Örebro Universitet
Institutionen för Ekonomi, Statistik och Informatik (ESI)
Företagsekonomi C
Kandidatuppsats i redovisning
Handledare: Hans G Karlsson
Examinator: Orhavi Rhawi
Vt 2006

Verkligt värde eller anskaffningsvärde?

– En fallstudie av tre fastighetsbolag

Karin Ellström 830228
Elin Karlsson 840323
Anders Larsson 780622

Förord

Vi vill tacka de personer som har medverkat till denna uppsats framtagande samt vår uppsatsgrupp som varit till hjälp med råd under uppsatsens gång.

Ett särskilt tack vill vi rikta till de tre företag vars representant ställde upp med sin tid till vårt förfogande.

Örebro 19 juni 2006

Karin Ellström	Elin Karlsson	Anders Larsson

Sammanfattning

Från och med år 2005 tillämpar svenska noterade bolag IAS 40 i sin koncernredovisning. Genom tillämpning av IAS 40 tillåts företag att värdera förvaltningsfastigheter till endera anskaffningsvärde eller verkligt värde, där verkligt värde som regel är det samma som marknadsvärde. I juridiska bolag tillåts i dagsläget endast värdering till anskaffningsvärde.

Syftet med denna uppsats är att jämföra och beskriva skillnaderna mellan värderingsmetoderna av förvaltningsfastigheter när värdering sker till anskaffningsvärde respektive verkligt värde, utifrån ÅRL:s definition av rättvisande bild. För att uppfylla vårt syfte har vi studerat hur tre fastighetsbolag tillämpar och resonerar kring de olika värderingsmetoderna. Detta har åstadkommits genom intervjuer med personer företagen själva ansåg vara mest lämpade. Vi har valt att studera ett noterat moderbolag, ett dotterbolag till ett noterat moderbolag samt ett onoterat bolag, då dessa har möjlighet att tillämpa olika redovisningsrekommendationer.

Den teoretiska referensramen grundas i huvudsak på rekommendationer från IAS/IFRS, RR och BFN som behandlar redovisning av förvaltningsfastigheter samt värderingsmetoder rörande sådana fastigheter. Vi presenterar även redovisningens kvalitativa egenskaper samt begreppet rättvisande bild.

Den empiriska undersökningen analyseras utifrån uppsatsens teoretiska referensram. Genom denna undersökning kom vi bland annat fram till att våra respondenter ser både för- och nackdelar med respektive redovisningsmetod. När verkligt värde används är det viktigt att beakta de osäkra faktorer som kan uppkomma vid värdering för att en rättvisande bild skall kunna upprätthållas. Vilken avskrivningsmetod som tillämpas påverkar den rättvisande bilden då fastighetens värde bestäms utifrån anskaffningsvärde.

Förkortningar och begrepp

Förkortningar

BFN	Bokföringsnämnden
FAR	Föreningen Auktoriserade Revisorer
IAS/IFRS	International Accounting Standard / International Financial Reporting Standards
RR	Redovisningsrådet
ÅRL	Årsredovisningslag (1995:1554)

Begreppslista

Anskaffningsvärde	-Anskaffningsvärde är den summa företaget betalat för en tillgång vid anskaffningstidpunkten.
Förvaltningsfastighet	-Till förvaltningsfastigheter räknas byggnader eller mark som ägs eller leasas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter skall enligt internationell standard värderas enligt IAS 40, -*Investment property*, eller enligt svensk standard med RR 24 eller BFNAR 2001:3.
Verkligt värde	-Verkligt värde är den summa tillgången kan komma att ge vid en försäljning mellan kunniga parter.

Innehållsförteckning

1 Inledning 1

1.1 Problemdiskussion 1

1.2 Forskningsfrågor 2

1.3 Syfte 3

1.4 Avgränsning 3

1.5 Målgrupp 3

2 Metod 4

2.1 Ämnesval 4

2.2 Teoretisk bakgrund 4

2.3 Forskningsstrategi 5

2.3.1 Studiens tillvägagångssätt 5

2.3.2 Kvalitativ studie 5

2.4 Tidsperspektiv 6

2.5 Insamling av undersökningsdata 6

2.5.1 Val av fastighetsbolag 7

2.5.2 Intervjuernas struktur 7

2.5.3 Intervjuernas genomförande 8

2.6 Giltighet 8

2.7 Källkritik 8

3 Teoretisk referensram 10

3.1 Redovisningens kvalitativa egenskaper 10

3.1.1 Tillförlitlighet 10

3.1.2 Jämförbarhet 10

3.1.3 Nytta och kostnad 11

3.2 Rättvisande bild 11

3.3 BFN, RR, IAS/IFRS -redovisningsrekommendationer 11

3.4 Anskaffningsvärde 12

3.4.1 Avskrivningar 13

3.4.2 Komponentavskrivning 13

3.4.3 Nedskrivning 14

3.4.4 Uppskrivning 14

3.5 Verkligt värde 15

3.5.1 Ortsprismetoden 16

3.5.2 Avkastningskalkylbaserade metoder 17

3.6 Investering och underhåll 17

4 Intervjuer 19
4.1 Företag A 19
4.1.1 Värderingsprinciper 19
4.1.2 Avskrivningar 20
4.1.3 Investering och underhåll 21
4.2 Företag B 22
4.2.1 Värderingsprinciper 22
4.2.2 Avskrivningar 24
4.2.3 Investering och underhåll 25
4.3 Företag C 26
4.3.1 Värderingsprinciper 26
4.3.2 Avskrivningar 27
4.3.3 Investering och underhåll 27
4.4 Sammanfattande tabell 28

5 Analys 29
5.1 Redovisningsprinciper 29
5.2 Anskaffningsvärde 29
5.2.1 Avskrivningar 29
5.2.2 Komponentavskrivning 30
5.2.3 Nedskrivning 30
5.2.4 Uppskrivning 30
5.3 Verkligt värde 31
5.4 Investering och underhåll 32

6 Slutsatser 34

7 Diskussion 36

Källförteckning

Bilaga 1 Intervjufrågor till företag A
Bilaga 2 Intervjufrågor till företag B
Bilaga 3 Intervjufrågor till företag C

1 Inledning

Ordet värde, i samband med en fastighet, kan ha olika betydelser för olika människor. Vissa menar att fastighetens värde är vad som en gång betalas för fastigheten, medan andra hellre ser till fastighetens framtida ekonomiska nytta.[1]

Tillsammans med företagets framtagna statistik, prognoser med mera, skall redovisningen fungera som underlag för beslutsfattande inom företaget. Redovisningen har även som mål att tillsammans med annan information utgöra ett underlag för beslut utanför företaget. En av redovisningens viktigaste uppgifter är att tillgodose det behov av relevant ekonomisk information som alla intressenter har, både internt och externt.[2] Den externa redovisningen kan sammanfattas med Jan-Erik Gröjers definition: ”Med extern redovisning avses en sammanfattande bild av en organisations affärer med omgivningen”.[3]

En tillgångs värde samt förändringen i tillgången skall presenteras i redovisningen.[4] Enligt ÅRL 2 kap 3 § skall företagets årsredovisning upprättas enligt god redovisningssed och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.[5] Då ett företag värderar sina tillgångar blir det ett krav att en rättvisande bild skall has i åtanke. Hur tillgångarna värderas får konsekvenser för företagets resultat- och balansräkning och därmed även de beslut som fattas utifrån dessa.

Förvaltningsfastigheter antas i de flesta fall innehas en längre tidsperiod i företaget och klassificeras därför som regel som anläggningstillgångar ur redovisningsperspektiv.[6] På grund av allt större internationell påverkan samt önskan att anpassa svenska redovisningsregler till den nationella standarden har nya sätt att se på principer utvecklats kring hur förvaltningsfastigheters värde kan behandlas i redovisningen.

1.1 Problemdiskussion

Enligt den internationella redovisningsstandarden IAS 40 kan förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde eller till verkligt värde. Verkligt värde utgörs vanligtvis av marknadsvärdet, medan anskaffningsvärdet är det värde som erlagts vid anskaffningstidpunkten med avdrag för ackumulerade avskrivningar.[7] Avskrivningarna skall ske enligt plan så att tillgången är avskriven då den ekonomiska livslängden är över. Svenska noterade företag tillämpar IAS/IFRS i sin koncernredovisning från och med år 2005. Även icke-noterade företag tillåts använda IAS/IFRS i sin koncernredovisning men då måste IAS/IFRS tillämpas fullt ut. Genom att följa IAS/IFRS rekommendationer finns en valfrihet mellan att värdera förvaltningsfastigheterna till verkligt värde eller anskaffningsvärde i redovisningen. BFN vänder sig främst till onoterade bolag medan RR främst vänder sig till noterade företag och företag med stort allmänintresse. Dessa två rekommendationer tillåter endast värdering till anskaffningsvärde.[8] Vilken värderingsprincip som använts torde påverka både resultat- och balansräkningen. Kan båda metoderna ge en rättvisande bild?

---

[1] Persson E, (2005), s 343
[2] Thomasson J, m.fl., (2005), s 15
[3] Gröjer J-E, (2002), s 23
[4] Falkman P, (2000), s 60
[5] Årsredovisningslag (1995:1554) 2 kap 3 §
[6] Björklund K m.fl., (2005), s 317
[7] IAS 40, (2006), punkt 30
[8] Björklund K m.fl., (2005), s 316f

Ett annat problem som kan uppenbara sig i samband med detta är hur avskrivningarna skall utformas. Skall värdet av investerade delar i en förvaltningsfastighet slås ihop med fastighetens värde och därmed skrivas av efter samma plan som fastigheten, trots att den ekonomiska livslängden kan vara en helt annan än fastighetens? Skall dessa delar istället skrivas av var och en för sig? I BFN benämns det senare alternativet komponentavskrivning, där företagen råds att skriva av varje del för sig med separata avskrivningstider[9]. RR har en liknande rekommendation medan det i IAS/IFRS framgår att företagen skall använda denna avskrivningsmetod när förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet.[10]

I artikeln ”Ny gränsdragning mellan underhållskostnad och investering!” i *Balans* 1/2005, diskuteras ett nytt synsätt att förhållas sig till inom redovisning av förvaltningsfastigheter. De nya IAS/IFRS-reglerna innebär att en åtgärds kostnad på en förvaltningsfastighet som troligen kommer att innebära ekonomisk nytta i framtiden skall aktiveras som tillgång i balansräkningen. Tidigare har endast aktivering skett när det blivit en förbättring av prestanda till följd av åtgärden, jämfört med hur denna prestanda var då tillgången anskaffades.[11] Genom att direkt kostnadsföra underhåll och reparationer påverkas årets resultat direkt med hela beloppet. En investering påverkar kapitalet och endast det avskrivna beloppet belastar resultatet.[12] Den inte helt tydliga gränsen mellan vilka kostnader som direkt skall kostnadsföras och vilka som skall aktiveras, kan skapa ett spelrum för företagarna att påverka resultatet till sin fördel. Detta kan få till följd att företaget inte fullt ut efterlever kravet på rättvisande bild som ställs i bland annat ÅRL 2 kap 3 §.

1.2 Forskningsfrågor

Huvudfråga

- Vilket värde ger mest rättvisande bild av en förvaltningsfastighet: anskaffningsvärdet eller det verkliga värdet?

Underfrågor

- Vilka faktorer styr värderingen av fastigheter i fastighetsbolag som redovisar fastigheter till verkligt värde?
- Hur behandlas avskrivningar på förvaltningsfastigheter i fastighetsbolag?
- Var dras gränsen mellan underhåll av förvaltningsfastigheter som skall kostnadsföras och investeringar i förvaltningsfastigheter som skall aktiveras som tillgång i fastighetsbolag?

[9] BFNAR 2001:3, (2006), punkt 6.3
[10] Nordlund B, (2004), s 16-18
[11] Jansson T & Nordlund B, (2005) s 19-23
[12] Björklund K m.fl., (2005), s 312

1.3 Syfte

Syftet med denna uppsats är att jämföra och beskriva skillnaderna mellan värderingsmetoderna av förvaltningsfastigheter när värdering sker till anskaffningsvärde respektive verkligt värde, utifrån ÅRL:s definition av rättvisande bild.

1.4 Avgränsning

För att besvara forskningsfrågorna har vi valt att undersöka ett noterat moderbolag, ett dotterbolag i en koncern där moderbolaget är noterat samt ett onoterat bolag som inte ingår i en koncern. Detta val har gjorts med bakgrund av att dessa typer av företag har möjlighet att tillämpa olika redovisningsrekommendationer angående fastighetsvärdering. Att endast ett företag av vardera kategorin valdes grundas på den tid vi haft till vårt förfogande. Av samma anledning valdes i första hand fastighetsbolag i vår region, det vill säga Örebrotrakten. Då inget noterat moderbolag fanns inom vårt närområde sökte vi oss även till Stockholmsområdet.

1.5 Målgrupp

Denna uppsats riktar sig till personer med grundläggande kunskaper inom företagsekonomi med ytterligare förståelse för ämnet redovisning, såsom fördjupade studier eller erfarenhet av ämnet från arbetslivet. För läsarens djupare förståelse underlättar ett intresse såväl som kunskap om fastighetsredovisning.

2 Metod

I denna del av uppsatsen kommer vi att beskriva vårt tillvägagångssätt, hur vi valt att genomföra vår uppsats och hur vi har samlat in den information vi sedan brukar.

2.1 Ämnesval

Bakgrunden till värdering och avskrivningar av fastigheter behandlades egentligen aldrig under kursen *Externredovisning i bolag och koncerner* vid Örebro Universitet, som samtliga författare varit deltagare i. Då komponentavskrivningar i fastighetsbolag nämnts blev vi intresserade av att studera just sådana bolag. När vi sedan läste en artikel i tidskriften *Balans* fick vi kännedom om nya rekommendationer gällande värdering av förvaltningsfastigheter för noterade bolag under 2005. Vi blev då intresserade av att jämföra dessa med det som gäller för onoterade bolag och koppla detta till rättvisande bild. Efter ytterligare forskning valde vi att inrikta oss på till vilket värde förvaltningsfastigheter värderas, olika avskrivningsmetoder och var gränsen går mellan investering och underhåll.

2.2 Teoretisk bakgrund

Uppsatsens teoriavsnitt baseras på lagar, rekommendationer och praxis som tillämpas vid värdering av förvaltningsfastigheter. Vi byggde upp vårt problem utifrån tidskriften *Balans*, utgiven av FAR FÖRLAG. Genom denna tidskrift växte ett intressant problem fram som är aktuellt, och användes i syftet att få kunskap kring ämnet.

I första hand valdes litteratur som vi funnit genom en litteratursökning via Örebro Universitetsbiblioteks databaser. Litteraturen fann vi genom sökord som *värdering, förvaltningsfastigheter* och *IAS*. Genom att kombinera dessa fick vi ett urval av, för oss, relevanta uppgifter angående vårt ämne.

Då vårt syfte är att koppla de redovisningsrekommendationer som finns inom värdering av förvaltningsfastigheter till vad som är rättvisande bild, inleds teoridelen med en presentation av redovisningens kvalitativa egenskaper samt av vad som är rättvisande bild och hur denna åstadkoms. För att göra detta användes FAR:s samlingsvolym samt *Teorier för redovisning* av Pär Falkman och *Redovisningens språk* av Dag Smith. Denna litteratur ger tillsammans början på teoridelen. Falkman och Smith ger oss en bild av redovisningens syfte på ett övergripande sätt.

Då ämnet förvaltningsfastigheter ligger nära den juridiska avdelningen har även litteratur med juridisk koppling använts, främst *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt* utgiven av Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi. Denna form av källor kom till användning då fastighetsvärdering som begrepp skulle analyseras och kan ses som ett bra komplement till den ekonomiskt baserade litteratur som i huvudsak användes genom uppsatsens teoridel.

En stor del av det skriftliga material som har använts är rekommendationer från IAS, BFN samt RR. Dessa tre rekommendationer är hämtade från databasen FAR-komplett. I och med användandet av FAR-komplett har vi fått tillgång till de senaste versionerna av lagar och rekommendationer. De sökord som användes på FAR-komplett var *IAS, förvaltningsfastigheter, värdering* och *komponentavskrivningar*. Även dessa sökord kombinerades för att erhålla bästa

möjliga resultat. Utifrån denna sökning samt litteratursökningen erhöll vi kunskap om vilka rekommendationer och lagar som var, för oss, relevanta för vår undersökning.

