

# Redovisningsval i fastighetsbranschen

Väljer företag med tillväxt att upprätta årsredovisning enligt K2 eller K3?

**Av: Oliver Hedelin & Lisa Martinsson**

Handledare: Peter Jönsson

Södertörns högskola | Institutionen för Samhällsvetenskaper

Kandidatuppsats 15 hp

Företagsekonomi C inriktning Redovisning | Vårterminen 2020



## **Abstract**

Degree project in business economics, Södertörns Högskola  
Bachelor thesis in accounting, spring semester 2020

**Title:** Accounting choice in the real estate sector - Do companies with growth choose K2 or K3 when preparing annual reports?

**Authors:** Oliver Hedelin and Lisa Martinsson

**Mentor:** Peter Jönsson

**Background:** After Bokföringsnämndens development of the K-regulations, K2 and K3, different pros and cons were discussed concerning the regulations amongst experts within the accounting profession. For the smaller businesses with the opportunity to choose between K2 and K3, the decision was therefore not obvious. An affecting factor that the accounting profession claims to be important is growth, however the variable has remained relatively unexplored. Henceforth the real estate sector is one of the industries that have expressed severe criticism towards the implementation because of the regulation regarding the mandatory component depreciations and the fact that the sector is characterised by high growth. The majority of previous research has studied larger companies, and few examines growth in relation to accounting choice which is what prompted this essay to have smaller companies as basis for examining the field further.

**Purpose:** The purpose of this study is to contribute with further understanding of companies accounting choice in regard to choosing accounting standards such as K2 and K3 and what affects this choice. Henceforth this study focuses on finding a correlation between a company's growth and the choice of accounting standard.

**Methodology:** This essay is based on a deductive approach and follows a quantitative research method. The information analyzed in this study has been collected from 200 annual reports from smaller companies in the real estate sector and was provided by Retriever Business. Based on the theories in this essay, two hypothesis has been formulated and tested using a Chi-squared test.

**Conclusions:** The study implies that there is an indication of relation between smaller companies accounting choice and growth as an affecting factor. It can however not be ascertained according to the statistical test in the study, that there is a statistical significant relation.

**Key Words:** Growth, real estate sector, accounting choice, K-regulations, K2, K3

# Sammanfattning

Examensarbete i företagsekonomi, Södertörns Högskola  
Kandidatuppsats i redovisning, Vårterminen 2020

**Titel:** Redovisningsval i fastighetsbranschen - Väljer företag med tillväxt att upprätta årsredovisning enligt K2 eller K3?

**Författare:** Oliver Hedelin och Lisa Martinsson

**Handledare:** Peter Jönsson

**Bakgrund:** Efter utvecklingen av Bokföringsnämndens K-regelverk, K2 och K3, diskuterades olika för- och nackdelar avseende regelverken bland experter inom redovisningsprofessionen. För mindre företag med möjligheten att välja mellan K2- och K3-regelverket blev valet således inte självklart. En påverkande faktor som redovisningsprofessionen benämner som central är tillväxt, men trots detta är variabeln relativt utforskad. Fortsättningsvis är fastighetsbranschen en av de verksamhetsgrenar som riktade stark kritik mot införandet på grund av regleringen avseende de tvingade komponentavskrivningarna och branschen karaktäriseras även av hög tillväxt. Majoriteten av tidigare forskning studerar större företag och få undersöker tillväxt i relation till redovisningsval, vilket föranleder att denna studie har mindre företag som utgångspunkt för att utforska området ytterligare.

**Syfte:** Syftet med denna uppsats är att bidra med vidare förståelse för företags redovisningsval avseende K2 och K3, och vad som påverkar valet. I denna kontext undersöker studien huruvida det föreligger något samband mellan ett företags tillväxt och dess redovisningsval avseende regelverk.

**Metod:** Undersökningen utgår från en deduktiv ansats och tillämpar en kvantitativ forskningsmetod. Den information som behandlas kommer från 200 mindre fastighetsbolags årsredovisningar hämtade från databasen Retriever Business. Utifrån den teoretiska referensramen formuleras hypoteser som sedan testas av ett Chi-två testet.

**Slutsats:** Studien visar att en antydning till samband mellan mindre företags val av regelverk och tillväxt som påverkande faktor. Däremot kan det konstateras enligt undersökningens statistiska test att det inte föreligger något statistiskt signifikant samband.

**Nyckelord:** Tillväxt, fastighetsbranschen, redovisningsval, K-regelverken, K2, K3.

## **Förord**

Vi är väldigt tacksamma för den konstruktiva vägledning och de insikter som vår handledare Peter Jönsson bidragit med under resans gång. Processen har varit lång och många gånger utmanande men givit oss mycket lärdomar och kunskap, minnen för livet. Vi vill även rikta tacksamhet till våra opponenter som har bidragit med värdefull kritik under arbetets gång.

Stockholm 28 maj 2020

*Oliver Hedelin och Lisa Martinsson*

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Problemformulering .....	3
1.3 Syfte .....	5
1.4 Frågeställning .....	6
1.5 Avgränsningar .....	6
<b>2. Teoretisk referensram</b> .....	<b>7</b>
2.1 Redovisningsval .....	7
2.2 Egenintresse som påverkande faktor .....	8
2.3 Reglering som påverkande faktor .....	9
2.4 Redovisningsval utifrån institutionell teori .....	10
2.5 Tillväxt som påverkande faktor .....	11
2.5.1 Tillväxt i fastighetsbranschen .....	12
2.5.2 Tillväxt som mått .....	12
2.6 Regelbaserade och principbaserade regelverk.....	13
2.7 K-projektet.....	14
2.7.1 K3-regelverket .....	15
2.7.2 K3 - Ett principbaserat regelverk .....	16
2.7.3 K2-regelverket .....	17
2.8 K2 och K3: Skillnader.....	18
2.8.1 Skillnader i avskrivningar i respektive regelverk .....	18
2.8.2 Skillnader i värdering av tillgångar.....	20
2.9 Hypoteser .....	21
<b>3. Metod</b> .....	<b>22</b>
3.1 Metodval .....	22
3.1.1 Forskningsansats .....	22
3.1.2 Kvantitativ forskningsmetod .....	22
3.1.3 Forskningsdesign .....	23
3.2 Population och urval.....	24
3.2.1 Population.....	24
3.2.2 Urval .....	24
3.2.3 Pilotundersökning.....	26
3.2.4 Bortfall vid datainsamling.....	26
3.3 Representativitet av urval .....	27
3.4 Beroende variabel och oberoende variabel .....	27
3.5 Fördelning av företag utifrån grad av tillväxt.....	28
3.6 Statistisk analys .....	29
3.6.1 Statistisk hypotesprövning av empiri från årsredovisningar .....	29
3.6.2 Chi-två-test.....	29
3.7 Reliabilitet och validitet.....	30
3.7.1 Reliabilitet.....	30
3.7.2 Validitet.....	30
3.8 Metodkritik .....	32

<b>4. Empiri .....</b>	<b>33</b>
4.1 Resultat av datainsamling från årsredovisningar.....	33
4.2 Resultat för val av regelverk i respektive branschgren.....	34
4.3 Resultat av statistiskt test.....	34
4.4 Fördelning utifrån grad av tillväxt och tillämpning regelverk .....	35
<b>5. Analys .....</b>	<b>38</b>
5.1 Analys av empiri utifrån hypotesformulering.....	38
5.2 Analys av empiri utifrån den teoretiska referensramen.....	39
5.2.1 Tillväxt enligt tidigare forskning .....	39
5.2.2 Analys utifrån egenintresse.....	40
5.2.3 Analys utifrån reglering .....	41
5.3 Analys av tillväxtmått.....	42
5.4 Analys av redovisningsval utifrån branschgren.....	42
5.4.1 Fastighetsförmedling .....	42
5.4.2 Fastighetsrelaterade stödtjänster .....	43
5.4.3 Uthyrning och förvaltning av fastigheter .....	44
5.4.4 Fastighetsförvaltning på uppdrag.....	44
5.4.5 Handel med egna fastigheter .....	45
5.4.6 Analyserande jämförelse av samtliga branschgrenar.....	45
5.5 Analys utifrån tillväxtfördelning.....	46
<b>6. Slutsats och avslutande diskussion.....</b>	<b>48</b>
6.1 Slutsats.....	48
6.2 Avslutande diskussion .....	50
6.3 Förslag på vidare forskning .....	51
<b>Referenser .....</b>	<b>53</b>

# Tabellförteckning

TABELL 1. SÖKKRITERIER I RETRIEVER BUSINESS .....	25
TABELL 2. BORTFALL VID DATAINSAMLING.....	26
TABELL 3. DATAINSAMLING FRÅN ÅRSREDOVISNINGAR.....	33
TABELL 4. RESULTAT FÖR VAL AV REGELVERK I RESPEKTIVE BRANSCHGREN .....	34
TABELL 5. CHI-TVÅ-TEST.....	34
TABELL 6. TILLÄMPNING AV REGELVERK UTIFRÅN GRAD AV TILLVÄXT.....	35

# 1. Inledning

---

*I det inledande avsnittet av uppsatsen kommer en kort bakgrund presenteras som redogör för innebörden av de två regelverk som uppsatsen avser undersöka samt en introduktion till fastighetsbranschen med anledning av avgränsningen gentemot denna. Vidare inleds en diskussion om olika anledningar och motiv till hur bolag inom fastighetsbranschen kan resonera varierande avseende val av redovisningslösning.*

---

## 1.1 Bakgrund

Redovisningens syfte och vad begreppet innebär inom den företagsekonomiska världen varierar och tolkas på flera olika sätt. Utifrån ett perspektiv så ses redovisning som ett historiskt dokument vilket beskriver och ger en översikt av ett företags ekonomiska händelser, och på så sätt redovisar ett företags historia och utveckling. Syftet med redovisning kan också ses som företagets kommunikationsverktyg för att kunna förmedla sin finansiella ställning till omvärlden (Öhman, 2010).

