reporting quality, and audit quality. *Review of Quantitative Finance and Accounting*, 51(3), 719-749.

Mazzi, F., Liberatore, G., & Tsalavoutas, I. (2016). Insights on CFOs' Perceptions about Impairment Testing Under IAS 36. *Accounting in Europe*, 13(3), 353-379.

Mood, C. (2010). Logistic Regression: Why We Cannot Do What We Think We Can Do, and What We Can Do About It. *European Sociological Review*, 26(1), 67-82.

Nordlund, B. (2010). Need for disclosure regarding property valuations in financial reports according to IFRS. *Journal of Property Investment & Finance*, 28(5), 333-353.

Nyman, C., Nilsson, F., & Rapp, B. (2007). Ansvarsprövning med förhinder. *Kommunal Ekonomi Och Politik*, 11(2), 29–46.

Osbybostäder AB. (2016) *Osbybostäder AB Årsredovisning 2015*. Osby: Osbybostäder AB

Pentland, B. (1993). Getting comfortable with the numbers: Auditing and the micro-production of macro-order. *Accounting, Organizations and Society*, 18(7), 605-620

Pettersson, A., & Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Företagsekonomiska institutionen. (2015). *Nedskrivning av fartyg en studie av hur IAS 36 har tillämpats i europeiska rederier*. Göteborg: BAS: Handelshögskolan, Göteborgs universitet.

SABO. (u.å.a). *Sveriges Allmännyttan*. Hämtad 2019-04-05 från <https://www.sabo.se/om-sveriges-allmannytta/>

SABO. (u.å.b). *Allmännyttan*. Hämtad 2019-04-05 från <https://www.sabo.se/allmannyttan/>

SABO. (u.å.c). *Allbolagen*. Hämtad 2019-04-23 från <https://www.sabo.se/allmannyttan/allmannyttan-viktigare-an-nagonsin/allbolagen/>

SABO. (2013). *Boverket: Bara små förändringar med nya lagen*. Hämtad 2019-04-23 från <https://www.sabo.se/boverket-bara-sma-forandringar-med-nya-lagen/>

SABO. (2017). *Nedskrivning av fastighetsvärden. En analys av K3-regelverket*. Stockholm: SABO Kommunikation

Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A., (2016). *Research methods for business students*. (7. ed.) Harlow: Pearson Education.

SCB. (2018). *Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1969–2018*. Hämtad 2019-04-30 från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/hyor-i-bostadslagenheter/pong/tabell-och-diagram/hyor-och-den-allmanna-prisutvecklingen/>

SFS 1995:1554. *Årsredovisningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Stockholm: Finansdepartementet

SFS 2017:725. *Kommunallag*. Stockholm: Finansdepartementet

SOU 2004:107. *Näringslivet och förtroendet*. Hämtad 2019-05-12 från <https://lagen.nu/sou/2004:107>

Sveriges Radio. (2016). *Revisorer kan påverka bostadsbyggande negativt*. Hämtad 2019-03-29 från

https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=1650&artikel=6518058&fbclid=IwAR1wBVGSInOdcc1b-uH0Rf95_SU7IV3bEwleekYU-YBVNY8bFtDWlbnK7gM

Tagesson, T., & Eriksson, O. (2011). What do auditors do? obviously they do not scrutinise the accounting and reporting. *Financial Accountability & Management: In Governments, Public Services and Charities*, 27(3), 272–285.

Tukey, J. W. (1962). The future of data analysis. *The Annals of Mathematical Statistics*, 33(1), 1-67.

Watts, R., & Zimmerman, J. (1990). Positive Accounting Theory: A Ten-Year Perspective. *The Accounting Review*, 65(1), 131–156.

Öhman, P. (2004). *Revisorers perspektiv på revision: En fråga om att följa upp trampade stigar* (Licentiate thesis / Luleå University of Technology, 2004:09). Luleå.