2.3 Forskningsstrategi

Den forskningsstrategi som uppsatsen baseras på, är den plan som vi författare planerar att utföra arbetet utefter. Målet för arbetet är att besvara de forskningsfrågor som är formulerade i 1.2 Forskningsfrågor och lämplig metod har därefter valts för att uppnå svar på dessa frågor.[13]

2.3.1 Studiens tillvägagångssätt

När en forskare är intresserad av att studera och belysa ett enda fall, tillämpas lämpligast en fallstudie.[14] Enligt Lundahl och Skärvad är en fallstudie en studie där endast ett eller några fall studeras mer djupgående och i detalj. Denna typ av undersökning lämpar sig bäst för kvalitativa studier.[15] Vad som är ett relevant fall att studera i en fallstudie är beroende av de forskningsfrågor som skall besvaras. Då en fallstudie skall genomföras kan syftet vara olika, i denna uppsats är syftet att exemplifiera och illustrera. Det vill säga att utföra en beskrivande studie där vi ser till tre praktikfall. En fallstudie lämpar sig bra till forskningsfrågor som frågar *Hur* eller *Varför*.[16] Då en fallstudie nyttjas får forskaren ta ställning till huruvida studien skall presenteras öppet eller om källan skall vara anonym. Det finns både för- och nackdelar med respektive val. Ett öppet fall kan uppfattas som mer intressant än ett anonymt fall. Det finns dock risk för att ett öppet fall blir ”ytligt”, eftersom insamlad data kan vara avlägsnad från, för undersökaren, intressanta aspekter. Motsatsen gäller vid en anonym studie, där vad som kan räknas till känslig data presenteras just på grund av anonymiteten.[17] I denna studie gav inget av de involverade företagen sitt medgivande till att figurera öppet och därmed behandlas samtliga företag anonymt.

Ett alternativ till en fallstudie är en surveyundersökning. Denna typ av undersökning innebär att informationen i huvudsak samlas in med hjälp av enkäter eller strukturerade intervjuer ifrån, oftast betydligt, fler än ett fall. Målet med en sådan undersökning är att få fram sådana data som kan analyseras för att finna samband mellan olika variabler.[18]

Då vi inte är intresserade av att se generella sambandsmönster, utan att skapa djupare kunskap om *hur* just de enskilda förtagen resonerar och tillämpar värdering till anskaffningsvärde och verkligt värde utifrån rättvisande bild, lämpar sig fallstudier bäst i denna undersökning. Vi vill därtill ha nyanserade svar, vilket en surveyundersökning inte skulle ha gett oss.

2.3.2 Kvalitativ studie

I en kvalitativ undersökning vill forskaren förstå hur människor upplever sig själva som individer samt den situation de befinner sig i. Då forskaren vill ha svar på frågor som berör hur människor eller grupper förhåller sig till en viss företeelse, är en kvalitativ studie att föredra. Denna typ av studie är vanligen användbar vid en fallstudie där arbetet är en process som hela tiden utvecklas. I den kvalitativa studien vill forskaren se hur de utvalda objekten upplever sin tillvaro, då studien dras till sin spets handlar det endast om vad objektet upplever och inte alls om hur tillvaron egentligen är, utan endast uppfattningen kring den.[19]

---

[13] Saunders M et al, (2003), p 90
[14] Bryman A, (2005), s 71f
[15] Lundahl U & Skärvad P-H, (1999), s 51
[16] Ibid s 187
[17] Ibid s 193
[18] Ibid s 66
[19] Ibid s 101

I denna undersökning är vi intresserade av hur de utvalda företagen praktiserar och resonerar kring vårt valda ämne. Därför lämpar sig en kvalitativ studie bäst för att besvara våra forskningsfrågor utifrån vårt syfte. I denna fallstudie är det speciellt intressant att använda en kvalitativ undersökning då uppsatsens huvudfråga kretsar kring rättvisande bild och hur de olika respondenterna resonerar och förhåller sig kring den.

2.4 Tidsperspektiv

Det upplägg en uppsats har och hur arbetet skall utföras påverkas av den tidsrymd som står till förfogande. Enligt Saunders finns två perspektiv att anta till studiens utförande. Det första är då undersökningen sker vid en viss tidpunkt, en tvärsnittsstudie, som kan kallas en ögonblicksbild av det studerade objektet. Det andra är att studien utförs över en längre tidshorisont, en så kallad longitudinell studie som visar en process snarare än en ögonblicksbild. Valet av vilket perspektiv som används påverkas även, och möjligen först och främst, av de forskningsfrågor som vi skall utreda i uppsatsen.[20]

Vår studie är en tvärsnittsstudie, då vi ser till ett visst fenomen inom redovisning av fastigheter vid en viss tidpunkt. Denna form och upplägg av uppsatsen väljs då tidsrymden bäst stämmer överens med en tvärsnittsstudie samt då syftet och vårt intresse är att se hur det nu fungerar i praktiken på respektive företag.

2.5 Insamling av undersökningsdata

I denna studie har primärdata tillsammans med en teoretisk referensram tillämpats för att svara på studiens forskningsfrågor. Insamlingen av primärdata är av vikt för att svara på de utredningsfrågor och de problem som uppsatsen kretsar kring. Det är även viktigt att från början få fram den information som vi som utredare efterfrågar, då det kan vara svårt att få ett nytt försök till komplement.[21]

De primärdata vi använt oss av är svar från de intervjuer vi genomfört. Vi har i denna undersökning valt att utföra intervjuer med personer på företag, som vi anser kan hjälpa till att uppfylla vårt syfte. Anledningen till valet att utföra intervjuer (se 2.5.2, 2.5.3) är att svaren på våra frågor kan bli betydligt mer djupgående i en personlig intervju. I en intervjusituation kan det krävas att följa upp med intressanta följdfrågor, vilket kan ge nya spår på ett befintligt ämne. Detta talar för en inte allt för hårt strukturerad intervju, då intervjupersonen kan resonera relativt fritt. En personlig intervju kan genomföras på olika sätt, till exempel via ett besök hos den utvalda respondenten eller genom att utföra intervjun via telefon, de flesta kvalitativa intervjuer utförs just på de nämnda sätten[22]. Att intervjua på plats hos respektive företag, har flera fördelar. Då vi träffar vår respondent personligen är det lättare att ställa frågor och vi kan lättare reda ut vad som kan upplevas som oklart. Även kroppsspråket kan bidra till att respondenten får en korrekt uppfattning av frågans innebörd[23]. Vid de intervjuer som utfördes i vårt närområde var valet naturligt att utföra dessa på plats hos företagen, då det inte krävdes några större resurser i form av tid och pengar. Vid intervjun med det tredje företaget, beläget i Stockholm, valdes även där en personlig intervju. På grund av företagets geografiska läge övervägde vi att utföra en intervju via telefon. Då telefonintervjun medför vissa nackdelar, så

[20] Saunders M et al, (2003), p 95
[21] Ibid p 281
[22] Ibid p 269
[23] Ibid

som risken för mindre genomtänkta svar och att vi ej kan ta del av respondentens kroppsspråk, valdes en personlig intervju på plats även här.

2.5.1 Val av fastighetsbolag

I ett tidigt skede i arbetet med uppsatsen valde vi att kontakta fastighetsbolag. Det urval vi gjorde baserades på vilka företag vi ansåg lämpliga med hänsyn till de formulerade forskningsfrågorna. De företag som vi valde är olika typer av företag och därav får vi som utredare en heltäckande bild av vårt problemområde. Grundtanken var att välja ut företag i vår geografiska närhet, på grund av ekonomiska samt tidsmässiga aspekter. Då inga noterade fastighetsbolag fanns att tillgå i detta geografiska område, valde vi att kontakta ett företag i Stockholmsregionen.

Då inget av företagen har gett sitt medgivande till att figurera öppet med företagets namn, benämner vi företagen med bokstavsbeteckningarna A, B och C. Företag A är ett dotterbolag till ett börsnoterat fastighetsbolag i Mellansverige, företag B är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudkontor i Stockholm och företag C, med säte på en mindre ort i Mellansverige, är ett onoterat fastighetsbolag. Vi valde dessa tre företag på grund av att de är olika typer av företag, med möjlighet att tillämpa olika redovisningsrekommendationer. Vårt intresse ligger därmed i att se skillnader samt likheter mellan bolag som har möjlighet att använda olika redovisningsrekommendationer.

Vi har i vår kontakt med de olika företagen beskrivit vårt syfte med uppsatsen och därefter har företagen hänvisat oss till den som var mest lämplig att intervjua. Slutliga respondenter blev respondent A, respondent B samt respondent C, på respektive företag med samma bokstavsbenämning.

Att förbereda intervjun är ett vikigt steg i uppsatsens gång. Till var och en av respondenterna skickades därför ett underlag till den kommande intervjun, där vi i stora drag beskrev vad intervjun skulle behandla. Detta underlag hade till syfte att förbereda respondenterna på de frågor som skulle ställas och hade sin grund i den teoretiska referensram som kapitel 3 behandlar. Utifrån underlaget utformades frågor till intervjutillfällena (se bilaga 1, 2 och 3). När dessa frågor utformades lades vikt vid frågornas formulering, detta för att få ut det mesta möjliga av intervjun.

2.5.2 Intervjuernas struktur

Vi valde att vid samtliga intervjuer utföra en så kallad semistrukturerad intervju. Vid denna typ av intervju finns en mall som intervjuaren ställer sina frågor utifrån. Ordningen mellan frågorna kan varieras men innehållet skall förbli detsamma. Genom denna intervjuform har intervjuaren möjlighet att komma med viktiga följdfrågor.[24]

Vi valde denna intervjuform då den ger både oss som intervjuare och vår respondent chans till att avvika från den utstakade mallen, därigenom kan intressanta aspekter komma upp som ej var planerade vid intervjumallens utformande. Denna typ av intervjustruktur gör att vi som intervjuare bibehåller kontrollen över intervjun genom vår intervjumall samtidigt som vår respondent får tala relativt fritt. På detta sätt anser vi att vår intervju får ett större djup än vad en hårt strukturerad intervju skulle kunna ge.

[24] Bryman A, (2005), s 595

2.5.3 Intervjuernas genomförande

Vid samtliga intervjuer har vi använt oss av ljudupptagning efter godkännande från våra respondenter. Anledningen till att vi valde att göra en ljudupptagning var för att bättre kunna koncentrera oss på vad respondenten sa, utan att behöva göra noggranna anteckningar. Då de utförda intervjuerna är av semistrukturerat slag anser vi det desto mer nödvändigt att använda ljudupptagning eftersom samtalet är relativt fritt inom de utsatta ramarna. Då ljudupptagning används kan det dock finnas risk för att respondenten upplever obehag av att bli inspelad, vilket vi som utredare ej har märkt några tendenser av.

2.6 Giltighet

För att säkerställa giltigheten i en studie är det först och främst viktigt att fråga sig om det vi har funnit verkligen är det vi tror, finns det ett orsakssamband? Med andra ord skall det säkerställas att det inte är ett tillfälligt samband som observeras. En utredare vill se om resultatet överensstämmer med verkligheten.[25]

Saunders påpekar vikten av att intervjuaren och respondenten förstår varandra. Detta kan utläsas genom fyra steg som stärker validiteten på intervjun samt dess frågor. Det första steget kräver att den som intervjuar är insatt i den information som finns angående ämnet samt att denne konstruerar relevanta frågor kring ämnet. Vid nästa steg skall respondenten tolka den givna frågan som den som leder intervjun har tänkt sig. Vidare skall respondenten vid steg tre svara på den givna frågan. Slutligen skall den som intervjuar tolka svaret från respondenten så som denne har avsett att svaret skall tolkas.[26]

För att säkerställa giltigheten i denna uppsats började vi med att läsa in oss på ämnet och en teoretisk referensram utformades (se kapitel 3). Utifrån denna skapade vi intervjufrågor (se Bilaga 1, 2 & 3), vilket vi lade ner mycket tid på, för att det ej skulle uppstå några missförstånd mellan oss och respondenterna. Om så ändå skulle inträffa så kunde vi förtydliga frågan under intervjuns gång samt hjälpa respondenterna att hålla sig inom våra utsatta ramar. Då våra intervjuobjekt kontaktades klargjordes vad vi ämnade göra och varför, vi skickade även intervjumallar i förväg. Syftet med detta var att skapa medvetenhet hos respondenten och att minimera risken för missförstånd redan i inledningsskedet. Vi har vid intervjutillfällena, som tidigare nämnts, valt att dokumentera intervjun med hjälp av ljudupptagning. Genom att arbeta med ljudupptagning är risken betydligt mindre att vi som utredare missar eller misstolkar något. Vi har även utfört deltagarkontroller, det vill säga att respondenterna haft möjlighet att läsa igenom det materiel som vi bearbetat efter intervjun. Denna deltagarkontroll är till för att respondenten kan kontrollera att vi inte har misstolkat och vinklat någon information.

2.7 Källkritik

Torsten Thurén beskriver källkritik som en samling metoder med tillhörande regler som skall brukas för att ta reda på vad som är sant eller sannolikt. Det handlar med andra ord om att bedöma sanningshalten i den information vi som utredare bearbetar. Med ordet källa menas var informationen kommer ifrån. Informationen kan ha en stor spridning i dess uppkomst och vara väl varierad, det vill säga till exempel skriftliga i form av böcker och protokoll med mera, eller muntliga, som intervjuer och olika sorters uttalanden. Då källkritiken brukas är

[25] Bryman A, (2005), s 101
[26] Saunders M et al, (2003), p 292. Figur 10.2

dess syfte att utreda *vad* som har hänt i en specifik situation samt *hur* det har gått till. Vidare använder sig Thurén av fyra principer för det källkritiska tänkandet;[27]

- Äkthet - ”Källan ska vara det den utger sig för att vara.” Det vill säga att källan skall vara sann. Vad som är sant och falskt kan dock enligt Thurén vara svårt att avgöra.[28]
- Tidssamband - Ju mer aktuell en källa är, desto större trovärdighet anses den ha. Då en längre tid har passerat finns större skäl att tvivla på källans riktighet.[29]
- Oberoende - En källa skall vara oberoende för att den skall räknas som trovärdig, med det menas att källans uppgifter inte skall ha utsatts för yttre påverkan.[30]
- Tendensfrihet - Utredaren skall ej ha anledning att misstänka att den information som källan ger är falsk, det vill säga påverkad av olika skäl som pengar, politik med mera.[31]

Vi har hämtat teorier och annan information bland annat från böckerna *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering* och *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt.* Genom att använda två källor anser vi att tillförlitligheten på den informationen som vi använt oss av i uppsatsen ökar.

Vi har även använt oss av två artiklar, ”Ny gränsdragning mellan underhållskostnad och investering!” samt ”Komponentavskrivning på byggnader -företag som redovisar enligt IAS/IFRS” som är tagna ur *Balans*, en tidskrift för fri och obunden debatt om redovisning och andra frågor inom revisionsbyråbranschens intresseområden. Dessa artiklar är skrivna av auktoriserade revisorerna Thomas Jansson och Bo Nordlund, båda verksamma och framstående på KPMG. Detta ökar naturligtvis källans trovärdighet. Artiklarna är skrivna år 2004 och 2005, vi anser att de är tillräckligt aktuella då artiklarna behandlar områden som börjat tillämpas i företagen i och med årsredovisningarna för 2005.

Vid kontakten med företagen blev vi hänvisade till de personer som var mest lämpliga som intervjuobjekt, varför vi utgår ifrån att dessa personer är de mest kunniga i företaget på vårt valda område. Vid intervjuer finns det alltid en risk för att respondentens svar är vinklade till fördel för denne och företaget. Vi anser dock att det som behandlades under intervjuerna inte är av sådant slag att det finns någon vinning för respondenten att uppge fel uppgifter. Genom att vi utförde intervjuer gav det oss en aktuell bild, vilket också ökar trovärdigheten på den information som vi erhöll, detta enligt Thuréns andra princip.

Genom att vi använt oss av de senaste lagarna och rekommendationerna, har vi eliminerat risken att dessa är inaktuella. Lagar och rekommendationer är hämtade från FAR-komplett som innehåller 24 databaser med information om redovisning, revision, skatter och affärsrätt. Lagar och rekommendationer uppdateras kontinuerligt i FAR-komplett, det gör även svenska versionen av IAS, *Internationella redovisningsstandards i Sverige –IFRS/IAS.*

[27] Thurén T, (1997), s 7ff
[28] Ibid s 12
[29] Ibid s 26
[30] Ibid s 34
[31] Ibid s 63

3 Teoretisk referensram

I detta kapitel presenteras den bakomliggande teoretiska referensram som sedan skall jämföras med uppsatsens empiriska del, intervjuerna.