Båda dessa perspektiv på vad redovisningen har för syfte kan kopplas till IASBs framställning av International Financial Reporting Standards (IFRS), vilka utvecklades med ändamålet att skapa internationell harmonisering i redovisningen. Från den första januari 2005 blev det obligatoriskt för noterade företag i EU att i sin koncernredovisning följa IFRS (BFNc, 2020). Även mindre onoterade företag kunde i viss mån tillämpa dessa standarder, men det ansågs enligt Bokföringsnämnden (BFN) vara för invecklat. BFN konstaterade att normgivningen inte var lämplig för onoterade företag och inledde därför i början av 2004 framställningen av K-projektet.

Projektet innebar att tre olika regelverk togs fram, K1, K2 och K3, vilka samtliga skulle innehålla heltäckande råd och regler anpassade efter vilka företag som skulle tillämpa det. K1 innehåller de regler som enskilda näringsidkare ska följa vid upprättandet av ett förenklat årsbokslut. K2 blev ett alternativ till det mer komplicerade huvudregelverket K3 eftersom det är avsett och mer lämpligt för mindre företag med enklare förhållanden. K3 är huvudregelverket för att upprätta årsredovisning samt koncernredovisning, och alla företag har möjligheten att tillämpa denna vägledning. Fortsättningsvis finns även kategorin K4 som



innefattar de företag som frivilligt har valt att tillämpa den internationella normgivningen IAS/IFRS och omfattas inte av BFN:s normgivning. Avslutningsvis var det från och med år 2014 obligatoriskt för aktiebolag och ekonomiska föreningar att upprätta årsredovisning enligt ett K-regelverk. Detta vidareutvecklades från och med den 31 december 2016 då det blev tvingande för alla företag som upprättar en årsredovisning att tillämpa ett K-regelverk (BFNc, 2020).

Fortsättningsvis utgörs 97 procent av alla företag i Sverige av mindre företag (Lennartsson 2013, ss. 34-35). Av dessa mindre företag ställs de onoterade företagen inför ett val när de ska besluta om K2- eller K3-regelverket att tillämpa i redovisningen, då de övriga två inte är aktuella. Däremot finns det enligt Bokföringsnämndens vägledning tre gränsvärden som, i de fall ett företag överstiger två av dessa två år i rad, eliminerar valmöjligheten för företaget att välja det förenklade regelverket K2. De följande tre gränsvärdena lyder; medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50, företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor, och avslutningsvis ska företagets redovisade nettoomsättning för vart och ett av de senaste två räkenskapsåren ha uppgått till mer än 80 miljoner kronor. Uppfyller ett företag två av dessa kriterier två år i följd innebär det att företaget räknas som ett större företag och ska tillämpa K3-regelverket (BFNc, 2020).

De två regelverken har flera olika för- och nackdelar som företagen grundar valet av regelverk på. PWC förklarar att det förenklade regelverket K2 har som syfte att minska administrationen för företagare, och hur det med anledning av den förenklade utformningen förekommer viss standardisering, vilket är fördelaktigt för mindre företag. Däremot är en faktor som både redovisningsspecialisten Göran Abrahamsson och revisionsbyrå PWC belyser som viktig för mindre företag vid val av regelverk, tillväxt. Detta grundar sig i gränsvärdena som definierar mindre och större företag. Ett mindre företag med hög tillväxt bör beakta att redan från början redovisa enligt K3-regelverket då det annars finns risk att man växer ur K2-regelverket och tvingas byta till det större i alla fall (Lennartsson, 2013, ss. 34-35; PWC, 2016). Ett verksamhetsområde som fastighetsbranschen präglas av stark tillväxt enligt Finansinspektionen (2019), varför denna bransch blir intressant att studera avseende tillväxt som påverkande faktor i mindre onoterade företags val mellan K2- och K3-regelverket.

## 1.2 Problemformulering

Företagen ställs inför flera olika val vid redovisning av finansiell information, varav valet av regelverk vid upprättandet av årsredovisning är utgångspunkten för denna studie. Beroende på företagets ekonomiska situation och utifrån olika antaganden samt bedömningar, fattas olika beslut avseende redovisningen i form av redovisningsval (Deegan & Unerman 2011, s. 81). För att få en bättre förståelse för redovisningsval och dess innebörd, krävs en tydlig definition av begreppet varför Fields, Lys och Vincents (2001) definition av redovisningsval presenteras nedan:

An accounting choice is any decision whose primary purpose is to influence (either in form or substance) the output of an accounting system in a particular way, including not only financial statements published with GAAP, but also tax returns and regulatory filings. (Fields et al. 2001 s. 256)

Redovisningsval innebär därför i denna studie alla de beslut som fattas med syftet att på något sätt påverka företagets redovisade resultat (Fields et al. 2001, s. 256). Forskarna har i sin artikel sammanställt och granskat tidigare forskning om redovisningsval och härleder ur denna tre områden som primärt står till grund för de redovisningsval som företagen gör. Författarna menar att dessa val grundar sig på informationsasymmetri, agentkostnader och reglering av redovisning. Denna studie kommer att fokusera på det sistnämnda området, reglering av redovisning. Mer ingående sammanställer Fields et al. (2001) att reglering av redovisning påverkar redovisningsval bland annat då det begränsar valen med specifika lagar och regler. Ytterligare ett perspektiv på redovisningsval och hur processen går till när företag ska besluta om ett tillvägagångssätt skriver Watts och Zimmerman om i sin teori Positive Accounting Theory (PAT), som togs fram år 1978. De beskriver hur människan som individ är rationell samt nyttomaximerande vilket kan förklara företagens val av redovisningslösningar utifrån egenintresse (Watts & Zimmerman 1990, ss. 131-156). I K2-regelverket skulle lägre administrativa kostnader kunna agera som incitament till att välja det regelverket, ett utfall av rationellt tänkande för att generera ekonomiska fördelar utifrån företagets egenintresse. Motsvarande i K3 där den mer rättvisande bilden av företagets ekonomiska ställning kan skapa högre förtroende och intresse bland kreditgivare och finansiärer, vilket även det grundar sig i ett egenintresse och nyttomaximerande agerande.

Vidare undersöker Dichev och Li (2013) i sin forskning om det föreligger något samband mellan ett företags tillväxt och dess redovisningsval. Ett samband som tidigare varit relativt outforskat, men kan förklara företags långsiktiga redovisningsval och metoder. Studien undersöker 260 000 företag över en tidsperiod på 50 år i syfte att finna korrelation mellan långsiktiga redovisningsval och ekonomisk tillväxt (Dichev & Li 2013, s. 221). Studien observerar större företag, i likhet med majoriteten av tidigare forskning inom ämnet. Endast ett fåtal tidigare studier undersöker tillväxt som en påverkande faktor i mindre företags redovisningsval, vilket motiverar dessa som population i denna studie. I vår undersökning ämnar vi därför öka förståelsen om mindre företags redovisningsval i fastighetsbranschen och det eventuella sambandet med tillväxt.

Fastighetsbranschen karaktäriseras av hög tillväxt, vilket bland annat Finansinspektionen beskriver i sin årsrapport avseende den kommersiella fastighetsmarknaden och dess finansiella stabilitet och starka tillväxt (FI 2019, s. 3). En bransch som präglas av hög tillväxt ökar incitamentet att undersöka hur tillväxt som faktor påverkar centrala val hos företagen, bland annat redovisningsval. Branschen är även den verksamhetsgren som påverkats till störst del av övergången till K-regelverken. Redovisningsspecialisten Göran Abrahamsson menar att fastighetsbranschen varit den som riktat störst kritik till K3-regelverket då det innefattar tvingande komponentavskrivningar (Lennartsson 2013, ss. 34-35). Denna kritik grundar sig i att fastigheter ses som en avskrivningsenhet i K2-regelverket motsvarande i K3-regelverket där enheten måste delas upp i olika komponenter baserat på nyttjandeperiod. Vad detta föranleder är högre administrativa kostnader för företagen i och med det omfattande arbetet, vilket medfört att redovisningsprofessionen tror att majoriteten av företag kommer välja K2-regelverket. Samtidigt poängterar Göran Abrahamsson och Caisa Drefeldt en fördel med K3 som innebär den rättvisande bild som företaget presenterar tack vare dessa komponentavskrivningar (Lennartsson 2012, ss. 14-15). Ytterligare en fördel med K3-regelverket är möjligheten för upp- och nedskrivning av tillgångarna till verkligt värde, vilket också bidrar till en mer rättvis bild av företagens finansiella ställning och därmed ger ett mer korrekt underlag för intressenter (Gustafsson & Nordlund 2001, ss. 8-9). Däremot begränsas denna fördel för förvaltningsfastigheter då dessa inte får värderas till verkligt värde, då de istället ska värderas till anskaffningsvärdet (BFNa, 2020).