7. Bilaga – urval

Lulebo AB	Kopparstaden Aktiebolag
Katrineholms Fastighetsaktiebolag	Kungsörs Fastighets Aktiebolag
Aktiebolaget Toarpshus	AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag
Bostads Aktiebolaget VätterHem	Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
Aktiebolaget Grännahus	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Köpings Bostadsaktiebolag	Västerviks Bostads Aktiebolag
Mölnadalsbostäder Aktiebolag	Lunds Kommuns Fastighets AB
Malungshem Aktiebolag	Vadstena fastighetsaktiebolag
Bottnaryds Bostadsaktiebolag	TOP bostäder AB
Höörs Fastighetsaktiebolag	Högsby Bostads Aktiebolag
Bostadsaktiebolaget Mimer	Aktiebolaget Hedemorabostäder
Aktiebolaget Bostäder i Borås	Aktiebolaget Gislavedshus
LekebergsBostäder Aktiebolag	Partillebo Aktiebolag
Aktiebolaget Stockholmshem	Aktiebolaget Tranåsostäder
Faxeholmen AB	Ljungbybostäder Aktiebolag
Nordmalingshus AB	Aktiebolaget Kristianstadsbyggen
Visingsö-Bostäder Aktiebolag	Aktiebolaget Bankerydshem
Arvika Fastighets AB	Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder
Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö	AB Ängelholmshem
Aktiebolaget Jokkmokkshus	Aktiebolaget Trelleborgshem
Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)	Österlenhem Aktiebolag
Aktiebolaget Bostäder i Lidköping	Järfällahus AB
Halmstads Fastighetsaktiebolag	Aktiebolaget SigtunaHem
Tidaholms Bostadsaktiebolag	Aktiebolaget Bollnäs Bostäder
Bostadsbolaget i Mjölby AB	Skelleftebostäder Aktiebolag
Aktiebolaget Landskronahem	Hyresbostäder i Norrköping Aktiebolag
Aktiebolaget Vingåkershem	Aktiebolaget Botkyrkabyggen
Aktiebolaget Stångåstaden	Aktiebolaget Gotlandshem
Eda Bostads Aktiebolag	Solnabostäder Aktiebolag
Karlstads Bostadsaktiebolag	Mitthem Aktiebolag
Aktiebolaget Skövdebostäder	Perstorps Bostäder AB
Strängnäs Bostads AB	Örkelljungabostäder Aktiebolag
Sunne Fastighets AB	Aktiebolaget Ystadbostäder
Nybro Bostadsaktiebolag	Aktiebolaget Strömstadsbyggen
Roslagsbostäder Aktiebolag	Aktiebolaget SvalövsBostäder
AB Hallstahem	Finnvedsbostäder Aktiebolag
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	Degerforsbyggen AB
Karlskogahem AB	Aktiebolaget Kvidingebyggen
Lidingöhem Aktiebolag	Aktiebolaget Stora Tunabyggen
Helsingborgshem AB	Aktiebolaget Boxholmshus
MKB Fastighets Aktiebolag	Aktiebolaget Tierpsbyggen

Aktiebolaget Götenebostäder	Byggebo i Oskarshamn Aktiebolag
Aktiebolaget Bjuvsbostäder	Krambo Bostads Aktiebolag
AB Lessebohus	Witalabostäder Aktiebolag
Aktiebolaget Alebyggen	Älmhultsbostäder Aktiebolag
Aktiebolaget Upplands-Brohus	Sölvesborgshem Aktiebolag
Falkenbergs Bostadsaktiebolag	Salabostäder Aktiebolag
Eslövs Bostads AB	Pajalabostäder Aktiebolag
EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag	Surahammarshus Förvaltnings Aktiebolag
Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag	Armada Bostäder AB
Treklövern Bostads AB	Sävebo Aktiebolag
Morastrand Aktiebolag	Vallonbygden Aktiebolag
Simrishamns Bostäder AB	Fastighetsaktiebolaget Järnbären
AB Övikshem	Arvidsjaurhem Aktiebolag
Aktiebolaget Höganäshem	Aktiebolaget Alingsåshem
Förbo Aktiebolag	Vidingehem Aktiebolag
Aktiebolaget Timråbo	Lindesbergsbostäder Aktiebolag
Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag	Eksjöbostäder Aktiebolag
AB Karlskronahem	Habo Bostäder Aktiebolag
Bostadsaktiebolaget Poseidon	Nordanstigs Bostäder Aktiebolag
Bergs Hyreshus Aktiebolag	Telge Bostäder AB
Hässlehem AB	Olofströms hus Aktiebolag
Uppsalahem Aktiebolag	Mariehus Fastigheter Aktiebolag
Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman	Malåbostaden AB
Flens Bostadsaktiebolag	Skurupshem Aktiebolag
Aktiebolaget Uppvidingehus	Sotenäsbostäder Aktiebolag
Aktiebolaget Härnösandshus	Askersunds bostäder Aktiebolag
Göingehem AB	Munkedals Bostäder Aktiebolag Munkbo
Marks Bostadsaktiebolag	Hällefors Bostads Aktiebolag
KKB Fastigheter AB	Härjegårdar Fastighets Aktiebolag
Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag	VARA BOSTÄDER Aktiebolag
Staffanstorps hus Aktiebolag	Centrumbostäder i Skara Aktiebolag
Bostadsaktiebolaget Svedalahem	Vilhelmina Bostäder Aktiebolag
AB Edethus	Tranemobostäder Aktiebolag
Orsabostäder Aktiebolag	Ramunderstaden Aktiebolag
Gamla Byn Aktiebolag	Nyköpingshem Aktiebolag
Årehus Aktiebolag	AB PiteBo
AB Nynäshamnsbostäder	Mullsjö Bostäder Aktiebolag
Vännäs Fastigheter AB	KROKOMBOSTÄDER Aktiebolag
Telge Hovsjö AB	Håbohus Aktiebolag
Örebrobostäder Aktiebolag	Aktiebolaget Hammaröbostäder
Stenungsundshem Aktiebolag	Norabostäder Aktiebolag