3.1 Redovisningens kvalitativa egenskaper

Det ställs ett antal kvalitativa krav på redovisningsinformationen. Vad dessa krav innebär beror på i vilket sammanhang de beskrivs och används men även på vilka krav beslutsfattare ställer på redovisningen. När redovisningsmetod skall väljas är det viktigt att ha kraven i åtanke.[32] Nedan presenteras ett urval av dessa kvalitativa egenskaper.

3.1.1 Tillförlitlighet

Med tillförlitlighet menas redovisningens förmåga att avbilda företagets ekonomi på ett korrekt sätt. För att redovisningen skall anses tillförlitlig skall den ta upp rätt aspekter på ett sätt som inte är allt för osäkert. Redovisningens sanningshalt skall kunna bevisas i form av exempelvis verifikationer och fakturor. Det finns dock bedömningar som kan påverka redovisningen såsom bedömning av en tillgångs ekonomiska livslängd. Redovisningen kan göras mer tillförlitlig om flera personer som är oberoende av varandra gör en likvärdig bedömning. Då marknadsvärdet av en tillgång skall tas med i redovisningen kan det vara svårt att bedöma tillgångens korrekta värde. Ifall marknaden är liten är risken större att olika bedömare skulle komma fram till olika bedömningar.[33]

Inom redovisning används ett antal begrepp, men då verkligheten är mer komplex kan användandet av begreppsapparaten brista. Detta kan då bidra till att tillförlitligheten blir lidande. Det är viktigt för tillförlitligheten att den som upprättar redovisningen är väl bekant med det området som redovisningen skall avbilda. Om detta inte är fallet, finns risken att det endast är antaganden som ligger till grund för det som redovisas.[34]

3.1.2 Jämförbarhet

Många organisationer använder olika redovisningsmetoder och följden av detta är att jämförbarheten blir lidande. Jämförelse är viktigt som underlag när beslut skall fattas inom ett företag. Det vill säga att den information redovisningen ger är mer användbar om den kan jämföras med annan redovisningsinformation. De rekommendationer som finns utgivna skall minska antalet användbara metoder och därmed bidra till bättre jämförbarhet. Jämförbarheten har två aspekter att se till, jämförbarhet mellan företag och jämförbarhet över tiden. Jämförbarhet mellan företag har en konkret relevans, då det både för externa och interna intressenter är relevant att få en bild av ett företag i förhållande till ett annat. Då lika händelser och tillstånd redovisas på samma sätt kan en jämförelse mellan två företag utföras. Att kunna jämföra samma företag och dess redovisning över tiden är relevant då företag ser till prognoser och deras riktighet.[35]

---

[32] Falkman P, (2000), s 61
[33] Smith D, (2000), s 26 ff
[34] Falkman P, (2000), s 64 ff
[35] Smith D, (2000), s 31 ff

3.1.3 Nytta och kostnad

Sammanställandet av redovisningsinformation går att lägga många ekonomiska aspekter på, det finns både en intäkts- och kostnadssida. Intäktssidan består av den nytta som informationen medför, att bättre beslut fattas genom att informationen finns till hands. Kostnadssidan består av kostnaderna att ta fram, kommunicera och använda informationen. Nyttan av den insamlade information måste vara större än kostnaden för att ta fram den, för att proceduren skall vara meningsfull.[36]

3.2 Rättvisande bild

Rättvisande bild skall följas enligt EG:s bolagsdirektiv, detta betyder att alla EG:s medlemsländer har begreppet rättvisande bild i sin lagstiftning angående redovisning. Både i den svenska lagstiftningen samt i den internationella, EG, saknas en definition av begreppet rättvisande bild. Enligt Lönnqvist kan dock rättvisande bild tolkas som: ”… den bild av ett företags ekonomi som ett antal kvalificerade personer kan enas om”[37] Även då rättvisande bild är lagstadgat i samtliga av EG:s medlemsländer tolkas innebörden av begreppet olika i olika länder.[38]

Enligt ÅRL skall ett företags årsredovisning upprättas enligt god redovisningssed. ”Balansräkningen, resultaträkningen och noterna skall upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Om det behövs för att en rättvisande bild skall ges, skall det lämnas tilläggsupplysningar”.[39] Vad god redovisningssed och rättvisande bild är, tolkas utifrån kompletterade normgivningar till lagen, som ges ut av BFN och RR.4[40]

Andersson och Söderquist beskriver rättvisande bild som en övergripande princip inom redovisning.[41] I likhet med detta beskriver Johansson m.fl. att rättvisande bild skall fungera som ett ”övergripande mål”.[42]

Då de utsatta reglerna inom redovisning och rättvisande bild kolliderar skall reglerna kunna överses i favör för rättvisande bild. Detta gör att det enskilda företaget får ett stort ansvar för framställningen och dess korrekthet. I Sverige fungerar det trots detta annorlunda, då rättvisande bild anses vara erhållen om lagen efterföljs.[43]

3.3 BFN, RR, IAS/IFRS -redovisningsrekommendationer

BFN riktar sig i första hand till onoterade bolag medan RR riktar sig till noterade företag och företag med stort allmänintresse. Från och med den 1 januari 2005 skall noterade företag inom EU upprätta sin koncernredovisning enligt IAS/IFRS. Detta har resulterat i att ÅRL har förändrats och den nya versionen tillåter även icke-noterade företag att tillämpa IAS/IFRS. Kravet är dock att dessa företag tillämpar IAS/IFRS fullt ut.[44] I IAS 40 finns rekommendationer

---

[36] Smith D, (2000), s 33
[37] Lönnqvist R, (2002), s 36 f
[38] Johansson C m.fl., (2004), s 63 f
[39] Årsredovisningslag (1995:1554) 2 kap 2-3 §§
[40] Björklund K m.fl., (2005), s 316
[41] Andersson S & Söderquist B, (1996), s 59 f
[42] Johansson C m.fl., (2004), s 63 f
[43] Ibid
[44] Ibid s 316 f

angående förvaltningsfastigheter. Ett företag kan enligt IAS 40 välja mellan att värdera förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, med avdrag för avskrivningar eller till verkligt värde. Som huvudprincip skall ett företag antingen välja att använda verkligt värde eller anskaffningsvärde på företagets samtliga förvaltningsfastigheter.[45] RR 24 baseras på IAS 40, ÅRL tillåter dock inte värdering till verkligt värde, varför de avsnitt som avser alternativet med verkligt värde saknar motsvarighet i RR 24.[46] Näringsdrivande icke-noterade företag som inte valt att tillämpa RR skall istället följa BFN:s allmänna råd. I BFN behandlas inte förvaltningsfastigheter i en egen rekommendation utan rekommendationen *BFNAR 2001:3 - Redovisning av materiella anläggningstillgångar* tillämpas även på förvaltningsfastigheter. De allmänna råden kan dessutom tillämpas när ett sådant företag upprättar koncernredovisning.[47]

I propositionen *Internationell redovisning i svenska företag* (prop. 2004/05:24) gavs förslag tillförändringar i främst ÅRL. Förslaget grundades på en EG-förordning om tillämpning av IAS-förordningen, där det föreslogs att ÅRL skulle ändras så att svenska företag får en möjlighet att tillämpa internationella redovisningsprinciper inom svensk lag. Genom det antagna förslaget finns nu möjligheten att värdera materiella och immateriella tillgångar till verkligt värde.[48] IAS/IFRS rekommendationer, som tillåter värdering till verkligt värde för juridiska bolag, strider för närvarande mot ÅRL och beräknas bli tillämpningsbara för juridiska bolag för räkenskapsåret som inleds 1 januari 2009.[49]

3.4 Anskaffningsvärde

Det mest förekommande är att förvaltningsfastigheter klassas som materiella anläggningstillgångar i ett redovisningsperspektiv.[50] Materiella anläggningstillgångar definieras i sin tur som ”…fysiska tillgångar som är avsedda att stadigvarande utnyttjas i verksamheten, inklusive för uthyrning”.[51] ÅRL föreskriver att anläggningstillgångar redovisas till historisk anskaffningskostnad och att tillgången skrivs av planenligt så att den följaktligen är helt avskrivning då nyttjandeperioden är över.[52]

I BFN går att utläsa: ”Materiella anläggningstillgångar värderas som huvudprincip med utgångspunkt från anskaffningsvärdet. Efter anskaffningstidpunkten skall en materiell anläggningstillgång redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning.”[53]

IAS 40 innehåller två alternativa modeller att redovisa förvaltningsfastigheter på, varav en är till anskaffningsvärde. Det betyder att fastigheten värderas till historisk anskaffningskostnad minskat med planmässiga avskrivningar.[54] Det verkliga värdet skall dock anges i tilläggsupplysning. Denna metod kallas för ”Cost model” i rekommendationen. I RR 24 - *Förvaltningsfastigheter*, föreskrivs att redovisningen sker i överensstämmelse med det som i

[45] IAS 40 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 30
[46] RR 24 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 58
[47] BFNAR 2001:3, (2006), Introduktion
[48] Regeringens proposition 2005/06:25
[49] RR 32:05 – Redovisning för juridiska personer, (2006), punkt 71
[50] Björklund K m.fl., (2005), s 317
[51] BFNAR 2001:3, (2006), punkt 2
[52] Björklund K m.fl., (2005), s 317
[53] BFNAR 2001:3, (2006), punkt 3
[54] Björklund K m.fl., (2005), s 317 f

IAS 40 benämns ”Cost model”.[55] Vid förvärvet skall förvaltningsfastigheten tas upp till anskaffningsvärdet i redovisningen. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och kostnader som direkt kan kopplas till inköpet, såsom juridiska tjänster, stämpelskatter och andra transaktionskostnader. En av ägaren färdigställd förvaltningsfastighets anskaffningsvärde består av kostnaderna vid den tidpunkt då alla arbeten slutförts.[56]

3.4.1 Avskrivningar

Avskrivningar behandlas i BFNAR 2001:3 -*Redovisning av materiella anläggningstillgångar*, RR 12 -*Materiella anläggningstillgångar* och IAS 16 -*Materiella anläggningstillgångar*. BFNAR 2001:3 motsvarar RR 12 med några få undantag[57].

ÅRL anger att ”anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period.”[58] RR 12 –*Materiella anläggningstillgångar* anger angående avskrivningar att ”det avskrivningsbara beloppet för en materiell anläggningstillgång skall periodiseras enligt en systematisk plan över tillgångens nyttjandeperiod. Den avskrivningsmetod som används skall återspegla hur tillgångens värde för företaget successivt förbrukas.” Företagets avskrivning för perioden skall i redovisningen därefter redovisas som en kostnad. Avskrivning måste ske även om tillgångens redovisade värde understiger dess verkliga värde. Då en fastighets ekonomiska livslängd skall avgöras, görs detta utifrån antagandet att avskrivningsobjektet skall återanskaffas, det vill säga ersättas av en ny och modern enhet, när detta alternativ bedöms mer ekonomiskt fördelaktigt än andra alternativ.[59]

IAS 16 har en liknande beskrivning angående avskrivningar. Det finns även tillagt att den avskrivningsmetod som används skall återspegla hur tillgångens framtida ekonomiska fördelar väntas bli förbrukade av företaget. Olika avskrivningsmetoder kan användas för systematisk fördelning av det avskrivningsbara beloppet över tillgångens nyttjandeperiod. Den valda avskrivningsmetoden skall dock omprövas i slutet av varje räkenskapsår.[60] I IAS 16 presenteras olika typer av avskrivningsmetoder. Linjära avskrivningar innebär här att avskrivningsbeloppen är lika stora varje år under nyttjandeperioden, degressiva avskrivningar innebär minskade avskrivningsbelopp över nyttjandeperioden och vid produktionsberoende avskrivningar grundas avskrivningsbeloppet på användning eller produktion.[61] Dessa beskrivningar finns även att läsa i RR 12 och BFNAR 2001:3, där även den progressiva metoden beskrivs. Den progressiva metoden innebär att avskrivningsbeloppet ökar över tillgångens ekonomiska livslängd.[62]

3.4.2 Komponentavskrivning

BFN berör något som benämns komponentavskrivning. Med detta menas att det kan finnas vissa delar i en tillgång med en annan ekonomisk livslängd än tillgången i övrigt och som därmed bör skrivas av separat. Dessa delar separeras från tillgången i övrigt och redovisas och skrivs av som separata enheter. Detta beror på att komponenten kan behövas ersättas regel-

[55] Ibid s 321
[56] IAS 40 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 21 f
[57] BFNAR 2001:3, (2006), Introduktion
[58] Årsredovisningslag (1995:1554) 4 kap 4 §
[59] RR 12 – Materiella anläggningstillgångar, (2006), punkt 19-22
[60] IAS 16– Materiella anläggningstillgångar, (2006), punkt 50-61
[61] Ibid punkt 62
[62] RR 12 – Materiella anläggningstillgångar, (2006), punkt 22

bundet och har därför en annan nyttjandeperiod och avskrivningstiden blir därmed kortare än tillgångens. En utgift som hänför sig till att en komponent byts ut redovisas som anskaffning av en ny tillgång och om det finns ett kvarvarande redovisat värde för den ersatta komponenten skall detta kostnadsföras. De företag som följer BFN råds till att använda denna metod, det är dock inte något krav.[63] Exempelvis kan stamnätet i en fastighet ses som en egen komponent med kortare nyttjandeperiod än fastigheten i övrigt och har därmed kortare avskrivningstid. Då stamnätet renoveras redovisas utgiften för renoveringen som en ny tillgång och det eventuella restvärdet på det gamla stamnätet kostnadsförs.[64] Även RR 12 tar upp den här aspekten av avskrivningar och i likhet med BFN:s rekommendationer är det endast fråga om ett råd.[65]

I IAS 16 –*Materiella anläggningstillgångar* under rubriken avskrivningar går det att utläsa: ”varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skall skrivas av separat”. Det belopp som redovisats vid första redovisningstillfället avses fördelas på dess betydande delar och varje del skrivs av var och en för sig. Då en anläggningstillgång delas upp i flertalet delar/komponenter kan dessa delar/komponenter, om de har samma nyttjandeperiod samt samma avskrivningsmetod, betraktas tillhöra samma grupp och därmed skrivas av gemensamt. Då ett företag tillämpar separat avskrivning av vissa delar av en materiell anläggningstillgång skall företaget även skriva av det resterande värdet av tillgången separat. Vad som räknas som resterade är de delar av tillgången som i ensamt skick ej är betydande. Om dessa resterande enskilda delar blir svåra att skriva av på grund av olika förväntningar från företagets sida används uppskattningsmetoder. Då den enskilda delens förväntade förbrukning och/eller livslängd uppskattas var för sig skall uppskattningen ge ett korrekt värde.[66]

3.4.3 Nedskrivning

Om en anläggningstillgång har ett lägre värde än anskaffningsvärdet med avdrag för planmässiga avskrivningar på balansdagen och om det är en beräknad varaktig värdenedgång, skall tillgången skrivas ned till detta lägre värde. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen skall den återföras.[67]

I RR 17 -*Nedskrivningar* finns metoder för att kunna avgöra om nedskrivningar är nödvändiga att utföra samt hur denna nedskrivning skall behandlas i redovisningen, IAS 36 -*Impairment of Assets* används i noterade bolag. Enligt dessa två rekommendationer jämförs redovisade värden med återvinningsvärden. Med återvinningsvärde menas det högsta av nettoförsäljningsvärdet, vilket utgörs av marknadspris efter avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet, vilket är ett värde baserat på företagets kassaflöden. En nedskrivning av tillgången skall ske ifall det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. [68]

3.4.4 Uppskrivning

ÅRL 4 kap 6-7 §§ behandlar uppskrivningar och där framgår att uppskrivningar tillåts för materiella eller finansiella anläggningstillgångar under förutsättning att fastighetsägaren är ett aktiebolag eller en ekonomisk förening. Kriterierna för att en uppskrivning skall vara möjlig, är att tillgången har ett värde som är tillförlitligt, bestående och väsentligt överstiger bokfört