Fortsättningsvis anser Abrahamsson att företag som prognostiserar snabb tillväxt inte bör välja K2 då det finns risk att man växer ur regelverket och tvingas byta till K3 inom en snar

framtid (Lennartsson 2013, ss. 34-35). Samtidigt definierar inte Abrahamsson innebörden av tillväxt och djupdyker inte heller i dess betydelse som påverkande faktor. I likhet med detta finner tidigare forskning ingen entydig innebörd av tillväxt i ett redovisningssammanhang. Således lämnas uppfattningen av tillväxt i förhållande till redovisningslösningar öppen och med flertalet olika tolkningar. Med anledning av detta är tillväxt en intressant variabel att undersöka i strävan efter att tillföra mer klarhet till begreppets koppling till val av regelverk.

Majoriteten av tidigare forskning ämnar förklara större företags redovisningsval vilket motiverar en undersökning av mindre företag. Forskarna Dichev och Li (2013) anammade ett bredare perspektiv i deras metod för att undersöka tillväxt som påverkande variabel. Studien fokuserar på sambandet mellan tillväxt och redovisning, varför en snävare inriktning på sambandet mellan regelverk och tillväxt motiveras för att konkretisera hur tillväxt påverkar. Med anledning av detta blir en verksamhetsgren som fastighetsbranschen, vilken kännetecknas av hög tillväxt samt har påverkats mest av K-regelverken, av intresse för denna studie. I förhållande till detta blir valet särskilt angeläget för mindre företag i fastighetsbranschen som växer och närmar sig ett överskridande av gränsvärdena, eftersom de inom snar framtid kan tvingas välja K3-regelverket då de överstiger BFNs gränsvärden. Möjligheten att välja mellan regelverken K2 och K3 samt beroende av det beslut som fattas, kan det leda till stora skillnader i redovisningen av den finansiella informationen. Vad som i slutändan motiverar valet är fortfarande inte fastställt i tidigare forskning, men genom att studera val av regelverk för mindre företag samt tillväxt som påverkande faktor kan denna studie bidra till en djupare och kompletterande förståelse för sambandet mellan dessa.

### 1.3 Syfte

Syftet med denna uppsats är att bidra med vidare förståelse för företags redovisningsval avseende K2 och K3, och vad som påverkar valet. I denna kontext undersöker studien huruvida det föreligger något samband mellan ett företags tillväxt och dess redovisningsval avseende regelverk.

## 1.4 Frågeställning

Med utgångspunkt i ovanstående syfte och bakgrund har följande frågeställning formulerats.

- Hur påverkar faktorn tillväxt, valet mellan K-regelverken K2 och K3 för mindre onoterade aktiebolag i fastighetsbranschen?

## 1.5 Avgränsningar

Fastighetsbranschen består av ett flertal olika branschgrenar, och med anledning av det har ett antal begränsningar gjorts i uppsatsen för att begränsa dess omfång. Enligt Retriever Business består fastighetsbranschen av sju branschgrenar, och studien har avgränsats till fem av dessa. Branschgrenarna som har undersökts är fastighetsförmedling, fastighetsrelaterade stödtjänster, uthyrning och förvaltning av fastigheter, fastighetsförvaltning på uppdrag och handel med egna fastigheter. I studien undersöker vi årsredovisningar från åren 2017, 2018 och 2019 för att mäta tillväxt under en kortare tidsperiod och försöka utläsa ett samband mellan tillväxt och företagens val av regelverk.

## 2. Teoretisk referensram

---

*I uppsatsens andra avsnitt presenteras ett antal teoretiska perspektiv samt teorier som ligger till grund för undersökningen. Inledningsvis diskuteras fenomenet redovisningsval, för att sedan behandla tidigare forskning och tillväxt. Avsnittet fortsätter med en diskussion avseende regelbaserade respektive principbaserade regelverk och hur de förhåller sig till redovisningsval. Avslutningsvis redogörs för skillnader i regelverken gällande avskrivningar och värderingsregler.*

---

### 2.1 Redovisningsval

Fields et al. (2001) diskuterar redovisningsval och skriver bland annat att med perfekta marknader skulle det innebära att behovet av reglering inom området redovisning, skulle vara icke befintligt. Tidigare forskning avseende redovisningsval behandlar det grundläggande syftet med redovisning vilket har framställts som ett medel för att motverka imperfektioner på marknaderna. Användbara metoder för denna motverkan har ansetts vara reglering för att redovisningen ska framstå som beskrivande, en rättvisande bild, samt redovisningsbaserade kontrakt. En definition av begreppet redovisningsval är central för möjligheten att undersöka och analysera den funktion som redovisning fyller. Vad Fields et al. (2001) definierar redovisningsval som, är att alla beslut ett företag fattar genomförs med syftet att påverka det redovisade resultatet. Franck Missonier-Piera (2004) förespråkar ett alternativt perspektiv på redovisningsval i forskarens artikel där han skriver om hur ett företags valmöjligheter avseende redovisningsval betraktas som ett enskilt övergripande beslut, med andra ord är redovisningsval inte självständiga.

Positive Accounting Theory (PAT) framtofs av Watts och Zimmerman, där de förklarar att teorin tillhör kategorin positiva teorier. En positiv teori innebär att den är deskriptiv, det vill säga ämnar att beskriva och förklara observerad redovisningspraxis till skillnad mot normativa teorier som ämnar förklara hur redovisningspraxis bör se ut (Deegan & Unerman 2011, s. 255). Normativa teorier var dominerande under årtalen dessförinnan positiva teorier etablerades och tog över rollen på 1970- och 1980-talet. Enligt forskarna utgår PAT från ett antal grundläggande antaganden, bland annat att människan är rationell och en nyttomaximerare (Deegan & Unerman 2011, s. 256). Dessa antaganden kan än idag ses som relevanta och utgör en utgångspunkt i denna studie då alla företag agerar nyttomaximerande

och rationellt för att säkerställa företagets tillväxt. Företagsledningen antas utifrån detta välja redovisningslösningar och vägledning som gynnar företagets egenintresse till störst del.

## 2.2 Egenintresse som påverkande faktor

Forskning inom redovisningsval togs upp av andra forskare och teorin fortsatte att utvecklas, mycket med anledning av att hantera de begränsningar som fanns inneboende i Watts och Zimmermans arbete. Forskarna Libby, Rennekamp och Seybert (2015) belyser även de i sin undersökning av befintlig litteratur inom området, att företagsledningen har incitament att välja redovisningslösningar som påverkar resultatet i syfte att främja egenintresset. Redovisningsval utifrån ett opportunistiskt perspektiv undersöks också av Badertscher, Collins och Lys (2012) som kommer fram till tre olika perspektiv vilka ligger till grund för företagsledningens val. Det första perspektivet, informationsperspektivet, menar att företagsledningen kommer välja redovisningslösningar som på det mest fördelaktiga sätt gör den redovisade informationen användbar för externa parter och intressenter. I tidigare studier där större företag har undersökts, hamnar externa aktieägare i fokus då företagen är noterade och marknaden utgör en central mekanism. Då det i denna studie är mindre och onoterade företag som observeras, kan istället intressenterna och de externa parterna sammanställas i form av minoritetsägare, finansiärer och hyresgäster. Forsättningsvis beskrivs agentkostnadsperspektivet som antar att redovisningsvalen grundar sig i att minimera agentkostnader för att maximera företagets värde. Avslutningsvis beskriver författarna det tredje perspektivet som benämns det opportunistiska perspektivet, vilket förklarar de valda redovisningslösningarna utifrån företagsledningens egenintresse. Egenintresset kan tillgodoses genom att försöka minska externa parter insyn i företagets ekonomiska situation, samtidigt som man förstärker bilden av företagsledningens prestationer. Detta leder till att främja bilden av företagsledningen sett utifrån (Badertscher et al. 2012, s. 331).

Sammanfattningsvis sammanställde Fields et al. (2001) tidigare forskning inom området med syftet att skapa en överblick över vilka faktorer som påverkar företagets redovisningsval. Forskarna finner däremot ingen entydig förklaring till vilka faktorer som spelar roll i företagets val av redovisning. Istället framgår det att redovisningsvalen påverkas av olika motiv och incitament hos de som förmedlar den finansiella informationen. Som exempel nämner Fields et al. (2001) att en företagsledning som sätter företagets intresse i första hand kommer använda redovisningsval med syftet att förmedla insiderinformation till investerare.

Förhållandevis menar forskarna, likt Badertscher et al. (2012), att en företagsledning driven av egenintresse kommer att välja redovisningsval som mörklägger informationen med syftet att öka den egna avkastningen (Fields et al. 2001, s. 257). Författarna menar att företagens redovisning och de redovisningsval de fattar, utgör en viktig funktion på grund av tre anledningar som redogörs för i följande avsnitt.