Jenny Litmark och Karolina Zirlyte

Värmdöbstäder Aktiefbolag	Grums Hyresbstäder Aktiefbolag
Aktiefbolaget Väsbyhem	Törebodabstäder AB
Trosabygdens Bstäder Aktiefbolag	Kristinehamnsbstäder AB
Sandvikenhus Aktiefbolag	Karlshamnsbstäder Aktiefbolag
Kumla Bstäder Aktiefbolag	Mönsterås Bstäder AB
Hoforshus Aktiefbolag	Torsby Bstäder AB
Vimarhem Aktiefbolag	Kustbstäder i Oxelösund Aktiefbolag
Aktiefbolaget Karlsborgsbstäder	Aktiefbolaget Laxåhem
Tyresö Bstäder Aktiefbolag	Gullspångsbstäder AB
Osbybstäder Aktiefbolag	Bärkehus Aktiefbolag
AB Gavlegårdarna	Alfta-Edsbyns Fastighets AB
Vindeln Bstäder Aktiefbolag	Landstingsbstäder i Jämtland Aktiefbolag
Aktiefbolaget Vänersborgsbstäder	Båstadhem AB
Leksandsbstäder Aktiefbolag	Gagnefsbstäder Aktiefbolag
EKSTA Bostadsaktiefbolag	Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB
TBAB Torsås Bostads Aktiefbolag	Valbohem AB
Eskilstuna Kommunfastigheter Aktiefbolag	Östersundshem AB
Säfflebstäder Aktiefbolag	AB Melleruds Bstäder
AB Bostaden i Umeå	Ockelbogårdar Aktiefbolag
Varbergs Bostadsaktiefbolag	Mörbylånga Bostads Aktiefbolag
Lycksele Bstäder AB	STUBO Aktiefbolag
Kilsbstäder Aktiefbolag	Hebygårdar Aktiefbolag
Hörbybstäder Aktiefbolag	Kirunabstäder Aktiefbolag
Aktiefbolaget Hudiksvallsbstäder	Norsjölägenheter AB
Herrljungabstäder AB	Burlövs Bstäder AB
Ödeshögsbstäder Aktiefbolag	Hagforshem AB
Tanums Bstäder Aktiefbolag	Gårdstensbstäder AB
Säterbstäder Aktiefbolag	AB Ljusdalshem
Fristadbstäder AB	AB Bromöllahem
LysekilsBstäder AB	AB Älvkarlebyhus
Laholmshem AB	Haninge Bstäder Aktiefbolag
AB Svenljunga Bstäder	Gnestahem AB
Viskaforshem Aktiefbolag	SorseleBo Aktiefbolag
Vårgårda Bstäder Aktiefbolag	Knivstabstäder AB
Bengtsforshus Aktiefbolag	Aktiefbolaget Sjöbohem
AB Ronnebyhus	Rättviks Fastigheter AB
AB Ekerö Bstäder	Vellingebstäder AB
Allbohus Fastighets AB	Landskronahems Fastighets AB
Årjängs Bostads Aktiefbolag	Arbogabstäder AB
Edshus Aktiefbolag	Växjöbstäder Aktiefbolag
ESSUNGA Bstäder Aktiefbolag	Öckerö Bostads AB
Ydrebstäder Aktiefbolag	Sollentunahem AB
Kalmarhem AB	