[63] BFNAR 2001:3, (2006), punkt 6.3
[64] Smith D, (2000), s 184
[65] RR 12 – Materiella anläggningstillgångar, (2006), punkt 24
[66] IAS 16– Materiella anläggningstillgångar, (2006), punkt 43-49
[67] Årsredovisningslag (1995:1554) 4 kap 5 §
[68] Björklund K m.fl., (2005), s 318 f

värde, att utföra uppskrivning är dock frivilligt. I FAR:s rekommendation nr 3 -*Redovisning av materiella anläggningstillgångar* förklaras ”bestående” med att den kvarvarande livslängden skall vara minst tio år och ”väsentligt överstigande” med att 20 % kan vara en ungefärlig nedre gräns. En uppskrivning påverkar inte företagets resultaträkning utan endast balansräkningen.[69] Enligt RR 24 tillåts uppskrivning av förvaltningsfastigheter. Detta är dock ej tillåtet enligt IAS 43 då ”Cost model” används.[70]

3.5 Verkligt värde

Den internationella redovisningsstandarden IAS 40 –*Investment Property* hanterar redovisningen av förvaltningsfastigheter och är en del av en EG förordning. I IAS 40 presenteras ”Fair value model” där verkligt värde på förvaltningsfastigheter skall redovisas direkt i balansräkningen och förändringen av värdet i fastigheten förs in i resultaträkningen. Vid tillämpningen av ”Fair value model” görs inga planmässiga avskrivningar.[71]

I Sverige har värdering till verkligt värde blivit möjlig genom att ÅRL har ändrats då bland annat ÅRL 4 kap 14 f och 14 g §§ tillkommit. Dessa paragrafer tillåter att förvaltningsfastigheter värderas enligt ”Fair value model” i IAS 40, det vill säga till verkligt värde. Den värdeförändring som tillämpningen av verkligt värde medför är en omvärdering och ej samma sak som uppskrivning eller nedskrivning.[72]

De företag som följer IAS/IFRS rekommendationer kan, om de så önskar, värdera sina fastigheter till verkligt värde.[73] Företag som väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, enligt IAS 40, måste ändå beräkna fastigheternas verkliga värde och lämna upplysning om detta.[74] RR tillåter inte värdering till verkligt värde, dock finns i RR även kravet att lämna tilläggsupplysningar om dessa värden. Hur det verkliga värdet beräknas framkommer av RR 24. Denna rekommendation bygger på IAS 40 och därav beräknas det verkliga värdet på samma sätt som för dem som tillämpar IAS 40.[75]

Enligt IAS 40 utgörs en förvaltningsfastighets verkliga värde av det pris som kan erhållas i en försäljning mellan kunniga parter. För att det verkliga värdet skall bli korrekt krävs att både den säljande och köpande parten är oberoende av varandra och därmed ser till det egna intresset. Marknadsvärdet på balansdagen ligger till grund för det verkliga värdet. Marknadsvärdet är inget bestående värde över tiden vilket medför att en bedömning av marknadsvärdet vid en tidpunkt kan visa sig vara en helt annan vid en annan tidpunkt. Inkomster från löpande hyresavtal och bedömningar av framtida hyresavtal är faktorer som påverkar det verkliga värdet.[76]

Då en fastighets verkliga värde skall avgöras, skall denna bedömning i första hand grundas på aktuella priser på en aktiv marknad för likartade fastigheter. Jämförelse skall ske med fastigheter som nyligen köpts/sålts och med samma läge och av samma skick samt nyttjar liknande hyresavtal och andra avtal, som den fastighet som skall värderas. Om inte några sådana trans-

[69] Björklund K m.fl., (2005), s 318 f
[70] Ibid s 321
[71] Ibid
[72] Ibid s 320
[73] IAS 40 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 30
[74] Axelman L m.fl., (2003), s 36
[75] RR 24 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 25-43, 58
[76] IAS 40 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 36-44

aktioner har ägt rum för liknade fastigheter kan företag istället jämföra med fastigheter av annat slag. Detta gäller även fastigheter med annat skick och annat läge eller fastigheter på mindre aktiva marknader. Ett annat sätt att bedöma fastigheters verkliga värde är att se till nuvärdet av beräknade framtida betalningsströmmar. Denna sorts beräkning grundas på dagens hyresavtal och andra avtal samt på externa faktorer såsom gällande hyror för liknande fastigheter med samma läge och samma skick på markanden. För att ta hänsyn till osäkerheten av framtida betalningsströmmar används en diskonteringsränta som visar marknadens bedömningar av framtida betalningar.[77]

För en förvaltningsfastighet är läget hos fastigheten den faktor som påverkar priset mest. Det finns flera faktorer knutna till fastighetens område som påverkar läget, dock är det fastighetens geografiska placering som i första hand bidrar till läget. Vilka faktorer som spelar in beror på vilken typ av fastighet det är fråga om, exempelvis skapas läget för butikslokaler av att det finns andra butiker i området som lockar stora konsumentgrupper. Närmiljön är av vikt i bedömningen av läget för flerbostadshus.[78]

Fastighetens storlek, typ av bebyggelse och upplåtelseform är exempel på faktorer som utöver läget påverkar värdet på fastigheten. Byggnadens ålder och eventuella reparationer blir avgörande för den återstående ekonomiska livslängden. Andra faktorer som kan påverka värdet är planlösning, standard och skick samt byggnadsstil. Dessa faktorer är dock betydligt svårare att omvandla till ett värde i kronor och ören.[79]

När fastigheter skall värderas till marknadsvärde är det främst ortsprismetoden och avkastningskalkylbaserade metoder som används.[80]

3.5.1 Ortsprismetoden

Marknadsvärde av en fastighet är endast en bedömning av vad som skulle kunna erhållas vid en försäljning, därför kan ett marknadsvärde egentligen aldrig observeras. Ortsprismetoden innebär förenklat att bedömningen av en fastighets värde görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad inom ett visst område.[81] När prisinformationen hämtas från marknaden jämförs priser för liknande fastigheter inom en närliggande geografisk delmarknad. En geografisk delmarknad kan vara ett län eller en kommun men även ett mindre område som ett kvarter. Tidpunkten för köpet är också betydelsefullt när prisinformation hämtas. Används äldre fastighetsköp i jämförelsematerialet måste köpen räknas om med hänsyn tagen till den prisutveckling som varit. Hur nära i tiden försäljningen måste ha skett, beror på hur hög omsättningen har varit av den specifika fastighetstypen i området.[82] Finns jämförbara fastigheter är ortsprismetoden den mest användbara metoden då marknadsvärde skall bestämmas.[83]

---

[77] IAS 40 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 45-46
[78] LMV – Rapport 2004:3, s 107 ff
[79] Ibid
[80] Ibid s 114
[81] Persson E., (2005), s 365 f
[82] LMV – Rapport 2004:3, s 76
[83] Ibid s 115

3.5.2 Avkastningskalkylbaserade metoder

Då relevanta jämförelsefastigheter saknas får andra metoder användas, oftast allmänna investeringskalkylmodeller. Då uppskattas ett värde utifrån en förväntad framtida marknad. Jämförelsen mellan fastigheter utförs följaktligen genom att värdet bedöms med hjälp av en investeringskalkyl och resultatet motsvarar marknadsvärdet.[84]

Värderingsmetoderna är en nuvärdesberäkning av framtida nettoavkastningar med ett visst kalkylräntekrav.[85] Kalkylräntan gör att betalningar som sker vid olika tidpunkter kan jämföras med varandra. Om ett marknadsvärde efterfrågas skall kalkylräntan ha sin utgångspunkt i marknaden. Är det däremot avkastningsvärdet som är det eftersökta bestäms kalkylräntan utifrån företagets avkastningskrav. Kalkylräntan bör då motsvara avkastningen i bästa långsiktiga alternativa placering, såsom aktier eller banksparande. Kalkylräntan består av den förväntade realräntan, en riskfaktor samt förväntad inflation.[86]

En första förutsättning för avkastningsvärdekalkylen är fastställande av en korrekt årlig avkastning. En andra förutsättning är att information rörande intäkter och kostnader alternativt in- och utbetalningar finns beroende på vald kalkylmodell. Det krävs även information rörande fastigheten och marknaden, såsom uppgifter beträffande hyreskontraktsvillkor, uppgifter om drift och underhåll och beskattningsförhållanden. Det behövs även göras uppskattningar gällande marknadshyror, kontraktstyper och kostnader i olika former. Vidare krävs även bedömningar av utvecklingen för in- och utbetalningar för den bestämda kalkylperioden, vilket i sin tur kan kräva bedömningar av samhällsutveckling, konjunkturutveckling, inflationstakt med mera.[87]

3.6 Investering och underhåll

Regler för hur underhållsarbeten skall hanteras finns att utläsa i BFNAR 2001:3, RR 24 och i IAS 40. Skatterätten innehåller egna regler om vad som skall föras till ny- och tillbyggnad, som inte alltid stämmer överens med övriga rekommendationer. Enligt nuvarande skatteregler skall något som tillförts fastigheten, som inte fanns tidigare, betraktas som en investering. Vid materialförbättringar skall den ökade kostnaden för det bättre materialet aktiveras medan kostnaden för det ursprungliga materialet kostnadsförs. En fastighets så kallade bärande delar, såsom bjälklag och bärande mellanväggar, betraktas som ombyggnad och får inte kostnadsföras. Enligt skatterätten menas att reparations- och underhållskostnader är åtgärder som utförs någon eller några gånger under byggnadens livslängd. Denna åtgärd skall bevara eller återställa byggnaden i samma skick som vid anskaffningstidpunkten.[88]

Enligt BFN betraktas utgifter som investeringar och läggs till anskaffningsvärdet om tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Åtgärder som förlänger tillgångens beräknade nyttjandeperiod anses också prestandahöjande.[89] Även åtgärder som leder till hyreshöjning eller lägre drift- och underhållskostnader anses förbättra fastighetens prestanda, liksom utbyte av vatten- och avloppssystem, fasadrenovering eller takomläggning med mera, som förlänger fastighetens livslängd. Dessa åtgärder karakteriseras av att de under en normal nyttjandeperiod för en byggnad, endast genomförs en

[84] Persson E, (2005), s 384
[85] Ibid s 385
[86] LMV – Rapport 2004:3, s 127
[87] Persson E, (2005), s 391
[88] Björklund K m.fl., (2005), s 312 ff
[89] BFNAR 2001:3, (2006), punkt 5.2

eller möjligtvis ett fåtal gånger. När reparation och underhåll skall leda till att bibehålla eller återställa tillgångens ursprungliga egenskaper, skall dessa utgifter redovisas som kostnad i den period den uppkommer i.[90] Om ett företag förvärvar en fastighet med ett känt renoveringsbehov skall utgifterna för renovering läggas till tillgångens anskaffningsvärde. Detta under förutsättning att utgifterna är nödvändiga för att fastigheten skall kunna utnyttjas för sitt ändamål och att företaget redan vid förvärvet beslutat om utgifterna. Ett krav är dock att de totala utgifterna uppgår till ett väsentligt belopp och att det har påverkat priset.[91]

I RR 24 kan utläsas att ”tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten i fråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.”[92]

Enligt IAS/IFRS-reglerna skall utgifter istället aktiveras om de avser åtgärder som sannolikt innebär ekonomisk nytta i framtiden. Om åtgärder leder till att intäkten blir större eller att annan nytta uppstår, som inte skulle ha uppkommit om åtgärden inte hade utförts, betraktas det som en framtida ekonomisk nytta. Dessutom uppkommer en sådan nytta om åtgärden leder till att exempelvis en lokal, som annars skulle vara omöjlig att hyra ut, nu kan hyras ut. Vidare uppkommer ekonomisk nytta om åtgärden krävs för att bibehålla eller höja hyresnivån. Förlängs fastighetens livslängd som en följd av åtgärden, är det också att betrakta som ekonomisk nytta.[93] Ett företags samtliga utgifter för förvaltningsfastigheter utvärderas när de uppkommer. Dessa utgifter består både av utgifter som uppstod direkt vid förvärvet av en förvaltningsfastighet och dessutom av utgifter i ett senare skede som rör tillbyggnad och underhåll av fastigheten. Utgifter för löpande underhåll av en förvaltningsfastighet skall kostnadsföras i den period som den uppkommer. Sådana utgifter är arbetskostnader och förbrukningsartiklar men även utgifter som uppstår när mindre delar byts ut. Dessa utgifter benämns vanligtvis som ”reparation och underhåll”. Utgifter som uppkommer till följd av att en del i en befintlig förvaltningsfastighet bytts ut, redovisas som en del av fastighetens värde vid tidpunkten då utgiften uppkommer. Exempel på detta är när de ursprungliga innerväggarna har bytts ut mot nya väggar. Det redovisade värdet för de ersatta delarna tas bort från det redovisade värdet för fastigheten.[94]

[90] Björklund K m.fl., (2005), s 312 f
[91] BFNAR 2001:3, (2006), punkt 5.2
[92] RR 24 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 22
[93] Jansson T & Nordlund B, (2005), s 19-23
[94] IAS 40 – Förvaltningsfastigheter, (2006), punkt 17-19

4 Intervjuer

Detta kapitel består av en sammanställning av de intervjuer som utförts på de tre olika företagen.

Då inget av företagen har gett sitt medgivande till att figurera öppet med företagets namn, betecknas dessa företag som företag A, företag B samt företag C. Respondenten på respektive företag innehar samma bokstavsbeteckning.

4.1 Företag A[95]

Respondent A är ekonomichef, sitter med i ledningsgruppen för företag A och har arbetat i samma position i bolaget sedan det bildades 1994. Totalt arbetar 30 personer i bolaget via tre lokalkontor belägna i tre städer i Mellansverige och på varje ort finns en fastighetschef. På huvudkontoret arbetar fem personer, varav respondent A är en av dem.

Företag A är ett dotterbolag i en större koncern. Moderbolaget har i sin affärsidé att skapa tillväxt för sina aktieägare genom lokalt förankrade varumärken, varav företag A är ett varumärke. Företaget uppfyller detta genom lokal närvaro på de olika områdena där verksamhet finns.

Moderbolaget är noterat på börsen och värderar därför dotterbolagens fastigheter utifrån ett IAS/IFRS-perspektiv och har valt att redovisa fastigheterna till verkligt värde. Företag A följer BFN:s rekommendationer och värderar fastigheterna till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar. Trots att företag A följer BFN, måste företaget ta fram ett verkligt värde på fastigheterna till moderbolagets koncernredovisning.

4.1.1 Värderingsprinciper

För tillfället ser inte respondenten några problem med att företaget använder en annan redovisningsprincip än moderbolaget. Företag A värderar sina fastigheter till historiska anskaffningsvärden och det utförs även en marknadsvärdering, där upp- och nedgångar i fastigheternas värde följs. Genom moderbolaget görs det varje år en avstämning av fastigheternas värde via ett externt värderingsföretag. I samband med detta värderas ett femtiotal fastigheter i hela koncernen utifrån en egen intern värderingsmodell.

Respondenten hänvisar till moderbolagets årsredovisning för 2005 där värderingsmodellen finns beskriven. Där går att utläsa att fastigheters värde utgörs av ett diskonterat nuvärde av de framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera. Värdet av fastighetsbeståndet är det sammanlagda nuvärdet av driftöverskottet minskat med återstående investeringar på påbörjade projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av det bedömda restvärdet år tio. Restvärdet år tio består av det sammanlagda nuvärdet av driftöverskottet under fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. De tyngst vägande faktorerna i värderingsmodellen är avkastningskravet och ett antagande om den framtida reala tillväxten. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Det lånade kapitalets kostnad beräknas med utgångspunkt från marknadsmässig ränta på lån. Kostnaden för eget kapital utgår från den långa statsobligationsräntan med tillägg för en riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och beror på den framtida risk och potential som fastigheten uppfattas ha.

[95] Intervju med respondent A

Varje fastighet har ett individuellt avkastningskrav på eget kapital. Avkastningskravet grundar sig i antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Riskpremien är specifik för varje fastighet och delas upp i två delar, generell respektive individuell risk. Den generella risken är en ersättning för att placeringen i fastigheten inte är lika likvid som en annan placering. Den individuella risken är kopplad till varje fastighet och utgörs av en sammanvägd bedömning av fastighetens och omgivningens egenskaper. Som exempel tas hänsyn till fastighetens tekniska standard såsom materialval, inredning och utrustning. Hänsyn tas även till vilken ort och var på orten fastigheten är belägen. Fastighetens kontraktssammansättning, exempelvis kontraktets längd och storlek är andra betydande faktorer. Avkastningskravet på eget och lånat kapital vägs samman för att på det sättet få fram avkastningen på totalt kapital. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det uppskattade framtida kassaflödet. Diskonteringen av restvärdet beräknas utifrån avkastning på totalt kapital minskat med inflationen.