## 2.3 Reglering som påverkande faktor

Forskarna Fields et al. (2001) beskriver tre anledningar som påverkande faktorer till redovisningsval. Den första anledningen beskriver kontraktsrelationer i de moderna företagen i vilken redovisningen har en signifikant roll i att minska de agentkostnader som uppstår. Fortsättningsvis menar forskarna att redovisning fungerar som ett kommunikationsverktyg för företagsledningen med syftet att kunna sprida insiderinformation till intressenter. Avslutningsvis redogörs att regleringen av redovisningen påverkar både kvaliteten och kvantiteten av den finansiella informationen (Fields et al. 2001, s. 257). Av de tre nämnda anledningarna kan man i denna studie koppla den sistnämnda till de två regelverken K2 och K3 som reglerar redovisningen för företagen beroende på bland annat storlek. Då mindre företag får redovisa enligt K2, men större företag är tvingade att tillämpa K3 enligt BFNs regler, bidrar det till att reglering som område anses relevant i denna undersökning för att identifiera anledningen till val av regelverk. Reglering som påverkande faktor kopplas även till de olika bestämmelser i de båda regelverken som bland annat reglerar komponentavskrivningar, värderingsprinciper och schablonlösningar som bidrar till lägre administrativa kostnader. Samtliga bestämmelser är relevanta för företag i fastighetsbranschen varför denna studie undersöker reglering i relation till redovisningsval.

Vidare har teorier inom redovisningsval i den tidigare litteraturen inriktats mot skuldsättning, kompensationskontrakt och den politiska processen för att förutse val av redovisningslösning, enligt Watts och Zimmerman (1990). Däremot ändrades inriktningen inom området efter 1970-talet då situationen förändrades och ekonomer strävade efter att istället utveckla teorier om redovisningsval baserat på olika karaktärsdrag hos företagen. Dessa karaktärsdrag kunde bland annat vara företagets storlek, bolagsform och organisationella struktur. Vad detta kan föranleda är att det uppstår konkurrens mellan företagen då det företag med den mest optimala organisationsstrukturen kommer att minimera kostnaderna och därmed besitta den främsta förmågan att överleva (Fama & Jensen 1983a, 1983b, se Watts & Zimmerman,



1990). För den här undersökningen blir ett karaktärsdrag som företagets storlek en central del då valfriheten avseende regelverken K2 och K3 begränsas av BFNs gränsvärden. Även företagens organisationella struktur blir intressant vilket belyses härnäst i följande avsnitt avseende institutionell teori.

## 2.4 Redovisningsval utifrån institutionell teori

Ett annat förankrat perspektiv på redovisningsval är institutionell teori som ämnar kartlägga orsaken bakom företagets redovisningsval. Institutionell teori utvecklades inom den akademiska litteraturen på 1970-talet av ett flertal forskare, och två av dessa var DiMaggio och Powell (Deegan & Unerman 2011, ss. 360-361). Teorin ämnar skildra hur företag som är verksamma inom samma bransch tenderar att bli allt mer likformiga vilket benämns isomorfism (DiMaggio & Powell 1983, s. 149). Forskarna sammanställer tre olika typer av isomorfism vilka är tvingande, härmande och normativ. Tvingande isomorfism menar på att företag upplever både formell och informell press från andra organisationer som de är beroende av, samt en press att uppnå legitimitet. Härmande isomorfism grundar sig istället i en underliggande osäkerhet vilket driver företag och organisationer till att efterlikna andra företag inom samma bransch. Den normativa isomorfismen innebär en press från professionen inom verksamhetsområdet vilket leder till att företag anpassar sig efter normgivarnas riktlinjer. Vidare belyser forskarna i sin studie en markant skillnad mellan stora och små företag avseende differentiering och homogenisering. Mindre företag visar på betydande differentiering avseende arbetssätt och företagsstruktur. Följaktligen finner forskarna att större företag tenderar att imitera varandra i båda aspekterna. Undersökningen finner ett konkret positivt samband mellan hur väletablerat ett företag är och dess homogenitet (DiMaggio & Powell 1983, ss. 147-160). Med anledning av detta kommer studien analysera huruvida mindre företag differentierar sig, eller likt större företag är homogena i valet av regelverk.

Collin et al. (2009) finner stöd för institutionell teori i sin undersökning av svenska kommuners redovisningsval avseende regelverk. Forskarna undersöker institutionell teori utifrån samma tre mekanismer som DeMaggio och Powell (1983), vilka innefattar tvingande, härmande och normativa mekanismer. De finner empiriskt stöd för samtliga mekanismers påverkan på redovisningsval (Collin et al. 2009, ss. 141-174). Tvingande mekanismer inom redovisningsval kan kopplas till företag som ingår i koncerner och således tvingas tillämpa ett

specifikt regelverk. Ett dotterföretag vilket klassificeras som ett mindre företag och bör välja K2, kan bli tvingad att välja K3 i enlighet med koncernens krav och vice versa. Denna studies fokus ligger däremot inte på huruvida koncerner och dess riktlinjer påverkar, då endast mindre företags individuella finansiella rapporter, separerade från koncernredovisningen, undersöks. Fortsättningsvis härleds den härmande mekanismen till uppsatsen avseende hur företag i fastighetsbranschen tenderar att likna varandra i sina val av regelverk. De normativa mekanismerna kan jämföras med redovisningsprofessionens inflytande på företagen i fastighetsbranschen där redovisningsspecialister samt revisorers riktlinjer och rekommendationer kan påverka företagets redovisningsval. Redovisningsexperten Caisa Drefeldt styrker detta och menar på att redovisningskonsulten i många fall kommer avgöra företagets val av regelverk (Lennartsson 2012, ss. 14-15). Institutionell teori kan således vara förklarande för hur både större och mindre företag väljer redovisningslösning och utgör en av de centrala teorier som denna uppsats grundar sig på.

## 2.5 Tillväxt som påverkande faktor

En specifik faktor som forskare inom området har valt att undersöka är tillväxt och huruvida det påverkar valet av redovisningsmetod. Forskarna Dichev och Li (2013) valde att undersöka om det föreligger ett positivt samband mellan tillväxt och den direkta påverkan på företagets redovisningsval. I den kvantitativa undersökningen som genomfördes tillämpades ett urval om 260 000 observationer över en tidsperiod på 50 år. Författarna beskriver med ett tydligt exempel i den teoretiska referensramen hur de rangordnar ett urval med hälften tillväxtföretag respektive andra hälften icke tillväxtföretag. Sedan kodifierar de observationerna för att generera en tablå som visar hur rankingen av tillväxt producerar en antydan till ett positivt samband med den direkta påverkan på företagets redovisningsval. Forskarna finner inget konkret samband mellan tillväxt och företagets långsiktiga redovisningslösningar, istället föreligger korrelation till de kortsiktiga redovisningsvalen. Sambandet mellan redovisningsval och tillväxt undersöks även av Kohers, Madhogarhia och Sutton (2009) vilka framhåller att det finns ett signifikant samband mellan de redovisningsval företagsledningen i tillväxtföretag fattar och resultatmanipulering. Bevisligen kan tillväxt vara en påverkande faktor i företagets val av redovisningslösningar, vilket ger incitament till att denna studie ämnar undersöka området ytterligare

### 2.5.1 Tillväxt i fastighetsbranschen

Kopplat till företag med tillväxt så är fastighetsbranschen i Sverige en bransch som kännetecknas av hög tillväxt, vilket belyses av Finansinspektionens årsrapport (2019) avseende den kommersiella fastighetsmarknaden. Vidare prognostiserar även Amanda Welander, medlem i talangnätverket MERC och analyschef för Sverige och Norden på CBRE, fortsatt stark tillväxt likt tidigare år inom fastighetsbranschen baserat på den låga inflationen och nollräntan (Fastighetsnytt, 2020). Branschen präglas av småföretag som utgör hela 86 procent av fastighetsbranschen i helhet, och endast tre företag i Sverige har över 500 anställda. Fortsättningsvis sysselsätter fastighetsbranschen totalt 74 000 personer, vilket överstiger antalet anställda i skogsindustrin. Vidare förklarar organisationen Fastighetsägarna hur varje arbete i fastighetsbranschen bidrar med ytterligare 1,3 jobb vilket leder till 100 000 anställningar i indirekt sysselsättning (Fastighetsägarna, 2020). Det är med andra ord en arbetsintensiv bransch med hög tillväxt. Denna information stärker argumentet för att undersöka mindre företag i fastighetsbranschen och tillväxt som påverkande faktor, då småföretagen som tidigare nämnt präglar marknaden samt att branschen i helhet kännetecknas av hög tillväxt.

### 2.5.2 Tillväxt som mått

Tillväxt som mått används både av externa användare av den finansiella informationen men också internt inom företag för att visa på ett företags utveckling under en bestämd tidsperiod. Tillväxt blir en betydande variabel i ett företags prognostisering av framtiden men fungerar även som verktyg för analys och granskning, vilket intressenter kan utnyttja vid bedömning av företaget. Beräkningen av tillväxt skiljer sig åt signifikant i tidigare forskning och varierar beroende på syftet med studierna, olika beräkningar används vid olika problemformuleringar.

Titman och Wessels (1988) mäter tillväxt med tre olika beräkningar i sin studie om vad som påverkar ett företags kapitalstruktur. Först beräknar författarna tillväxt genom investeringar dividerat med totala tillgångar ( $\text{Capital expenditures/Total assets}$ ). Fortsättningsvis används tillväxtberäkningen forskning och utveckling dividerat med försäljning ( $\text{Research and Development/Sales}$ ). Avslutningsvis beräknar författarna tillväxt genom procentuell förändring i företagets totala tillgångar. Chang, Lee och Lee (2009) styrker Titman och Wessels val av tillväxtberäkningar då författarna också mäter tillväxt med procentuell

förändring av totala tillgångar. Sammanfattningsvis kommer denna uppsats tillämpa Titman och Wessels (1988) tredje tillväxtmått, procentuell förändring av totala tillgångar, då det är fastighetsbranschen som undersöks. Anledningen till detta är då fastighetsföretags huvudsakliga värdering grundar sig i tillgångarna, vilka till största del består av fastigheter.

## 2.6 Regelbaserade och principbaserade regelverk

Regelbaserade standarder karaktäriseras av detaljerad vägledning vilket ideligen kan leda till inkonsekvent tillämpande av standarderna då olika individer kan tolka samt applicera riktlinjerna varierande. Detta leder följaktligen till inkonsekvent redovisning mellan företag för liknande transaktioner. Principbaserade redovisningsstandarder bör vara konsekventa med, samt härledas ur, ett sammanhängande konceptuellt ramverk av finansiell rapportering för att förse användarna med adekvat vägledning (SEC, 2002). Under ett regelbaserat paradig agerar redovisningsstandarderna som en verkställande mekanism. Den detaljerade beskrivningen kan agera som en begränsning av godtycklighet i redovisningen (Braun, Haynes, Lewis och Taylor 2015, s. 47). Vidare undersöker Sundvik (2019) om princip- och regelbaserade redovisningsstandarder påverkar kvaliteten i företags finansiella rapporter samt deras incitament att resultatmanipulera. Studien finner att sannolikheten för försummelse i företagens redovisade information är lägre vid tillämpningen av principbaserade redovisningsstandarder, men att resultatmanipulering förekommer mer frekvent.

Collins, Johnson, Mittelstaedt och Revsine (2005) belyser i sin studie hur principbaserade standarder möjliggör för redovisningsprofessionen att tillämpa egna bedömningar och antaganden i sin tolkning av den finansiella informationen. Regelbaserade standarder kräver istället högre kompetens och expertis för att kunna tolka den redovisade informationen inom ramen av standardernas riktlinjer. Kritiker som Kershaw menar att en nackdel med regelbaserade standarder är att de kan komma att bli värdelösa eller förlora sin funktion i samband med att den ekonomiska miljön modifieras, alternativt att företagsledningen skapar innovativa transaktioner omkring sig (Kershaw 2005, se Benston, Bromwich, Wagenhofer 2006, s. 169). Motsatsvis skriver Agoglia, Douppnik och Tsakumis (2011) att en nackdel med principbaserade standarder är att upprättare av finansiell information är mer oroad över att granskare ska tvivla på dem. Avslutningsvis belyser Bradbury och Schröder (2012) att

styrkan i regelbaserade regelverk ligger i de detaljerade riktlinjer och regler vilka minskar risken för missförstånd och fel vid upprättandet av finansiell information.

I Sverige finns bokföringsnämndens K-regelverk som företagen kan välja att upprätta sin finansiella information efter. Större företag måste redovisa enligt K3-regelverket men mindre företag kan frivilligt välja att redovisa enligt detta, alternativt det förenklade regelverket K2. Det sistnämnda är ett regelbaserat regelverk som sammanställts för mindre företag då valmöjligheterna är färre och utformningen är avsevärt enklare än det tidigare nämnda regelverket. Den förenklade utformningen av K2 kan bidra till att den redovisade informationen inte ger en lika rättvisande bild av företaget som det större och mer komplexa regelverket K3 ger (PWC, 2016). Komplexiteten ligger i att K3 istället är ett principbaserat regelverk vilket innefattar mer utrymme för egna tolkningar och bedömningar samt fler möjliga redovisningslösningar. Sammanfattningsvis visar tidigare forskning att olika redovisningsval grundar sig på tillämpningen av antingen ett principbaserat eller ett regelbaserat regelverk. I och med detta, och då mindre företag i Sverige kan välja mellan K2 och K3, kommer denna studie att fokusera på dessa regelverk i förhållande till företags redovisningsval. I nästa avsnitt kommer därför regelverken att redogöras för mer ingående med utgångspunkt att beskriva dess bakgrund, främsta syften och distinkta skillnader.

## 2.7 K-projektet

Bokföringsnämnden började 2004 med det så kallade K-projektet som innebar en framtagning av samlade regelverk för årsredovisningar och årsbokslut (PWC, 2018). BFN hade tidigare endast givit ut allmänna råd och tagit fram grundläggande regler som skulle tillämpas olika beroende på företagets storlek. Nu för första gången framställdes fyra olika kategorier, K1-K4, vilka vardera skulle innehålla heltäckande råd och regler anpassade efter vilka företag som skulle tillämpa det. I samband med detta delades därför företagen i Sverige upp i fyra olika kategorier beroende på företagsform och storlek, för att kunna applicera lämpligt K-regelverk. För samtliga stora företag, alla aktiebolag samt alla ekonomiska föreningar, blev det tvingande att upprätta årsredovisning enligt ett K-regelverk följande räkenskapsår efter 2013-12-31. Det var inte förrän det räkenskapsår som påbörjades efter 2016-12-31 som alla företag behövde tillämpa reglerna i K-projektet (BFNC, 2020).

Denna uppsats kommer att fokusera på huvudregelverket K3 och det förenklade regelverket K2, vilket i grunden är utformat från huvudregelverket. Båda regelverken tillämpas av alla aktiebolag som upprättar finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen men skiljer sig åt i den bemärkelse att K2 endast får tillämpas av de företag vilka räknas som mindre. Mindre företag är per definition de företag som inte räknas som större företag. För att ett företag ska räknas som större så måste det uppfylla mer än ett av följande kriterier:

- Medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50.
- Företagets redovisade balansomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor.
- Företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

(BFNc, 2020).

### 2.7.1 K3-regelverket

K3-regelverket är huvudalternativet som ska följas för att upprätta årsredovisning och koncernredovisning. K3 har tagits fram inom den ram som årsredovisningslagen ger men grundar sig huvudsakligen i International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities. Denna vägledning ska alltid tillämpas av följande företag: ett större företag, ett moderföretag i en större koncern och av ett företag som är ett publikt aktiebolag (BFNa, 2020).

Definitioner av större och mindre företag respektive större och mindre koncerner finns i 1 kap. 3 § första stycket 4–7 ÅRL. De företag som definieras i enlighet med ovanstående kriterier tvingas upprätta årsredovisning enligt K3, men även mindre företag får frivilligt tillämpa regelverket. Däremot finns det undantag för vilka som ska tillämpa regelverket. Följaktligen ska K3 inte tillämpas av företag som valt att följa BFNs allmänna råd K2 om årsredovisning i mindre företag, och inte heller av de företag som följer normgivningen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation - Redovisning för juridiska personer (RFR 2), (BFNa, 2020).

Ett företag som för första gången tillämpar regelverket måste följa specifika övergångsregler vilka kan lokaliseras i kapitel 35 i regelverket. Vid tidpunkten för övergång ska företaget upprätta en ingångsbalansräkning i vilken man tillämpar regelverkets redovisnings- och värderingsprinciper retroaktivt. Med retroaktiv tillämpning menar man att företaget räknar om de jämförelsetal som fanns i föregående års redovisning genom att tillämpa K3-regelverkets principer som om de rådde redan tidigare. Omräkningen sker med utgångspunkten att kunna jämföra de olika posterna från föregående räkenskapsår med det nuvarande räkenskapsåret. Detta ger möjlighet till en flerårsöversikt över räkenskaperna vilket är ett krav enligt K3-regelverket (BFNa, 2020).

### 2.7.2 K3 - Ett principbaserat regelverk

K3 är ett principbaserat regelverk och togs fram med syftet att sätta användarperspektivet i fokus. Tillämpningen av regelverket ska ske i sin helhet, företaget får således inte tillämpa normgivningar från andra regelverk tillsammans med de regler som presenteras i K3. Användarperspektivet innebär att den finansiella rapport som presenteras av företagen ska innehålla relevant och tillförlitlig information för en användare som kan tänkas fatta ekonomiska beslut utifrån denna. Vid upprättandet av årsredovisningen tvingas därför företaget tänka noggrannare på hur man redovisar informationen då användarens perspektiv ska sättas i första hand (Srf redovisning u.å.).

Innebörden av ett principbaserat regelverk innefattar större utrymme för tolkningar och egna bedömningar av företagen. Uppstår det tolkningsfrågor avseende hur företaget ska redovisa sin finansiella information, och riktlinjerna i regelverket inte ger tydlig vägledning, besvaras dessa utifrån principer och definitioner (Srf redovisning u.å.). Detta innebär att olika värderingar inom redovisningen får göras utifrån de egna bedömningar och kompetenser som företaget besitter, så länge de följer principerna i K3-regelverket. Konsekvensen kan således bli att företag får svårt att tillämpa regelverket i sin helhet då reglerna inte är särskilt detaljerade och konkreta. För att underlätta i detta avseende finns bland annat väsentlighetsprincipen vilken är en av de grundläggande principerna för regelverket. Principen menar på att ett företag får avvika från vissa bestämmelser i ÅRL så länge avvikelserna inte kan ses som väsentliga (BFNa, 2020). K3-regelverket innefattar bevisligen möjligheter för teoretisk korrekt redovisning som upprättaren av årsredovisningen måste

förhålla sig till, men tillåter även egna antaganden och skattningar som grund för den redovisade finansiella informationen (Srf redovisning u.å.).