Respondet A menar att om ett större perspektiv tas i hänseende är det bättre att värdera sina tillgångar till marknadsvärde och på sätt se hur mycket pengar som tjänats in på tillgången. Respondenten anser dock att det är viktigt att stanna upp och reflektera över om det pris som fastigheten värderats till är rimligt, att en förvärvare är villig att betala detta pris. En marknadsvärdering är en värdering utifrån vad som är känt idag och utifrån en framtid som bedöms idag. I och med detta menar respondenten att det kan finnas en osäkerhet i vad som egentligen skulle erhållas för fastigheten om den såldes, varför koncernen använder en känslighetsanalys vid värderingen.

Vid frågan om vilken värderingsprincip som skulle ge den mest rättvisande bilden svarar respondenten att det egentligen ligger i ögonen på läsaren. Respondenten tror dock att en marknadsvärdering ger en bättre rättvisande bild utav ett företag, på grund av att läsaren där ser vad organisationen presterar. Denne framhåller också att det ställs större krav på styrelse och företagsledning, men även på dem som läser årsredovisningen, att ta reda på vilka kriterier som företaget har värderat sina fastigheter utifrån.

Respondent A menar också att det skulle vara önskvärt med en tydligare standard från branschen om vilka kriterier som det skall tas hänsyn till vid fastighetsvärdering, för att det på det viset skall bli enklare att jämföra olika bolag med varandra. Denne förmodar att alla företag gör själva kassaflödesanalysen, det vill säga beräkna nuvärdet på den investering som gjorts, på samma sätt. Det som enligt respondenten skiljer sig mellan företagen är vilka kriterier som läggs in, vilken riskpremie som läggs, vilket avkastningskravet är på eget kapital kontra lånat kapital och vilken realränta som används.

4.1.2 Avskrivningar

Företag A skriver av fastigheter med 1 %, byggnadsinventarier med 10 % och kontorsinventarier och installationer för kontor skrivs av med 20 % respektive 33 %. Exempel på byggnadsinventarier är en anslutningsavgift utav bredband, en separat kylanläggning till en specifik fastighet, anslutningsavgifter för el, fjärrvärme och dylikt. Det har ingenting att göra med stommen, såsom väggar, tak och dylikt.

Respondent A framhåller att om avskrivningar skall användas innebär det att de skall vara enkla att använda. Så kallade komponentavskrivningar skulle inte vara praktiskt möjligt att använda, då det skulle innebära alldeles för mycket arbete för att administrera det hela på ett riktigt sätt. Därför görs istället förenklingar som har mynnat ut i att företaget ser på vad kollektivet i fastighetsbranschen föreskriver. Tidigare användes andra procentsatser, 1 % på bo-

städer, där kategori bostad är en fastighet som till minst 75 % består av bostäder. Kontorsfastigheter, där det till övervägande del finns kontorslokaler, skrevs av med 1,5 % och industrifastigheter skrevs av med 2 %. 1998 gjordes en genomgång utav alla fastighetsbolag i koncernen och då uppmärksammades det faktum att branschen i helhet skriver av sina fastigheter med 1 %. Koncernen valde att harmonisera sig med branschen och valde de procentsatser som de har idag. Det innebar att det blev lättare att jämföra bolaget med andra bolag. Respondenten anser att själva avskrivningsdelen egentligen nästan har tjänat ut sin rätt i fastighetsbolag, det som egentligen är det viktiga är att titta på hur fastigheterna ser ut, det vill säga hur underhållet är i förhållande till den ekonomiska livslängden.

Respondenten menar att eftersom alla börsnoterade fastighetsbolag ändå måste göra en värdering av sina fastigheter, är verkligt värde att föredra jämte anskaffningsvärde då komponentavskrivning måste tillämpas enligt IAS/IFRS. Problemet med komponentavskrivningar är främst administrativt, hur uppdelning mellan komponenter skall ske och hur uppdelningen skall hållas reda på. Respondent A anser att användande av komponentavskrivningar skulle ge en väldigt korrekt och rättvisande bild av hur det ser ut under en viss tidpunkt men att detta skulle kräva allt för stora resurser. Vidare ser respondenten ett fastighetsbolag i princip som ett tjänsteföretag vilket innebär att tjänster levereras till olika hyresgäster. Lokaltjänster är en del av det och det innebär att hanteringen runt omkring är väldigt kundorienterad. Vid en övergång till komponentavskrivning skulle det istället innebära att den blev väldigt fastighetsorienterad. En värderingsmodell där värderingen istället är kundorienterade skulle vara bättre enligt respondenten, där fastighetens värde mäts helt utifrån det kassaflöde som finns i fastigheten. En byggnad är egentligen ingenting värd om den inte fylls med någonting och det är egentligen det som värderas och som därmed betalas för. Under den tiden måste fastigheten underhållas och göras bebolig för kunden, annars kommer avkastningen att gå ner, då kunden inte är villig att betala lika mycket. Det uppkommer då ett kassaflöde som värderas in i balansräkningen. Skulle komponentavskrivningar tillämpas innebär det att det är själva fastigheten som blir viktig, inte kassaflödet. Respondenten anser att om anskaffningsvärdet används kommer fastigheten i fokus, inte kunden, som vid en värdering till verkligt värde.

Vid frågan om värdering till verkligt värde skulle vara att föredra, under förutsättning att det skulle vara tillåtet för företaget, svarar respondenten att det är moderbolaget som beslutar men att denne själv inte skulle tveka en sekund att övergå till verkligt värde.

Vid beslut om nedskrivningar skall vidtas utgår företaget ifrån en extern värdering och jämför med det historiska anskaffningsvärdet. Om värderingen är under anskaffningsvärdet sker en nedskrivning. En värdering sker årligen samt en gång per kvartal, eftersom koncernen följer IAS/IFRS. Skrivs något ner innebär det att värdet prövas hela tiden. Om en nedskrivning gjorts måste denne justeras uppåt om värdet skulle öka, vilket stämmer överens med BFN:s rekommendationer. Just nu finns det inga nedskrivningar i företaget. Uppskrivningar har aldrig tillämpats.

4.1.3 Investering och underhåll

För hantering av underhåll tas det fram underhållsplaner för varje fastighet, där företaget ser vad det är som behöver göras med fastigheten. Underhåll definieras i likhet med skattelagstiftningen och kan vara byte av tak och fasader och reparation utav fönster. Investeringar är sådant som är värdehöjande för fastigheten. Det är värdehöjande för en fastighet om en kund, som skall flytta in i lokalen, är villig att betala mer och kostnaden blir då en investering som läggs på balansräkningen.

Är resultatet att samma nivå av hyresintäkter erhålls är detta ett underhåll som kostnadsförs. Finns det exempelvis ett tvåglasfönster i fastigheten och det byts ut mot treglasfönster skall egentligen två kostnadsföras och ett aktiveras, det är i princip det som görs i företag A. Det som är värdehöjande för fastigheten aktiveras. Det värdehöjande i exemplet är att ytterligare ett fönster sätts in för att sänka driftkostnaderna, vilket innebär ett ökat driftöverskott. Investeringar aktiveras om exempelvis tilläggsisolering görs på taket, om styr- och reglerutrustning som sänker driftkostnaderna installeras och på det sättet ger fastigheten ett högre värde. En ren reparation tillför inte fastigheten ett ökat driftöverskott.

Om det blir en förändring av fastighetens användning, det vill säga att företaget ser att de kan få ut mer än de tidigare fått, aktiveras kostnaden. Är det däremot samma hyresgäst och samma intäkt som erhålls, kostnadsförs kostnaden, då det vanligtvis inte görs någon stor ombyggnad. På frågan om respondenten ser några tolkningssvårigheter med BFN:s rekommendation om vad som skall kostnadsföras och vad som skall aktivers svarar respondenten att denne inte ser några som helst tolkningssvårigheter. Respondenten menar vidare att om IAS rekommendationer skulle tillämpas skulle mer aktiveras.

4.2 Företag B[96]

Respondenten på detta företag arbetar som redovisningschef och ansvarar för allt ifrån löpande redovisning och avstämningar till årsredovisning och deklarationer. Dessa är arbetsuppgifter som respondenten har haft sedan anställningen i januari 2005. I bolaget finns 125 anställda, varav 75 är tjänstemän och resterande arbetar som fastighetsskötare och liknande. Då respondenten fick beskriva det unika med företaget tryckte denne på dess historia, då företaget har gamla anor. En annan utmärkande egenskap är att deras innehav av fastigheter är belägna endast i det allra mest centrala delarna av Stockholm och Göteborg. Moderbolaget äger de flesta fastigheterna och de största värdena finns därmed i moderbolaget. I koncernen finns dessutom ytterligare fyra bolag som äger en fastighet var. Utöver dessa finns två bolag som utför annan verksamhet, det ena företaget driver en parkeringsverksamhet och det andra driver en restaurang- och konferensanläggning.

4.2.1 Värderingsprinciper

De juridiska bolagen värderar sina fastigheter till historiskt anskaffningsvärde, medan fastigheterna värderas till verkligt värde i koncernen. I och med att företaget är ett börsbolag måste IAS rekommendationer tillämpas i koncernen. I Sverige är skattelagstiftningen hårt knuten till redovisningslagstiftningen och därför går det i nuläget inte att värdera till verkligt värde i de juridiska bolagen. Enligt respondenten skulle då företag behöva betala skatt för ett fiktivt värde, vilket inte skulle fungera.

I de juridiska bolagen används avskrivningar. I koncernen följs däremot IAS/IFRS regler och avskrivningarna får därmed elimineras i koncernredovisningen. När de juridiska bolagens redovisningsprinciper beskrivs i årsredovisningen sägs det ändå att de följer IAS/IFRS med de begränsningar som finns i ÅRL. Detta beror på att ÅRL har ändrats så att alla bolag skall tillämpa IAS/IFRS. De juridiska bolagen måste ändå följa ÅRL och där framgår att vissa delar i IAS/IFRS inte får tillämpas i de juridiska bolagen, exempelvis tillåts inte värdering till verkligt värde.

[96] Intervju med respondent B

Respondenten, som är redovisningsekonom, anser att saker och ting skall vara rätt, att det skall finnas en regel och att om reglerna följs blir det rätt i slutändan. Värdering till verkligt värde är enligt respondenten något helt annat, då detta är mer en bedömning. I redovisningen vill denne ha ett korrekt värde, vilket det så kallade verkliga värdet inte är. Det är endast en bedömning av vad fastigheten är värd idag. Rent personligt anser respondenten att det kan kännas märkligt att sådant värde tas med i redovisningen.

Då det verkliga värdet på fastigheterna skall bestämmas har IAS/IFRS som huvudregel att ett ortsprisindex skall användas. Respondent B anser att ett sådant index är väldigt svårt att använda, då det betyder att en liknande fastighet på samma plats som är såld precis nyligen måste finnas. På de platser där företaget har sina fastigheter belägna händer det sällan att fastigheter säljs och då blir det väldigt svårt att använda ortsprisindex. Vidare anser respondenten att det inte heller går att använda Stockholmcity som ortsprisindex då värdet skiljer sig så mycket mellan en fastighet på Norrmalmstorg och en som är belägen i Vasastan. Därför är den principen svår att tillämpa för företag B. Respondent B anser att principen är bra i teorin men att det i verkligheten inte riktigt fungerar, av den anledningen kombineras den med en kassaflödesvärdering. Företaget tar då hänsyn till kassaflödet och hur högt avkastningskravet är. Hänsyn tas även till vilka hyresgäster som finns, hur mycket som är uthyrt och vakant och utifrån det gör beräkningar. Respondenten tror att de flesta fastighetsbolag använder sig av den metoden i praktiken. Det beräknade värdet stäms sedan av mot vilka försäljningar och köp som har gjorts den senaste tiden.

Enligt företagets årsredovisning varierar avkastningskravet mellan olika regioner och inom olika delområden inom regionerna. Avkastningskravet grundas på marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i liknande lägen. Hänsyn tas även till fastighetens beskaffenhet, såsom teknisk standard och byggnadskonstruktion. Vår respondent anser att ränteläget är den främsta faktor som påverkar avkastningskravet. Om räntan sjunker påverkas även värdet på fastigheterna. Då räntan är låg vid ett köp av en fastighet är det enklare att få tillbaka det kapital som företaget satsat än om den skulle vara högre.

Det finns ett antal osäkerhetsfaktorer vid värdering till verkligt värde. Det är enligt respondenten exempelvis svårt att veta vad som kommer att hända med konjunkturer och dessa osäkerheter skulle kunna påverka fastighetens värde. Den värdering som görs skall tala om vad värdet är just den dagen då värderingen görs. Det betyder att en vecka senare kan värdet vara helt irrelevant om någonting skett på fastighetsräntemarknaden. Exempelvis om alla tror att räntan kommer gå upp om en vecka är värdet på fastigheterna lägre även på värderingsdagen eftersom intresset att köpa fastigheter just då är lägre. Företaget gör en intern värdering varje kvartal inför kvartalsboksluten och skillnaden mot förra kvartalet blir en värdeökning eller en värdeminskning. Dessutom anlitas i samband med årsbokslutet externa värderare som värderar mellan en fjärdedel och en tredjedel av fastigheterna, på det sättet får företaget en avstämning på att deras värdering stämmer överens med den externa värderingen. De externa värderingsföretagen anger ett värde på fastigheterna med en felräkningsmarginal på 6-8 %. Företagets interna värdering skall då hamna inom detta intervall, vilket det brukar göra. Respondenten menar att den största skillnaden med att tillämpa verkligt värde, istället för anskaffningsvärde, är att en bedömning kommer in i redovisningen och att värdeförändringen påverkar resultaträkningen. Den stora förändringen är att avskrivningar inte längre behöver tillämpas.

Genom att värdera till verkligt värde kan det uppstå stora variationer av fastighetens värde, vilket det också gjorde i företag B under år 2005. Om företaget exempelvis går med 50 miljo-

ner kronor i vinst på verksamheten och sedan har gjort en värdeförändring på 1 miljard betyder att den vanliga verksamheten försvinner i resultaträkningen eftersom värdeökningen får en väldigt stor påverkan. Skulle fastigheternas värden sjunka spelar det inte någon roll om verksamheten går med 50 miljoner kronor i vinst om värdet på fastigheterna minskar med 2 miljarder.

På frågan om det är anskaffningsvärde eller verkligt värde som ger den mest rättvisande bilden svarar respondenten att det bör vara det verkliga värdet som ger en mest rättvisande bild. De fastigheter som företag B äger köptes för länge sedan och därför är anskaffningsvärdet betydligt lägre än vad det verkliga värdet är. Då ger värdering till verkligt värde en mer rättvisande blid. De bolag som däremot köper och säljer fastigheter ofta skulle möjligtvis få en mer rättvisande bild av att ha den faktiska köpeskillingen i sin redovisning. Det beror alltså på i vilken situation företaget är i. Respondenten tror att det kommer att ta en tid innan själva värderingen till verkligt värde sätter sig, även om värderingen är någorlunda likvärdig mellan olika bolag. Respondenten tror att hur underhåll och större investeringar behandlas, om de skall kostnadsförs eller aktiveras, tolkas olika av olika företag. Anskaffningsvärdet ger enligt respondent B ingen rättvisande bild utav värdet på fastigheterna fast å andra sidan fanns det sedan tidigare en upplysningsskyldighet om att ange fastighetens marknadsvärde i årsredovisningen. Troligtvis kan företagen ha blivit än mer noggranna med sina värderingar eftersom det faktiskt kommer in i resultatet och påverkar det egna kapitalet i bolaget

Respondenten anser att det skulle vara bra om det fanns en gemensam metod som alla företag skulle följa för att öka jämförbarheten mellan företagen. Denne anser i och för sig att det redan finns en gemensam metod då det sägs att ortspisindex skall användas enligt IAS/IFRS. Om ortsprisindex inte går att tillämpa används istället en kassaflödesberäkning. Respondenten tror att det finns en risk i att bolag, som vill blåsa upp sin balansräkning eller vill redovisa ett högt resultat, kan se till att göra en värdering som är väldigt hög och på det sättet få en stor värdeökning, som leder till högt resultat. Denne håller dessutom med om att det kan bli svårt för en läsare av årsredovisningen att göra en bedömning om denne inte är så insatt i hur värderingen är utförd.