### 2.7.3 K2-regelverket

K3-regelverket är som tidigare nämnt huvudregelverket för att upprätta årsredovisning och koncernredovisning. Mindre företag kan dock frivilligt välja mellan att tillämpa huvudregelverket alternativt välja att upprätta sina finansiella rapporter i enlighet med det förenklade regelverket K2. Detsamma gäller även för alla företag som frivilligt väljer att upprätta en årsredovisning (BFNb, 2020). I detta regelverk har BFN samlat regler som de flesta mindre företag kan välja att applicera i upprättandet av sin årsredovisning. Vidare är mindre företag per definition de företag som inte räknas som större företag, vilka definieras i tidigare avsnitt "K-projektet". Fortsättningsvis finns det undantag för vilka mindre företag som får tillämpa vägledningen i regelverket (BFNb, 2020). Bestämmelserna i K2 får inte tillämpas av mindre företag som är publika aktiebolag, moderföretag i en större koncern som upprättar koncernredovisning eller av moderföretag i en mindre koncern som upprättar koncernredovisning (BFNb, 2020).

Till skillnad från K3 så är K2 ett regelbaserat regelverk och har upprättaren av årsredovisningen i fokus. K2 har således ingen motsvarighet till kapitel två i K3, som innehåller begrepp och principer. Istället är riktlinjerna utformade mer likt regler. I de fall upprättaren inte finner en regel för en specifik situation ska vägledning i första hand sökas i andra regler för liknande situationer, och i andra hand i ÅRL:s grundläggande principer. Ur denna aspekt innebär det faktum att K2 är regelbaserat, mindre utrymme för egna tolkningar och bedömningar vid redovisningen. Reglerna i det allmänna rådet är i grunden förenklade vilket är kopplat till upprättarperspektivet då de ämnar underlätta för företaget i sin sammanställning av den finansiella rapporten. På grund av detta får användaren av årsredovisningen själv i uppgift att besitta den kompetens som krävs för att tolka den finansiella informationen och kan behöva ställa kompletterande frågor till upprättaren för att kunna fatta välgrundade ekonomiska beslut (Srf redovisning u.å.).

Förenklarna ger företagen möjlighet till vissa schablonlösningar som till viss del kan komma att strida mot grundläggande redovisningsprinciper. Två av dessa lösningar är till exempel schablonmässiga antaganden avseende nyttjandeperiod och att underlåta



periodisering av återkommande utgifter (BFNb, 2020). Båda dessa lösningar strider mot grundläggande redovisningsprinciper men är tillåtna med utgångspunkt att underlätta vid upprättandet av årsredovisning utan att den innehåller väsentliga fel (Srf redovisning u.å.). Detta kan hänföras till två essentiella principer i K2, väsentlighetsprincipen vilken likt K3 är grundläggande för K2, samt försiktighetsprincipen. Försiktighetsprincipen innebär att vid osäkerhet ska företaget välja en lägre värdering av tillgångar och en högre värdering av skulder. Detta för att säkerställa att konsekvenser av redovisningen inte resulterar i att företaget tar onödiga risker (BFNb, 2020).

## 2.8 K2 och K3: Skillnader

I följande avsnitt kommer ett antal huvudsakliga skillnader mellan de två K-regelverken att redogöras för. Som tidigare nämnt är K2-regelverket regelbaserat kontra K3-regelverket som är principbaserat. De två regelverken skiljer sig åt avseende avskrivningar av anläggningstillgångar och värdering av tillgångar vilka är de områden som fastighetsbranschen påverkas mest av. Det är dessa skillnader som väsentligt påverkar redovisningen för företag i fastighetsbranschen då fastigheter delas upp och komponentavskrivs i K3 respektive i K2 där de ses som en enda avskrivningsenhet. Avseende värderingsskillnaden får materiella anläggningstillgångar i vissa fall skrivas upp till verkligt värde i K3 men inte i K2. Följande avsnitt avser redogöra mer ingående för innebörden av dessa skillnader och dess relevans för studien.

### 2.8.1 Skillnader i avskrivningar i respektive regelverk

K3 innehåller, till skillnad mot K2 där det är förbjudet, ett krav på att komponentavskrivningar ska redovisas. Komponentavskrivningar innebär att man separerar avskrivningsperioden på olika komponenter i en tillgång beroende på den förväntade livscykeln (Starova, M. & Cermakova, H. 2020, s. 43). Det vill säga om skillnaden i förbrukning av tillgången förväntas vara betydande, ska komponentavskrivning tillämpas. Motsvarande i det regelbaserade K2-regelverket där varje anläggningstillgång ska ses som en avskrivningsenhet och inte får delas upp i olika komponenter (Srf redovisning u.å.).

Komponentavskrivningar spelar en central roll i framför allt fastighetsföretags redovisning då majoriteten av dessa företags tillgångar består av materiella anläggningstillgångar.

Redovisningsspecialisten Göran Abrahamsson påstår att fastighetsbranschen är den bransch som varit mest kritisk mot K3-regelverket just på grund av komponentavskrivningar (Lennartsson 2013, ss. 34-35). I och med detta blir därför mindre företag i fastighetsbranschen relevanta att observera då företagen har motiv samt möjlighet att välja både K2- och K3-regelverket. En fördel med att tillämpa K3-regelverket vid upprättandet av årsredovisningen är att den finansiella rapporten ger en mer korrekt och rättvisande bild av företaget, vilket kan utgöra en fördel ur ett intressentperspektiv (PWC, 2016). Samtidigt innebär det mer administrativt arbete vilket är en nackdel ur ett ekonomiskt perspektiv (Lennartsson 2013, ss. 34-35). Komponentavskrivningar är en fråga om betydande komponenter som har en avgörande skillnad i substantiellt värde. Att identifiera betydande komponenter kan vara komplicerat, varför man kan ta viss vägledning från Fastighetsägarna Sveriges Redovisningsgrupp och SABO Redovisningsgrupps (2012) gemensamma riktlinjer för komponentredovisning. De redogör för nedanstående exemplifiering av komponenttyper:

1. Mark
2. Markanläggning
3. Byggnads- och markinventarier
4. Stomme
5. Tak
6. Fasad
7. Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)
8. Installationer (el, rör, ventilation, hiss)
9. Hyresgästanpassningar

(Fastighetsägarna & Sabo 2012, s. 2)

Avslutningsvis är det primära med komponentavskrivningar att komponenterna har differentierade nyttjandeperioder och därför tilldelas olika tidsintervall baserat på konsumtionen. Avskrivningstiden för varje komponent blir således olika, och respektive avskrivningstid fastställs individuellt från företag till företag utifrån tekniska överläggningar (Fastighetsägarna & Sabo 2012, s. 4).

## 2.8.2 Skillnader i värdering av tillgångar

K-regelverken skiljer sig betydligt åt avseende värderingen av tillgångar. Drefeldt och Törning (2020) redogör för denna centrala skillnad mellan regelverken K2 och K3, nämligen möjligheten att värdera en tillgång till verkligt värde, något som är tillåtet i K3 men inte i K2. Författarna fortsätter att förklara hur värdering till verkligt värde innebär att tillgången värderas till det belopp med vilken tillgången skulle kunna överlåtas, eller en skuld skulle kunna regleras mellan oberoende parter. Denna metod för uppskrivning av en tillgång får genomföras i K3-regelverket om det verkliga värdet på tillgången väsentligt differentierar från det bokförda värdet. Bestämmelserna för uppskrivning gäller även för immateriella anläggningstillgångar samt materiella tillgångar, varav det senare är av större vikt inom fastighetsbranschen. Materiella tillgångar får däremot endast skrivas upp i aktiebolag och ekonomiska föreningar vilket grundar sig i att dessa bolagsformer redovisar bundet eget kapital som inte är tillåtet att delas ut till aktieägarna. Gustafsson och Nordlund (2001) menar att i och med dessa värderingsprinciper avseende uppskrivning av tillgångar till verkligt värde, blir det möjligt för aktiebolag och ekonomiska föreningar att öka det egna kapitalet. Denna ökning av det egna kapitalet påverkar i sin tur flera olika nyckeltal som exempelvis soliditeten i företaget, vilket är av intresse för bland annat kreditgivare och minoritetsägare.

Skillnaden i värderingen av tillgångar utgör därför en central skillnad i K2- respektive K3-regelverket. Däremot är situationen annorlunda för företag som äger förvaltningsfastigheter då de ska värderas till anskaffningsvärde istället för verkligt värde, i de båda regelverken (BFNa, 2020). För företag med förvaltningsfastigheter blir således värderingsproblematiken inte aktuell avseende värdering till verkligt värde, istället blir komponentavskrivningar den aspekt som troligtvis väger tyngre i valet mellan regelverken.

## 2.9 Hypoteser

Sammanfattningsvis föreligger det en del centrala skillnader mellan de två regelverken K2 och K3. Valet att redovisa enligt K3-regelverket innebär en ökad möjlighet för egna tolkningar och anpassningar, motsvarande det mer regelbaserade regelverket K2 där riktlinjerna är tydliga. K2-regelverkets förenklade utformning med möjlighet för schablonlösningar, samt förbudet mot bland annat komponentavskrivningar, bidrar med lägre administrativa kostnader. Förhållandevis gör K3-regelverkets komplexa och mer utförliga uppbyggnad det möjligt för företagen att ge användarna av den finansiella informationen en rättvisare bild av företaget. I specifika fall möjliggör K3 för uppskrivning av materiella anläggningstillgångar till verkligt värde, vilket bland annat kan påverka centrala nyckeltal. Utöver detta är ytterligare ett viktigt perspektiv huruvida ett mindre företag med hög tillväxt som väljer att redovisa enligt det förenklade regelverket, kan riskera att tvingas byta när det växer ur K2. Detta är något ett företag som valt K3 inledningsvis undviker. Utifrån detta antas ett företag med hög tillväxt välja K3-regelverket istället för K2-regelverket.

Följande hypoteser formuleras med koppling till de sammanställda för- och nackdelar med respektive regelverk:

*H0: Fastighetsföretag med tillväxt väljer inte K3-regelverket istället för K2-regelverket vid upprättandet av sin årsredovisning.*

*H1: Fastighetsföretag med tillväxt väljer K3-regelverket istället för K2-regelverket vid upprättandet av sin årsredovisning.*

## 3. Metod

---

*I det tredje avsnittet i uppsatsen diskuteras studiens metodval, population och urval samt arbetssätt vid genomförandet av studien. Vidare i avsnittet förklaras innebörden av två centrala begrepp, oberoende variabel och beroende variabel, och fortsätter sedan med att diskutera reliabilitet och validitet. Avslutningsvis diskuteras kritik mot studiens metodval.*

---

### 3.1 Metodval

#### 3.1.1 Forskningsansats

Uppsatsen är författad utifrån en deduktiv forskningsansats. Jacobsen (2006) förklarar att en deduktiv ansats är en typ av utgångspunkt som en forskare kan tillämpa i sin undersökning, och som förutsätter att man har undersökt ett antal teorier innan processen av datainsamlingen inleds. Baserat på de kunskaper och teorier som finns inom ett visst område, deducerar forskaren ett antal hypoteser som ska utsättas för empirisk granskning. Det kan även uppstå risker med denna typ av ansats, risker i form av att materialets objektivitet kan prövas. Orsaken till att denna prövning blir aktuell är då forskaren i studien kan handplocka information som påverkar undersökningens resultat på ett subjektivt sätt, det vill säga skapar ett resultat som främjar de hypoteser som framställts.

Denna undersökning tillämpar den deduktiva ansatsen genom att utgå från de teorier som redogörs för i den teoretiska referensramen, med syftet att undersöka huruvida tillväxt är en påverkande faktor vid företags val av regelverk. Med anledning av detta har en noggrann urvalsprocess genomförts för att ta fram centrala teorier för studien. Valet av en deduktiv ansats möjliggör det för oss att få djupare förståelse för de teorier som ligger till grund för studien.

#### 3.1.2 Kvantitativ forskningsmetod

Uppsatsen innehåller en kvantitativ forskningsmetod som utförs genom analyser av data i form av årsredovisningar. För att kunna mäta ett företags tillväxt har det studerats inte bara en, utan ett flertal årsredovisningar hos företagen. I denna studie har tre årsredovisningar samlats in och analyserats från respektive företag via databasen Retriever Business. Denna

flerårsöversikt gör det möjligt att beräkna tillväxten utifrån de formler som tillämpas. Även Titman och Wessels (1988) menar att en flerårsöversikt är viktig för att få en bild av ett företags utveckling och minimera risken för fluktuationer i tillväxtmättet. Med detta som utgångspunkt ansågs en kvantitativ ansats, i form av analyser, lämplig för att förse undersökningen med en grund inför det statistiska test som applicerades på empirin. Avslutningsvis kan kvantitativ forskningsstrategi betraktas som en strategi med syfte att accentuera kvantifiering när det gäller insamling samt analys av empiri (Bryman & Bell 2017, s. 58).

### 3.1.3 Forskningsdesign

Designen på undersökningen är av central betydelse för att utgöra en optimal struktur som vägleder och styr tillvägagångssättet av studien. Bryman och Bell (2017) definierar forskningsdesign som en ram för insamling och analys av data, och hur valet av forskningsdesign speglar ställningstaganden som gjorts avseende rangordning av ett antal aspekter vid studiens utformning. Dessa aspekter kan bland annat vara kausala samband mellan olika variabler, generalisering av studien till större grupper, samt förståelse av olika beteenden. Vidare redogör författarna för fem olika forskningsdesigner som kan tillämpas i en studie, tvärsnittsundersökningar, experimentella undersökningar, longitudinella undersökningar, fallstudier och komparativa undersökningar (Bryman & Bell 2017, ss. 67-68). Forskningsdesignen i denna uppsats tillämpar en longitudinell samt komparativ design. Följande stycke redogör mer ingående för fenomenet samt förklarar varför denna är lämplig för vår studie.

Bryman och Bell (2017) diskuterar hur en longitudinell design generellt används inom företagsekonomisk forskning för att kartlägga förändringar, en metod för att få fram data om de processer som genererar förändring. En longitudinell design kan frambringa kunskaper avseende variabler och dess tidsmässiga förhållande vilket kan underlätta processen av att identifiera kausala samband. Denna studie undersöker data från ett flertal olika årsredovisningar över en tidsperiod på tre år, samt avser upptäcka eventuella samband mellan tillämpat redovisningsregelverk och tillväxt. I och med detta blir en longitudinell forskningsdesign lämplig. Forskarna fortsätter med att förklara komparativ design som ett sätt att tillämpa identiska metoder för en studie bestående av två olika situationer. Författarna förklarar vidare hur denna design innefattar en jämförelselogik genom att man studerar flera

fall och jämför dessa för att få en bättre förståelse av en social företeelse. Fortsättningsvis hävdar Hantrais att denna design är särskilt relevant då forskaren ämnar studera specifika frågor (Hantrais 1996, se Bryman & Bell 2017, s. 92). I denna uppsats är syftet att undersöka en specifik variabel, tillväxt, och huruvida det påverkar val av regelverk, varför vi ansåg en komparativ design tillämplig.

## 3.2 Population och urval

### 3.2.1 Population

Undersökningens population består av alla svenska onoterade aktiebolag i fastighetsbranschen som uppfyller de kriterier som krävs för att ha möjligheten att välja mellan de två regelverken K2 och K3. Anledningen till inriktningen mot denna bransch är att fastighetsbranschen har varit mycket omtalad i förhållande till regelverkens införande och valen avseende dessa. Populationen definieras utifrån de företag som enligt Retriever Business räknas till fastighetsbranschen och består således av 1604 olika onoterade bolag. Vid insamlingen av företagens årsredovisningar användes följande sökkriterier: mellan fem och 49 anställda, mindre än 40 miljoner i balansomslutning och mindre än 80 miljoner i nettoomsättning samt företag som inte är dotterbolag. Sökkriterierna användes med anledning av att endast samla in årsredovisningar från mindre företag och från företag som inte tillhör en koncern, då dessa inte i samma utsträckning har möjlighet att själva välja regelverk. Orsaken till att minimumgränsen sattes till fem antal anställda är då kriteriet anpassades till att utesluta företag vilka är av minsta karaktär och därför troligtvis endast skulle ha incitament att välja K2. Företagen får således inte överstiga två av tre gränsvärden eftersom de då skulle räknas som större och inte kunna välja mellan regelverken K2 och K3. Sökkriterierna grundar sig i nettoomsättning, balansomslutning och antal anställda. Retriever Business och de sökfilter som applicerades i databasen, tillämpades för att få en överblick över populationen och på så sätt kunna generera undersökningens urval.

### 3.2.2 Urval

De branschgrenar som studerades inom fastighetsbranschen utgörs av följande kategorier, fastighetsförmedling, fastighetsrelaterade stödtjänster, uthyrning och förvaltning av fastigheter, fastighetsförvaltning på uppdrag och slutligen handel med egna fastigheter. Två

branschgrenar valdes bort från det som Retriever Business definierade som fastighetsbranschen, dessa var rengöring och lokalvård, samt skötsel och underhåll av grönytor. Branschgrenarna valdes bort för att de ansågs sakna relevans för studien på grund av deras inriktning mot underhåll av fastigheter. De resterande branschgrenarna kvarhölls med syftet att försöka generalisera fastighetsbranschen. Fortsättningsvis valdes ett stratifierat slumpmässigt urval bestående av 200 olika företag i branschen, då denna studies omfång inte räckte till för att genomföra en totalundersökning. Bryman och Bell (2017) beskriver hur urvalet innebär att man stratifierar populationen utifrån ett visst kriterium för att sedan tillämpa ett obundet slumpmässigt urval inom de olika strata. En fördel med detta tillvägagångssätt, stratifierat slumpmässigt urval, är att det säkerställer att fördelningen av urvalet är densamma som populationen i termer av det valda stratifieringskriteriet (Bryman & Bell 2017, s. 195). Det stratifierade slumpmässiga urvalet genomfördes utifrån ett antal steg varpå det inledande var att applicera studiens sökkriterier. Fortsättningsvis fastställdes antalet företag som skulle observeras i varje branschgren i proportion till populationen. Följande steg var att importera de genererade företagen från databasen Retriever Business till Excel, för att sedan tillämpa en formel i programmet för att slumpmässigt generera 200 företag som kom att utgöra studiens urval.