4.2.2 Avskrivningar

Förvaltningsfastigheterna i de juridiska bolagen skrivs i princip av på 50 år med 2 % per år. Avskrivningstiden beror dock på vilken typ av fastighet det är fråga om, alla fastigheter klassas på olika sätt. Exempelvis har parkeringshus andra regler, då ett sådant inte anses ha lika lång livstid som exempelvis kontorsfastigheter, på grund av att det är ouppvärmt och öppet. Även på detta område påverkar skattereglerna, där det finns vissa regler för hur mycket som maximalt får skrivas av på varje fastighet, beroende på vad det är för kategori. Därför blir avskrivningstiderna olika på olika fastigheter. Enligt vår respondent finns det inte något realistiskt alternativ till en linjär avskrivning, eftersom framtida investeringar då skulle behövas behandlas separat. Därför används en generell regel som går att tillämpa.

Företaget tillämpar inte någon form av komponentavskrivningar, respondenten menar att detta känns väldigt svårarbetat. Denne berättade vidare om att det i förarbeten till IAS/IFRS går att läsa om komponentavskrivningar, där ett flygplan tas upp som ett exempel. Komponenter på ett flygplan skulle kunna vara exempelvis kropp, motor, vingar. Respondenten anser att det troligtvis skulle kunna vara hanterbart för ett flygplan men att det skulle bli svårt för en fastighet som är mycket mer komplex. Fastigheter består av ett oräkneligt antal komponenter och att försöka dela in dessa i en rimlig nivå, som går att administrera, skulle vara svårt att få han-

terbart. Däremot tror respondenten att komponentavskrivningar möjligen skulle kunna ge en mer rättvisande bild, men att administrationen skulle bli så stor att helhetsbilden inte längre kan uppfattas. Det finns också en risk att detaljer anses bli mer betydelsefulla än vad de egentligen är för redovisningen.

På bolagsnivå skulle det eventuellt kunna bli aktuellt med nedskrivningar, om det verkliga värdet har sjunkit betydligt under det värde som finns i redovisningen. I företag B är detta inte aktuellt då de fastigheter som bolaget innehar, har ägts under en längre tid och att därför har ett så pass lågt anskaffningsvärde. Uppskrivningar görs i princip aldrig, historiskt sett har det dock skett vid något tillfälle.

4.2.3 Investering och underhåll

Var gränsen skall dras mellan det som skall kostnadsföras och det som skall aktiveras visade sig inte vara helt tydlig. Frågan uppstår vid lokalanpassningar eller vid större underhåll när det handlar om större projekt. Rör det sig om en renovering utav något mindre, som kostar 50 000 kronor, kostnadsförs det garanterat. Vid större belopp, enligt respondent B runt 1 miljon kronor, måste den specifika situationen beaktas. Företaget skiljer på om det rör sig om underhållsarbete eller om det är en lokalanpassning. Med underhåll menas sådant som görs årligen, eller återkommande med visst intervall på fastigheten. Om ett underhållsarbete av en del av fastigheten kostar mer än 1 miljon kronor och beloppet motsvarar en stor del av vad det skulle kosta att ersätta den helt, skall kostnaden aktiveras. Om förhållandet är stort mellan åtgärdens kostnad och vad det skulle kosta att ersätta hela delen behöver den inte aktiveras, trots att kostnaden är av väsentlig storlek. Respondenten nämner som exempel en takreparation som skulle kosta 1 miljon kronor, då kostnaden för att byta ut hela taket skulle beaktas. Om kostnaden skulle bli 1,5 miljon kronor ligger en kostnad för reparation för 1 miljon kronor ganska nära vad det skulle ha kostat att köpa ett helt nytt tak och därför skall det aktiveras. Om det däremot hade kostat 20 miljoner att byta hela taket och reparationen hade kostat 1 miljon kronor är reparationen bara en liten del av den totala kostnaden och skall därför kostnadsföras. Vid lokalanpassningar, det vill säga anpassningar såsom nya väggar och golv till en ny hyresgäst, beaktas endast beloppets storlek. Även här satte respondenten gränsen runt 1 miljon kronor. Är det en lokalanpassning vars kostnad ligger över 1 miljon kronor skall det kostnadsföras. Respondent B anser att IAS/IFRS är ganska strikt, att det mesta skall aktiveras och att få saker får kostnadsföras.

IAS/IFRS talar om ekonomisk nytta och vad som räknas som ekonomisk nytta för företaget hänvisar respondenten till revisorerna, som anser att en investering som är av betydande belopp skall aktiveras. Med betydande belopp menas ett belopp i storleksordningen 1 miljon kronor och uppåt. Beloppet beror på hur stor fastigheten är, vad den är värd och så vidare. Efter att aktiveringen gjorts görs en värdering av fastigheten för att se om värdet är korrekt. Är det inte det, görs istället en värdeminskning.

Respondent B ser tolkningssvårigheter hur IAS rekommendationer angående investering och underhåll skall tillämpas. Respondenten har uppfattningen att de flesta fastighetsbolag som denne kommit i kontakt med tolkar det som berör kostnadsföring och aktivering på olika sätt. Det svåra ligger i att skrivningarna som är gjorda härstammar ifrån tänkesättet kring komponentavskrivningar. Då är det givet att en komponent skall aktiveras om en investering görs. Däremot anser respondenten att aktivering inte kan ske lika ofta om verkligt värde används. Denne menar vidare att det troligtvis kommer att ta ytterligare något år innan alla är överens om hur det skall tolkas.

Innan IAS rekommendationer började tillämpas, påverkades företaget mycket av hur skattereglerna såg ut. Det som skattemässigt fick kostnadsföras, kostnadsfördes även i redovisningen och det som fick aktiveras, aktiverades även i redovisningen. IAS/IFRS är inte kopplat till skattelagstiftningen på samma sätt och därför anser respondenten att tankesättet blir annorlunda.

I de juridiska bolagen används BFN:s syn på investering och underhåll, det vill säga att fastighetens prestanda skall öka för att aktivering skall få ske. Det betyder att för alla investeringar eller lokalanpassningar görs undersökningar av hur stor del som är prestandahöjande och därmed kan aktiveras, den resterande delen kostnadsförs. För att konsolidera företagen i koncernredovisningen används IAS rekommendationer och där är det tänkbart att hela beloppet skall aktiveras, då mycket mer aktiveras enligt IAS/IFRS.

4.3 Företag C[97]

Företag C är ett företag av mindre storlek som är beläget på en mindre ort i Mellansverige. Respondent C är företagets VD som ser sin roll att fördela arbetet och därmed fungera som en arbetsledare. Då företag C är av mindre typ ser respondenten sitt företag som en platt organisation, där denne själv deltar i arbetet av företagets dagliga drift. Idag koncentrerar företaget sin verksamhet till förvaltningsfastigheter då den nuvarande VD:n har renodlat dess verksamhet genom att olika grenar av företaget har rationaliserats bort. Företag C är från början ett familjeföretag som grundades i början av 60-talet. Respondenten kom in i företaget i början av 80-talet för att sedan ta över driften och bli VD under år 1992. Idag arbetar sju personer på företaget, det låga antalet anställda är baserat på att företaget hyr in externa tjänster såsom snöröjning och gräsklippning. Respondenten anser att det mest utmärkande med företaget är dess strävan att vara innovativ. De har som mål att vara först med nya och bra lösningar till sina fastigheter, vilket enligt respondenten kan vara svårt i förvaltningsfastighetsbranschen. Som exempel pekar respondenten på bredbandsindragning som företaget var tidiga att införa, särskilt med tanke på att företaget är verksamt på en mindre ort. Genom att vara nytänkande skall kunder lockas till företaget, då priset inte är ett konkurrensmedel eftersom det i princip är lika överallt. ”Vi måste försöka hitta nyttan, kunden ska få mer nytta hos oss” sammanfattar respondentens idé kring företagets mål.

4.3.1 Värderingsprinciper

I företagets årsredovisning från år 2004, går att utläsa att företaget praktiserar BFN:s rekommendationer och därmed värderar sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Respondenten meddelar att denna värderingsprincip kommer att fortsätta brukas inom företaget. Respondenten anser att det för stunden är anskaffningsvärdet som ger den mest rättvisande bilden då en förvaltningsfastighet skall värderas. Dock anser respondenten att anskaffningsvärde och verkligt värde torde bli lika om det finns ett anskaffningsvärde från år 2006 samt en värdering utförd samma år. Om anskaffningen sker under år 2006 och värderingen under år 2010 uppstår skillnad. Förhoppningsvis fås ett högre värderingsvärde än det som betalats. Problemet uppstår när marknadsvärdet är lägre än det bokförda. Här anser dock respondenten att de eventuella skillnaderna mellan bokfört värde och marknadsvärde på det totala fastighetsbeståndet jämnar ut sig då det finns flera fastigheter av samma typ inom företaget.

[97] Intervju med respondent C

Respondenten uttrycker att anskaffningsvärde är att föredra framför värdering till verkligt värde. Skulle verkligt värde tillämpas på företag C anser respondenten att den viktigaste faktorn att betrakta torde vara avkastningskravet. Genom att betrakta avkastningskravet på en enskild byggnad kan en sorts värdering framgå. Avkastningskravet på olika fastigheter kan jämföras med varandra för att på så vis få en jämförelse att basera en värdering på. Respondenten anser att ortsprismetoden är svår att tillämpa på en liten ort, där få försäljningar görs och att det därmed blir svårt att överhuvudtaget finna ett riktigt bra värde. Den metod som respondenten däremot anser fungera är att med jämna mellanrum, vart tredje eller vart fjärde år, utföra en beståndsvärdering där företaget ser till avkastningskravet.

4.3.2 Avskrivningar

Företag C skriver av sina fastigheter med 1 % per år, det vill säga att varje fastighet innehar en förväntad livslängd på 100 år. En diskussion har förts på företaget kring att istället använda en procentsats på 2 %, det vill säga med en livslängd på 50 år. Denna avskrivningstid har dock inte valts då det ansågs att 50 år var för kort tid, då företagets resultat blir lidande. Företaget skriver således av fastigheterna linjärt. Respondenten anser att den linjära avskrivningsmetoden fungerar relativt bra när det gäller fastigheter, då denne anser att en fastighet i sjunker med ett ungefärligt lika stort värde årligen.

Komponentavskrivning är något som företaget inte tillämpar. Respondent C medger även att detta är något som denne innan vårt besök inte hade kännedom om. Respondenten anser att komponentavskrivningar verkar oklokt och svårt att praktiskt genomföra. Företaget gör dock kundanpassningar där de investeringar som kopplas till olika kundanpassningar skrivs av för sig. Därmed blir det en individuell avskrivningstid då kundanpassningen är anpassad just till den enskilda kunden och därmed inte har något värde för en framtida efterträdande kund.

4.3.3 Investering och underhåll

Respondenten anser att vad som skall kostnadsföras samt vad som skall aktiveras inte är en helt lätt fråga. Denne menar att det finns en gråzon som är bred och lämnar mycket till tolkning. Företaget arbetar efter en princip angående vad som är standardhöjning och som därmed skall aktiveras. Exempel på en förhöjning av standard är då en befintlig tvättmaskin i en fastighet byts ut och ett tillägg med en torktumlare görs, då aktiveras hela kostnaden. Detta kan vägas mot om endast en ny tvättmaskin sätts in, då kostnaden läggs direkt till resultatet. Detta beror på att standarden inte höjs i det andra fallet enligt respondenten. Resonemanget bottnar i att det som höjer kvalitén eller standarden skall aktiveras. Respondenten tar upp ytterligare ett exempel gällande golvbyte, finns det i en förvaltningsfastighet enkla golvmattor och dessa byts till trägolv höjer detta standarden. Att åtgärden dessutom sker sällan bidrar till att kostnaden aktiveras. Leder en åtgärd till en möjlig hyreshöjning anser respondenten att det inte råder någon tvekan om att åtgärden är prestandahöjande. Respondenten menar att gränsdragningen mellan det som skall kostnadsföras och det som skall aktiveras slutligen handlar om en individuell bedömning. Denna bedömning görs löpande som ett första steg på företaget fram till bokslutet, i samband med bokslutet förs ofta ett resonemang med revisorn. Det finns däremot ingen prisgräns för vad som kostnadsförs och vad som aktiveras på företag C. Inte heller delar företaget upp en kostnad, det vill säga att en del kostnadsförs och en del aktiveras.

4.4 Sammanfattande tabell

Nedan presenteras en sammanfattning i tabellform av de tre företagen och de metoder som berör redovisningen av deras förvaltningsfastigheter.

	Företag A	Företag B	Företag C
Företagstyp	**Dotterbolag till noterat moderbolag**	**Noterat moderbolag**	**Ej börsnoterat bolag**
Redovisnings-princip i bolaget	**BFN**	**IAS/IFRS, med begränsning av ÅRL**	**BFN**
Redovisnings-princip i koncernen	**IAS/IFRS**	**IAS/IFRS**	**Ingår ej i koncern**
Avskrivningsmetod	**Linjär, 1 %/år**	**Linjär, i huvudsak 2 %/år**	**Linjär, 1 %/år**
Komponent-avskrivning	**Nej**	**Nej**	**Nej**
Nedskrivning	**Ej för närvarande**	**Ej aktuellt**	**Har aldrig tillämpats**
Uppskrivning	**Nej**	**Nej**	**Nej**
Verkligt värde	**I koncernen**	**I koncernen**	**Ej aktuellt**
Värderingsmetod	**Avkastningskalkylbaserad metod**	**Avkastningskalkylbaserad metod**	**Ej aktuellt**

•Källa: egen bearbetning

5 Analys

I följande kapitel presenteras den jämförelse som gjorts av de tre utvalda företagen samt den teoretiska bakgrund som representeras av kapitel 3 Teoretisk referensram.

5.1 Redovisningsprinciper

BFN vänder sig främst till onoterade företag medan RR främst vänder sig till noterade företag och företag med stort allmänintresse. Företag som har noterade värdepapper på en reglerad marknad inom EU skall upprätta sin koncernredovisning i enlighet med IAS/IFRS. Även företag som inte har noterade värdepapper tillåts att tillämpa IAS/IFRS i koncernredovisningen men då måste IAS/IFRS tillämpas fullt ut.

Företag A följer BFN:s rekommendationer, moderbolaget i dess koncern är börsnoterat och följer därmed IAS/IFRS i koncernredovisningen. Företag B tillämpar IAS rekommendationer i koncernen eftersom moderbolaget är börsnoterat. Samma rekommendationer följs även på bolagsnivå men med undantag för det som inte är tillåtet för juridiska bolag enligt ÅRL. Företag C, som är ett onoterat bolag, följer BFN:s rekommendationer.

5.2 Anskaffningsvärde

Enligt BFN sker värdering av materiella anläggningstillgångar som huvudprincip med utgångspunkt från anskaffningsvärdet. Efter anskaffningstidpunkten skall materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Dessutom skall justeringar göras för eventuell nedskrivning och uppskrivning. I dagsläget måste alla juridiska bolag redovisa sina fastigheter till anskaffningsvärde. Alla de tre företagen som figurerat i denna undersökning använder därför denna metod på företagsnivå.

5.2.1 Avskrivningar

RR och BFN anger att det belopp som är avskrivningsbart för en materiell anläggningstillgång skall periodiseras enligt en systematisk plan över tillgångens nyttjandeperiod. Den avskrivningsmetod som används skall ge en bild av hur tillgångens värde stegvis förbrukas för företaget. IAS 16 har en liknande beskrivning av avskrivningar, där finns också tillagt att den avskrivningsmetod som används skall återspegla hur tillgångens framtida ekonomiska fördelar väntas bli förbrukade av företaget. Företag A samt företag C skriver av sina fastigheter med 1 % per år, medan företag B skriver av sina fastigheter i huvudsak med 2 % per år. Denna procentsats är beroende av vilken kategori av fastigheter det rör sig om. Kategorin parkeringshus har exempelvis en annan avskrivningstid, då en sådan fastighet inte anses ha lika lång livstid som exempelvis kontorsfastigheter. När det gäller inventarier inom fastigheten skriver företag A av byggnadsinventarier med 10 %, kontorsinventarier och installationer för kontor skrivs av med 20 % respektive 33 %.

Samtliga tre företag som vi varit i kontakt med använder sig av den linjära avskrivningsmetoden. Detta trots att IAS 16 även presenterar degressiva och produktionsberoende avskrivningsmetoder och att RR och BFN även tillägger en progressiv metod. Att använda någon annan metod än en linjär ser inte någon av de intervjuade företagsrepresentanterna som ett realistiskt alternativ. Respondet C anser att en linjär avskrivningsmetod fungerar relativt bra på just fastigheter, då denne menar att en fastighet sjunker med ett ungefärligt lika värde årligen. Enligt respondenten på företag B skulle framtida investeringar behöva behandlas separat om någon annan metod användes och det används därför en generell regel som är enklare att tillämpa rent praktiskt. Respondent A anser att själva avskrivningsdelen nästan tjänat ut sin

rätt i fastighetsbolag. Denne menar istället att det som är viktigt att titta på är hur själva fastigheten ser ut, hur underhållet är i förhållande den ekonomiska livslängden på fastigheten.

5.2.2 Komponentavskrivning

Företag som följer RR och BFN råds till att utföra så kallade komponentavskrivningar. Komponentavskrivningar innebär att enskilda delar i en tillgång separeras från tillgången och redovisas och skrivs av separat. Detta beror på att dessa delar har en annan ekonomisk livslängd än tillgången. Ingen av de tre företagen tillämpar komponentavskrivningar. Investeringar som är kopplade till olika kundanpassningar skrivs dock av var för sig i företag C.

Respondent B anser att komponentavskrivningar på fastigheter skulle bli alldeles för komplext, då en fastighet består av ett stort antal komponenter och att försöka dela in alla dessa komponenter i en rimlig nivå, som går att administrera på ett bra sätt, skulle vara svårt att få hanterbart. Denne menar också att det kan finnas en risk att detaljer, som egentligen är helt ointressanta, får för stor vikt. Däremot medger respondent B att komponentavskrivningar möjligen skulle kunna ge en mer rättvisande bild, men samtidigt tror denne att administrationen skulle bli allt för stor och att helhetsbilden skulle kunna gå förlorad.

Respondent A anser att komponentavskrivningar kan medföra att företaget skulle bli alldeles för fastighetsorienterad, istället för att vara kundorienterad och se till kundens bästa. Denne anser att en värderingsmodell där värdena istället är kundorienterade är bättre att använda sig av, om fastighetens värde mäts helt utifrån det kassaflöde som finns i fastigheten. Om komponentavskrivningar skulle tillämpas innebär det att själva fastigheten blir viktig, inte kassaflödet. Respondenten menar att problemet dessutom ligger i hur uppdelning i komponenter av fastigheten skall ske samt hur dessa skall hanteras och administreras. Denne medger dock att komponentavskrivningar skulle ge en väldigt bra rättvisande bild men att det skulle kräva allt för stora resurser för att administrera det hela.

5.2.3 Nedskrivning

Anläggningstillgångar, som har ett lägre värde än anskaffningsvärdet med avdrag för planmässiga avskrivningar på balansdagen, skall enligt ÅRL skrivas ned till det lägre värdet om denna värdenedgång beräknas vara bestående. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen skall den återföras.

På företag C har nedskrivningar aldrig tillämpats. I företag B skulle det eventuellt kunna bli aktuellt med nedskrivningar om det verkliga värdet har sjunkit betydligt under det värde som finns i redovisningen. I just detta företag anser vår respondent att det inte känns aktuellt då fastigheterna varit i företagets ägo under en längre tid, vilket medför att anskaffningsvärdena är låga. För närvarande finns inga nedskrivningar i företag A. Ifall nedskrivningar skulle praktiseras skulle det ske med utgångspunkt utifrån en extern värdering som jämförs med de historiska anskaffningsvärdena. Om värderingen visar på ett värde som är lägre än anskaffningsvärdet sker en nedskrivning. Skrivs något ner innebär det att värdet prövas kontinuerligt och om det bokförda värdet visar sig ligga under värderingen återförs värdet.

5.2.4 Uppskrivning

Kriterierna, för att en uppskrivning skall vara möjlig, är att tillgången har ett värde som är tillförlitligt, bestående och väsentligt överstiger bokfört värde. Det är dock inget krav på att

göra en uppskrivning. Enligt RR 24 kan uppskrivningar av förvaltningsfastigheter göras, vilket inte är möjligt om ”Cost model” tillämpas.

Inget av de tre företagen tillämpar uppskrivningar av sina fastigheter. Företag B har dock historiskt sett praktiserat uppskrivning vid något enstaka tillfälle.

5.3 Verkligt värde

De företag som följer IAS rekommendationer kan om de så önskar värdera sina fastigheter till verkligt värde. En förvaltningsfastighets verkliga värde utgörs av det pris som den skulle kunna säljas för i en transaktion mellan kunniga parter. Enligt IAS 40 görs den bästa bedömningen av en fastighets verkliga värde genom att utgå från aktuella priser på en aktiv marknad för likartade fastigheter med samma läge, samma skick och som nyttjar liknande hyresavtal och andra avtal. Detta sätt att värdera brukar i litteratur benämnas som ortsprismetoden.

Respondenten i företag B, som har valt att värdera sina fastigheter till verkligt värde i koncernen, anser dock att det är svårt att jämföra sina fastigheter med likartade. Detta beror på att det är svårt att hitta en liknande fastighet på samma plats som såldes precis nyligen. På de platser där företagets fastighetsbestånd är beläget händer det sällan att fastigheter säljs och det blir därmed svårt att använda denna värderingsmetod. Enligt IAS 40 kan nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar användas som värderingsmetod. Sådana uppskattningar grundas på existerande hyresavtal och andra avtal samt på externa faktorer, såsom aktuella marknadshyror för liknande fastigheter med samma läge och samma skick. Som diskonteringsränta används en räntesats som visar på marknadens bedömningar av framtida betalningar. Respondenten menar vidare att det finns ett antal osäkerhetsfaktorer som skulle kunna påverka fastighetens värde, till exempel konjunkturen. En värdering som görs visar vad värdet är just den dagen. Om det skulle hända något på fastighetsmarknaden skulle detta värde kunna vara irrelevant redan en vecka senare. Respondent B anser att verkligt värde ger mest rättvisande bild av en fastighet som varit i företagets ägo under en längre period, då den är anskaffad till mycket lägre värde i förhållande till dagens värde. Däremot anser respondent B att i de fall då ett företag säljer och köper fastigheter ofta skulle anskaffningsvärdet kunna ge en mer rättvisande bild eftersom anskaffningsvärdet inte hinner ändra sig markant.

Företag A värderar sina fastigheter till verkligt värde då de ingår i en koncern som använder sig av denna metod i koncernredovisningen. Värdet av dess fastigheter är, i likhet med företag B, baserat på ett diskonterat nuvärde av de framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera. De tyngst vägande faktorerna i värderingsmodellen är avkastningskravet och ett antagande om den framtida reala tillväxten. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Varje fastighet har ett individuellt avkastningskrav på eget kapital som grundar sig på antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Respondent A menar att om ett större perspektiv tas i hänseende, är det bättre att värdera sina tillgångar till marknadsvärdet och på så sätt se hur hög avkastning tillgången genererar. Respondenten menar dock att när marknadsvärdering tillämpas krävs det att företaget är observant på att värdet skall vara rimligt, det vill säga att en förvärvare är villig att betala det pris som värderingen gett. Denne menar vidare att det finns en osäkerhet i vad fastigheten skulle inbringa vid en försäljning, då värdering sker utifrån vad som är känt idag och en framtid som bedöms. Företaget använder därför en känslighetsanalys vid värderingen. Då läsaren av årsredovisningen ser vad organisationen presterar när verkligt värde tillämpas ger detta en bättre rättvisande bild utav ett företag enligt respondent A. Denne framhåller även att det ställs högre krav på vilka kriterier som fastigheterna värderas utifrån samt på att läsaren av årsredovisningen är insatt i dessa kriterier.

Respondenten menar också att det skulle vara bra med en tydligare standard från branschen om vilka kriterier som det skall tas hänsyn till, för att det på det viset skall bli enklare att jämföra olika bolag med varandra. Detta är en åsikt som delas av respondent B. Enligt Smith (2000) är jämförelse mellan företag av stor betydelse då beslut skall fattas. Att olika företag använder olika redovisningsmetoder gör att jämförelsen mellan företagen blir svårare.

Genom att ett företag gör bedömningar minskar redovisningsinformationens tillförlitlighet. Då flera oberoende personer gör likartad bedömning stärks tillförlitligheten. Respondent B pekar särskilt på att verkligt värde just är en bedömning, denne anser personligen att det är märkligt att ett sådant värde, baserat på en bedömning, tas med i redovisningen. Både företag A och företag B värderar delar av fastighetsbeståndet genom extern värdering. Respondent B påpekade att det inte var någon större skillnad mellan den interna och den externa värderingen.

Företag C använder sig inte av verkligt värde. Företagets representant anser att det för stunden är anskaffningsvärdet som ger mest rättvisande bild av en förvaltningsfastighets värde. Respondenten menar att anskaffningsvärdet och det verkliga värdet borde bli lika i början men allt eftersom tiden efter förvärvet blir längre kan skillnader uppstå. Då företaget äger ett flertal fastigheter bör dock dessa skillnader jämnas ut enligt respondenten, då vissa fastigheter har ett för lågt anskaffningsvärde i förhållande till det verkliga värdet och vice versa. Skulle företaget ändock värdera fastigheterna till verkligt värde anser respondenten att den viktigaste faktorn att betrakta är avkastningskravet. Respondenten anser att ortsprismetoden är svår att tillämpa på en liten ort där få försäljningar görs.

5.4 Investering och underhåll

Enligt BFN betraktas utgifter som investeringar och skall läggas till anskaffningsvärdet om tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Åtgärder som förlänger tillgångens beräknade nyttjandeperiod eller leder till hyreshöjning och/eller lägre drift- och underhållskostnader anses också prestandahöjande. De utgifter som kommer från en reparation eller underhåll, vars syfte är att behålla en viss nivå eller återställa tillgångens egenskap som den var då den anskaffades, är en kostnad för företaget som skall kostnadsföras i den period i vilket den uppkommer.

På företag C anses det finnas oklarheter i vad som skall kostnadsföras samt aktiveras. Respondenten menar att det finns en relativt stor gråzon inom detta område. Företaget tillämpar den rekommendation som BFN uttalat kring vilka åtgärder som är prestandahöjande, vilka åtgärder som höjer standarden. Respondenten anger specifikt att en kostnad skall aktiveras om den bakomliggande utförda åtgärden kan inbringa en högre hyresinkomst. Respondenten betraktar även långsiktigheten i den åtgärd som utförs när aktivering skall ske, då en återkommande åtgärd kostnadsförs.

Till skillnad från företag C anser företag A och dennes representant, som även de följer BFN, att det inte finns några som helst tolkningssvårigheter i BFN:s rekommendationer. Det finns enligt respondent A, klara riktlinjer för vad som skall kostnadsföras samt aktiveras då en åtgärd utförs. Respondent A anser att det som är värdehöjande för fastigheten och dess verksamhet skall aktiveras och därmed belasta balansräkningen.

På företag A sker en uppdelning av ett belopp mellan aktivering och kostnadsföring. Detta sker exempelvis vid ett fönsterbyte, från tvåglas- till treglasfönster. Där skulle i princip de två

första glasen i det nya treglasfönstret kostnadsföras och det tredje glaset skulle aktiveras, då det är detta glas som höjer värdet och sänker driftkostnaderna för fastigheten och företaget. Då en åtgärd utförs som enligt respondent C är en förhöjning av standarden, aktiveras hela det belopp som åtgärden ger. På företag C sker därmed ingen fördelning av ett belopp mellan aktivering och kostnadsföring.

IAS/IFRS-reglerna tar upp att aktivering skall ske om det sannolikt kan ge framtida ekonomisk nytta. Framtida ekonomisk nytta uppkommer bland annat om en åtgärd kan leda till att en större intäkt kan erhållas.

Respondent B anser att vad som skall kostnadsföras samt aktiveras inte har en helt tydlig gräns. Det problem som kan uppkomma på företag B är gränsdragning vid lokalanpassningar samt större underhåll. De tolkningssvårigheter som respondent B ser angående IAS/IFRS-reglerna tror denne beror på att rekommendationen är baserad på tankesättet kring komponentavskrivningar. Respondentens erfarenhet är att olika individer tolkar rekommendationer olika. Företag B arbetar med en ekonomisk gränsdragning som vägledning för vad som skall kostnadsföras eller aktiveras. För att aktivering skall ske skall åtgärdens prissumma vara av ett betydande belopp. Ett betydande belopp räknas för företag B som ungefär en miljon kronor. Detta belopp sätts i samband med fastighetens storlek, värde med mera. På företag C finns däremot inte någon specifik prisgräns som vägledning för vad som skall kostnadsföras eller aktiveras. Däremot uttrycker respondenten att utgifter kring och under 1000 kronor kostnadsförs. Företaget har ett samarbete med sin revisor för att kunna föra en diskussion kring vad som skall aktiveras och kostnadsföras när dessa utgifter uppkommer. Genom revisorn reds dessa problem ut.

6 Slutsatser

I detta avsnitt presenteras de slutsatser vi dragit utifrån kapitel 5 Analys. Vi presenterar här uppsatsens syfte samt svaren på våra forskningsfrågor. Vi har valt att besvara den övergripande huvudfrågan sist, då svaren på underfrågorna till så stor del berör huvudfrågan.

Syftet med denna uppsats är att jämföra värderingsmetoderna av förvaltningsfastigheter när värdering sker till anskaffningsvärde respektive verkligt värde utifrån ÅRL:s definition av rättvisande bild.

I denna undersökning har tre företag valts ut utifrån deras olika strukturer. Företag A följer i sin redovisning BFN:s rekommendationer. Företag B följer IAS/IFRS, med undantag för de restrektioner som ÅRL anger. Slutligen följer även företag C BFN:s rekommendationer. De tre företagen värderar sina fastigheter utifrån anskaffningsvärdet på bolagsnivå. Företag A och B ingår dock i koncerner som tillämpar IAS/IFRS och båda har valt att värdera sina fastigheter till verkligt värde i koncernredovisningen.

Vilka faktorer styr värderingen av fastigheter i fastighetsbolag som redovisar fastigheter till verkligt värde?

För att uppskatta det verkliga värdet ser både företag A och B till framtida kassaflöden som fastigheten genererar, trots att IAS/IFRS först och främst förespråkar ortsprismetoden. Respondent B anser att det är svårt att tillämpa denna metod då det i deras fall finns få försäljningar av liknade fastigheter i deras områden. Även respondent C menar att om det verkliga värdet skulle tillämpas skulle avkastningen komma i fokus, denne har samma motivering till sitt beslut som respondent B. Slutsatsen blir därmed att ortsprismetoden är svårtillämpbar för fastighetsbolag som verkar i områden där det ej råder hög omsättning på likartade fastigheter som de som skall värderas. Vidare kan vi konstatera att då ortsprismetoden blir olämplig skulle en gemensam värderingsprincip vara önskvärd för att få den jämförbarhet, vilket är av vikt för redovisningen.

Vi drar även slutsatsen att verkligt värde är en bedömning som påverkar tillförlitligheten hos ett företags redovisning. En felaktig bedömning påverkar således tillförlitligheten negativt. Att företag A och företag B använder sig av externa värderare bidrar dock till att tillförlitligheten stärks vid denna bedömning.

Hur behandlas avskrivningar på förvaltningsfastigheter i fastighetsbolag?

Samtliga företag använder sig av linjära avskrivningsmetoder med variation för den tillämpade procentsatsen, där företag A och C tillämpar 1 % medan företag B tillämpar 2 %. Företag B har dock olika avskrivningstider på olika kategorier av fastigheter.

Ingen av våra respondenter anser att någon annan avskrivningsmetod än den linjära skulle vara realistisk att tillämpa. Komponentavskrivningar är inte heller någonting som de tre företagen tillämpar, trots att både respondent A och B tror att det möjligtvis skulle ge en mer rättvisande bild. Ingen av de tre tillfrågade anser att denna avskrivningsmetod är tillämpningsbar då den skulle kräva alltför mycket resurser samt att uppdelningen i komponenter upplevs komplex. Vår slutsats av detta är följaktligen att nyttan av komponentavskrivningar samt andra avskrivningsmetoder utöver den linjära inte uppväger den kostnad som dessa metoder skulle medföra.

Var dras gränsen mellan underhåll av förvaltningsfastigheter som skall kostnadsföras och investeringar i förvaltningsfastigheter som skall aktiveras som tillgång i fastighetsbolag?

Företag A och företag C, som båda använder BFN:s rekommendation kring investering och underhåll, tillämpar rekommendationen på olika sätt. Företag A kan dela upp en kostnad genom att kostnadsföra en del och aktivera en annan, medan företag C väljer att kostnadsföra eller aktivera hela beloppet. Både företag B och C anser att det finns oklarheter i var gränsen går mellan det som skall kostnadsföras samt det som skall aktiveras. Genom detta drar vi slutsatsen att det kan finnas oklarheter var gränsen går, både i användandet av IAS/IFRS samt BFN:s rekommendationer. Detta är något som påverkar jämförbarheten mellan olika företag.

Vilket värde ger mest rättvisande bild av en förvaltningsfastighet: anskaffningsvärdet eller det verkliga värdet?

Våra respondenter har olika åsikter om vilken metod som ger mest rättvisande bild, anskaffningsvärdet eller det verkliga värdet. Respondent A förespråkar verkligt värde då den viktigaste aspekten är vad en fastighet inbringar, inte hur mycket den är anskaffad för. Respondent B anser att både verkligt värde och anskaffningsvärde har sina fördelar beroende på när fastigheten anskaffades. Respondent C för samma resonemang och är därmed av samma åsikt. Samtliga respondenter anser att det finns osäkra faktorer vid bedömningen av verkligt värde. Respondent B trycker särskilt på att det är en bedömning och ställer sig därmed undrande till att ta in bedömningar av fastigheters värde i resultat- och balansräkningen. Både respondent A och B talar om att verkligt värde speglar fastighetens värde på värderingsdagen, att värdet därefter kan förändras och att det redovisade värdet inte längre stämmer överens med verkligheten. Då företag A och B medger att komponentavskrivningar möjligtvis skulle ge en mer rättvisande bild drar vi slutsatsen att använd avskrivningsmetod påverkar hur pass rättvisande bild värdering till anskaffningsvärde ger. Vi drar till sist slutsatsen att de båda värderingsprinciperna kan ge rättvisande bild beroende på när fastigheten anskaffades, vilka aspekter som vägs in vid värdering till verkligt värde och vilken avskrivningsmetod som används, då värdering sker till anskaffningsvärde.

7 Diskussion

I detta kapitel diskuteras de tankar som uppkommit hos oss författare under arbetets gång.

De tre företag som figurerar i denna undersökning är av olika storlek samt belägna och verkande på olika orter med olika beskaffenheter. Vi blev hänvisade till företagsrepresentanterna av företagen själva vilket resulterade i tre respondenter med olika positioner på respektive företag. I och med detta är det möjligt att olika synsätt präglat svaren på vissa frågor. Vi anser att respondent B, som arbetar som redovisningsansvarig, fokuserar mer på redovisningens utformning. Vi uppfattade vidare att respondent A och C, som arbetar som ekonomichef respektive VD, mer ser till företaget i sin helhet. Trots detta anser vi att de tre respondenterna har haft liknande åsikter kring många av de frågor vi ställt.

Genom att värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde ger en relativt bred tolkningsmöjlighet kan vi som utredare fråga oss hur detta kan stämma överens med den rättvisande bild, som företaget skall uppvisa. Blir denna bild lidande då olika aspekter vägs in i olika företags värderingar och att eventuella feltolkningar kan uppstå? Två av våra respondenter ställer sig positiva till en standard för att underlätta denna tolkningsmöjlighet, det vill säga minska den. Det är något som vi håller med om.

Då företag tillåts att värdera olika inom lika ramar men med ett innehåll som ger en sådan stor valmöjlighet, kan vi fråga oss hur denna värdering skall kunna fungera på ett externt plan, det vill säga i jämförelse med andra företag och deras fastigheter. Ett annat exempel på olikheter är hur företag A och C resonerar kring vad som skall kostnadsföras samt vad som skall aktiveras. På företag A görs en fördelning, där de gör en bedömning av vilken del av en komponent som ger ökad prestanda och endast den delen aktiveras medan den övriga delen kostnadsförs. Företag C tillämpar inte denna princip utan väljer att antingen kostnadsföra eller aktivera en kostnad. Detta ger som resultat att en liknande situation på de båda företagen ger olika redovisning i respektives balans- och resultaträkningen. Därmed anser vi att svårigheter med jämförbarhet mellan företag även kan uppstå i detta fall.

Angående komponentavskrivningar delar de tre respondenterna åsikten att det en sådan modell skulle vara olämplig i deras respektive företag. Vi ställer oss undrande till, att om det nu är olämpligt, varför finns detta med i rekommendationerna från BFN, RR och IAS/IFRS? Bottnar detta problem i att rekommendationerna är felutformade eller ligger bristen i företagets inställning? Vi anser att en viss uppdelning ändå borde vara möjlig att administrera med inte alltför stora resurser. Däremot håller vi med respondenterna om att en alltför detaljerad uppdelning skulle vara nästintill omöjlig att administrera.

Källförteckning

Artiklar

Jansson, Thomas & Nordlund, Bo (2005): Ny gränsdragning mellan underhållskostnad och investering! *Balans 31*(1) s 19-23

Nordlund, Bo (2004): Komponentavskrivning på byggnader –företag som redovisar enligt IAS/IFRS. *Balans 30*(3) s 16-18

Lagar och rekommendationer

BFNAR 2001:3, (2006)

IAS 16 – *Materiella anläggningstillgångar*, (2006)

IAS 40 – *Förvaltningsfastigheter*, (2006)

RR 12 – *Materiella anläggningstillgångar*, (2006)

RR 24 – *Förvaltningsfastigheter*, (2006)

RR 32:05 – *Redovisning för juridiska personer*, (2006)

Prop. 2005/06:25 *Följdändringar med anledning av ny aktiebolagslag, m.m.*

Årsredovisningslag (1995:1554)

Litteratur

Andersson, Sten & Söderquist, Bengt (1996): *Års- och koncernredovisning, En kommentar till redovisningsreglerna.*Upplaga 1:1. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Axelman, Lennart; Phillips, Dan & Wahlquist, Ola (2003): *IAS/IFRS 2005- En jämförelse mellan internationell Accounting Standards och Redovisningsrådets rekommendationer.* Ernst & Youngs skriftserie nr 55/02. Stockholm: Ernst & Young

Björklund, Kicki; Mattson, John; Nordlund, Bo (2005): Ekonomisk analys av fastigheter och fastighetsföretag. I *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt Fastighetsnomenklatur,* s 295-327 Nionde reviderade och utökade utgåvan. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Bryman, Alan & Bell, Emma (2004): *Företagsekonomiska forskningsmetoder.* Upplaga 1:1. Malmö: Liber AB

Falkman, Pär (200): *Teorier för redovisning.* Lund: Studentlitteratur.

Gröjer, Jan Erik (2002): *Grundläggande redovisningsteori*, Femte upplagan. Lund: Studentlitteratur

Johansson, Christer; Johansson, Rolf; Marton, Jan & Pautsch, Gunvor (2004): *Externredovisning.* Första upplagan. Stockholm: Bonniers Utbildning AB

Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet (2004): *LMV-Rapport 2004:3 Fastighetsvärdering Grundläggande teori och praktisk värdering.*Gävle: Lantmäteriverket; Solna: Mäklarsamfundet

Lundahl, Ulf & Skärvad, Per-Hugo (1999): *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*. Lund: Studentlitteratur.

Lönnqvist, Rune (2002): Grundläggande företagsekonomi. I *Principer för årsredovisning.* s 35-80. Lund: Studentlitteratur.

Nilsson, Stellan (2005): Redovisningens normer och normbildare En nationell och internationell översikt. Tredje upplagan. Lund: Studentlitteratur

Persson, Erik (2005):Fastighetsvärdering. I *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt Fastighetsnomenklatur*, s 343-406, Nionde reviderade och utökade utgåvan. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Saunders, Mark; Lewis, Philip & Thornhill, Adrian (2003): *Research Methods for Business Students.* Third edition. Harlow: Pearson Education Limited

Smith, Dag (2000): *Redovisningens språk.* Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur

Thomasson, Jan; Arvidsson, Per; Lindquist, Hans & Rohlin, Lennart (2005): *Den nya affärsredovisningen*. Upplaga 16:1. Malmö: Liber

Thurén, Torsten (1997): *Källkritik.* Första upplagan. Stockholm: Liber AB

Muntliga källor

Företag A, 2006-04-24 intervju med respondent A, kl 16.00-17.00

Företag B, 2006-05-02 intervju med respondent B, kl 13.00-13.40

Företag C, 2006-05-04 intervju med respondent C, kl 11.00-12.00

Bilaga 1 Intervjufrågor till företag A

Allmänt
Vilken är din position och vilka är dina arbetsuppgifter?

Hur länge har du haft din befattning?

Hur många anställda finns?

Hur länge har ni ingått i X-koncernen?

Vad tycker du utmärker er som fastighetsbolag?

Värderingsprincip
I årsredovisningen för år 2005 följer ni BFN:s rekommendationer och värderar därmed era fastigheter till anskaffningsvärde. Kommer ni att fortsätta följa BFN? Varför/varför inte?

Er koncern följer IAS rekommendationer och har därmed möjlighet att värdera fastigheter till verkligt värde. Ser ni inte fördelar med att använda samma redovisningsprincip som moderföretaget?

Om ni skulle värdera era fastigheter till verkligt värde, vilka faktorer skulle då vägas in vid värderingen?

Vilka är fördelarna respektive nackdelarna med den metod ni valt?

Vilken värderingsprincip anser ni ger den mest rättvisande bilden av fastigheternas värde?

Avskrivningsmetod
Vilka avskrivningsmetoder använder ni? (Linjär, progressiv eller degressiv)

Varför används dessa och vilka är för- och nackdelarna med dessa? Ger dessa en rättvisande bild? Är fastighetens värdeminskning lika under hela dess ekonomiska livslängd?

Vilka faktorer är avgörande för att en uppskrivning av en förvaltningsfastighet skall göras?

BFN rekommenderar att komponentavskrivningar skall tillämpas, det vill säga att fastighetens olika delar skrivs av var och en för sig på grund av deras olika ekonomiska livslängd. Använder ni er av en sådan metod eller något liknande? Varför/varför inte?

Vilka för- och nackdelar finns med att tillämpa komponentavskrivning. Ger komponentavskrivning en mer rättvisande bild?

Investering eller underhåll
Var drar ni gränsen mellan det som kostnadsförs och det som aktiveras som tillgång vid till exempel renovering?

Prestanda skall öka enligt BFN för att aktivering skall få ske. Hur resonerar ni kring vad som är en ökning av prestanda?

Ser ni några tolkningssvårigheter kring rekommendationen och hur den skall tillämpas?

IAS/IFRS talar om att aktivering skall ske då investeringen ger framtida ekonomisk nytta, om ni följde denna rekommendation skulle det bli någon skillnad mot hur ni gör nu?

Övrigt
Går det bra om vi hör av oss till dig om vi har några följdfrågor eller oklarheter?

Går det bra om vi skickar över sammanställandet av intervjun så att du kan titta igenom den för att kontrollera att vi inte har misstolkat något?

Bilaga 2 Intervjufrågor till företag B

Allmänt
Vilken är din position och vilka är dina arbetsuppgifter?

Hur länge har du haft din befattning?

Hur många anställda finns i företaget?

Vad tycker du utmärker er som fastighetsbolag?

Hur ser koncernstrukturen ut?

Värderingsprincip
I årsredovisningen för år 2005 har ni valt att värdera koncernens fastigheter till verkligt värde. Vilka fördelar och nackdelar ger denna metod i jämförelse med värdering till anskaffningsvärdet?

Moderbolagets fastigheter värderas till anskaffningsvärde, vilka fördelar och nackdelar ger denna princip?

Är avsikten att följa samma principer även fortsättningsvis?

Vilka faktorer vägs in då ni värderar era fastigheter till verkligt värde? Finns det någon annan tänkbar värderingsmetod?

Vilka är fördelarna och nackdelarna med er valda värderingsmetod?

Vilka är de största skillnaderna för er, då fastigheterna värderas till verkligt värde istället för till anskaffningsvärde?

Vilken värderingsprincip anser ni ger den mest rättvisande bilden av fastigheternas värde, anskaffningsvärde eller verkligt värde?

Avskrivningsmetod
Vilka avskrivningsmetoder använder ni för era fastigheter?

Varför har ni valt att tillämpa er valda metod?

Vilka är för- och nackdelarna med denna metod?

Ger det en rättvisande bild?

Enligt rekommendation från IAS skall fastighetens olika delar skrivas av var och en för sig på grund av deras olika ekonomiska livslängd. Hur gör ni uppdelningen mellan olika komponenter?

Finns svårigheter med denna metod? Vilka för- och nackdelar finns det med att tillämpa en sådan avskrivningsmetod?

Ger denna metod en mer rättvisande bild?

Vilka faktorer är avgörande för att en uppskrivning skall göras? Vilka faktorer är avgörande för att en nedskrivning skall göras?

Investering eller underhåll
Var drar ni gränsen mellan det som kostnadsförs och det som aktiveras som tillgång vid exempelvis renovering?

Enligt IAS/IFRS är det en investering som skall aktiveras om framtida ekonomisk nytta uppstår. Vad innebär framtida ekonomisk nytta för er?

Ser ni några tolkningssvårigheter kring rekommendationen och hur den skall tillämpas?

BFN talar om att prestanda skall öka för att aktivering skall ske, om ni följde denna rekommendation, skulle det bli någon skillnad mot hur ni gör nu?

Övrigt
Går det bra om vi hör av oss till dig om vi har några följdfrågor eller oklarheter?

Går det bra om vi skickar över sammanställandet av intervjun så kan du titta igenom den för att kontrollera att vi inte har misstolkat något?

Bilaga 3 Intervjufrågor till företag C

Allmänt
Vilken är din position och vilka är dina arbetsuppgifter?

Hur länge har du haft din befattning?

Hur många anställda finns?

Vad tycker du utmärker er som fastighetsbolag?

Värderingsprincip
Enligt årsredovisningen för år 2004 följer ni BFN:s rekommendationer och värderar därmed era förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde.

Är avsikten att följa samma rekommendationer även fortsättningsvis? Varför/varför inte?

Vilka fördelar och nackdelar ser ni med den redovisningsprincip ni använder?

I de internationella reglerna, IAS/IFRS, tillåts även värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vilka fördelar och nackdelar skulle en sådan metod ge ert företag?

Värdering till verkligt värde kan göras med hjälp olika metoder. Exempelvis kan detta göras med hjälp av ortsprismetoden, då jämförs den fasighet som skall värderas med liknande fastigheter inom samma område. Andra typer av metoder bygger på en nuvärdesberäkning av framtida nettoavkastningar med ett visst kalkylräntekrav. Om ni skulle tillåtas värdera era fastigheter till verkligt värde, vilka faktorer skulle ni då väga in vid värderingen och vilken metod skulle ni använda?

Om verkligt värde var tillåtet enligt BFN, skulle ni välja den värderingsprincipen?

Vilken värderingsprincip anser ni ger den mest rättvisande bilden av fastigheternas värde, anskaffningsvärde eller verkligt värde?

Avskrivningsmetod
Vilka avskrivningsmetoder använder ni?

Varför har ni valt att tillämpa er valda metod? Vilka är för- och nackdelarna med denna metod?

BFN rekommenderar att komponentavskrivningar skall tillämpas. Det vill säga att fastighetens olika delar skrivs av var och en för sig på grund av deras olika ekonomiska livslängd. Använder ni er av en sådan metod eller någon liknande? Varför/varför inte?

Vilka för- och nackdelar finns det med att tillämpa komponentavskrivningar?

Ger komponentavskrivningar en mer rättvisande bild?

Vilka faktorer är avgörande för att en uppskrivning av en förvaltningsfastighet skall göras?

Vilka faktorer är avgörande när en nedskrivning skall göras?

Investering eller underhåll
Var drar ni gränsen mellan det som kostnadsförs och det som aktiveras som tillgång vid exempelvis renovering?

Enligt BFN skall tillgångens prestanda förbättras för att aktivering skall få ske. Hur resonerar ni kring vad som är en ökning av prestanda?

Ser ni några tolkningssvårigheter kring rekommendationen och hur den skall tillämpas?

IAS/IFRS talar om att aktivering skall ske då investeringen ger framtida ekonomisk nytta, om ni följde denna rekommendation skulle det bli någon skillnad mot hur ni gör nu?

Övrigt
Går det bra om vi hör av oss till dig om vi har några följdfrågor eller oklarheter?

Går det bra om vi skickar över sammanställandet av intervjun så du kan titta igenom den för att kontrollera att vi inte har misstolkat något?