TABELL 1. SÖKKRITERIER I RETRIEVER BUSINESS

<b>Bransch</b>	<b>Fastighetsförmedling:</b>	<b>Fastighetsrelaterade stödtjänster:</b>	<b>Uthyrning och förvaltning av fastigheter:</b>	<b>Fastighetsförvaltning på uppdrag:</b>	<b>Handel med egna fastigheter:</b>
<b>Omsättning</b>	0 - 49 999 tkr	0 - 49 999 tkr	0 - 49 999 tkr	0 - 49 999 tkr	0 - 49 999 tkr
<b>Antal anställda</b>	5 - 49	5 - 49	5 - 49	5 - 49	5 - 49
<b>Bolagsform</b>	Aktiebolag	Aktiebolag	Aktiebolag	Aktiebolag	Aktiebolag
<b>Noterade eller ej noterade företag</b>	Ej noterade företag	Ej noterade företag	Ej noterade företag	Ej noterade företag	Ej noterade företag
<b>Antal undersökta företag</b>	64	38	78	18	2
<b>Totalt antal företag i bransch</b>	513	305	612	157	13



### 3.2.3 Pilotundersökning

Inför insamlingen av data genomfördes en pilotundersökning för att undersöka möjligheten att observera årsredovisningar av företag i fastighetsbranschen. Enligt Bryman och Bell är en pilotundersökning lämplig att genomföra innan studien för att få en uppskattning av hur tekniker och metoder för datainsamlingen fungerar (Bryman & Bell 2017, s. 111). Tillgång till årsredovisningarna fick vi via databasen Retriever Business i vilken vi inledde med att filtrera fram relevanta företag att observera. Filtringen genomfördes med databasens sökkriterier genom att välja adekvat omsättning och antal anställda, ej noterade aktiebolag, samt att välja fastighetsbranschen i databasens branschlista. Utifrån det fick vi fram ett stort antal relevanta företag att välja mellan och av dessa undersöktes 40 stycken för att se om tillgång till årsredovisningarna fanns. Dessa 40 stickprov av företag fördelades proportionerligt för att korrekt representera de olika branschgrenarnas andel av populationen. Vi säkerställde även åtkomsten till årsredovisningarna för åren 2016 till 2018 från respektive företag, med syftet att kunna mäta tillväxt över en treårsperiod. Underlaget framtaget i förstudien innebar att insamling av data med Retriever Business skulle vara genomförbart.

### 3.2.4 Bortfall vid datainsamling

TABELL 2. BORTFALL VID DATAINSAMLING

Bransch	Fastighetsförmedling:	Fastighetsrelaterade stödtjänster:	Uthyrning och förvaltning av fastigheter:	Fastighetsförvaltning på uppdrag:	Handel med egna fastigheter:
<b>Antal årsredovisningar</b>	64	38	78	18	2
<b>Antal bortfall</b>	0	0	2	0	0
<b>Procentuell andel bortfall</b>	0	0	2.6%	0	0
<b>Antal efter bortfall</b>	64	38	76	18	2

Bortfallen i branschgrenen uthyrning och förvaltning av fastigheter består av företag som valt att redovisa enligt IFRS respektive RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" istället för K2 eller K3, och blir därför inte relevanta för denna undersökning. Bortfall för studien blev

endast 2.6 procent av totala antalet observationer vilket inte kan ses som signifikant påverkande för studiens representativitet (Lisper & Lisper 2005, s. 226).

### 3.3 Representativitet av urval

Lisper och Lisper sammanställer tre olika villkor som bör vara uppfyllda för att ett urval ska anses som korrekt. Första villkoret menar på att populationen måste vara definierad för att ett urval i form av ett stickprov ska kunna anses korrekt framtaget. Andra villkoret innebär att ett urval måste slumpmässigt ha blivit valt av populationen, och avslutningsvis menar författarna att bortfallet av urvalet inte får vara för stort då det kan påverka representativiteten (Lisper & Lisper 2005, s. 206).

Studiens population är definierad och presenteras i Tabell 1 i det tidigare avsnittet 3.2.2 Urval, således uppfyller studien det första villkoret för ett representativt urval. Fortsättningsvis har urvalet valts fram genom en stratifierad slumpmässig metod och därför kan även det andra villkoret anses vara uppfyllt. Avslutningsvis sammanställs endast två bortfall i studien av totalt 200 företag vilket inte kan betraktas som stort nog att påverka urvalet och på grund av detta är det tredje och slutgiltiga villkoret uppfyllt. Sammanfattningsvis kan undersökningens urval ses som representativt i relation till populationen.

### 3.4 Beroende variabel och oberoende variabel

Leatham (2012) diskuterar beroende, oberoende, samt konstanta variabler i sin artikel och hur dessa kan identifieras. Konstanta variabler är de som hålls konstanta och oföränderliga, och de oberoende variablerna är de man har kontroll över och som man väljer att variera. Slutligen är de beroende variablerna de man motsatsvis inte har direkt kontroll över och vars varians man ämnar undersöka samt mäta i samband med att man ändrar den oberoende variabeln. I kontexten av ett experiment är processen av att identifiera de beroende, respektive oberoende variablerna ett moment av att identifiera meningen med själva undersökningen, samt urskilja vad man kan kontrollera. Författaren menar att en grundläggande förståelse av beroende och oberoende variabler ur en forskningssynvinkel, innefattar att det är upp till individen som genomför experimentet att utse vilka variabler som tillhör respektive kategori.

Fortsättningsvis förklarar Lind, Marchal och Wathen (2018), i deras bok om statistiska tekniker i företagsekonomi, att en oberoende variabel sätter grunden för att uppskatta eller förutse den beroende variabeln. Den beroende variabeln är med andra ord den variabel som blir förutspådd eller uppskattad, men kan också förklaras som resultatet för ett särskilt värde av den oberoende variabeln. Författarna menar att den beroende variabeln är slumpmässig, vilket innebär att för ett givet värde av den oberoende variabeln, finns det ett flertal utfall för den beroende variabeln.

För denna undersökning definieras de två regelverken K2 och K3 som de beroende variabler vilka studeras i förhållande till den oberoende variabeln tillväxt. Studien fokuserar på att undersöka redovisningsval av företag i fastighetsbranschen, i vilken ett företags värde på tillgångarna spelar en betydande roll för både företagsledningen och intressenterna. Beräkningen av tillväxt genomförs därför i likhet med Titman och Wessels (1988) studie, innebärande att mäta den procentuella förändringen av totala tillgångar. Forskarna menar att tillväxtberäkningen bör ske över en tidsperiod på minst tre år för att minimera fluktuationer i de undersökta variablerna. Baserat på det undersöker även denna studie tillväxt hos företag över en treårsperiod.

$$\textit{Tillväxt} = \textit{Procentuell förändring i totala tillgångar}$$

### 3.5 Fördelning av företag utifrån grad av tillväxt

Med syftet att ge en bättre förståelse för hur tillväxt påverkar redovisningsval och få en bättre överblick av fastighetsbranschen, delades företagen in i olika kvartiler beroende på graden av tillväxt. Vidare är det inte fastighetsbranschen i helhet som har delats in i dessa kvartiler, istället är det varje branschgren för sig som indelats för att kunna analysera resultaten av empirin mer ingående. Kvartilerna formaterades utifrån ingen, låg, medel och hög tillväxt, vilka bestämdes utifrån den procentuella tillväxt företagen haft under den undersökta treårsperioden. Kvartilen med ingen tillväxt innehåller företag med negativ procentuell förändring av totala antalet tillgångar. Låg tillväxt innehåller företag med en tillväxt mellan en och nio procent. Medel tillväxt innehåller företag med en tillväxt mellan tio och 39

procent, och avslutningsvis innehåller kvartilen hög tillväxt, företag med en tillväxt från 40 procent och högre.

## 3.6 Statistisk analys

### 3.6.1 Statistisk hypotesprövning av empiri från årsredovisningar

Hypotesprövning är en allmänt utnyttjad statistisk metod upprättad med syftet att utvärdera bevis för att stödja eller motbevisa en föreslagen hypotes. Det ska däremot uppmärksammas att hypotesprövning inte direkt svarar på en forskningsfråga, utan möjliggör för forskaren att dra slutsatser eller fatta beslut avseende populationen utifrån empirin (Ren 2009, ss. 57-59). I samband med genomförandet av statistisk hypotesprövning ställs alltså två hypoteser upp. Dessa två hypoteser benämns nollhypotes och mothypotes. För denna undersökning har en nollhypotes formulerats som menar att det inte föreligger ett samband mellan företag med tillväxt och som väljer K3-regelverket. Mothypotesen blir därmed motsatsen till nollhypotesen, det vill säga att ett samband föreligger mellan företag med tillväxt och valet av K3-regelverket. Fortsättningsvis krävs det en prövning av studiens resultat, som framställs utifrån empirin. Detta genomförs med ett så kallat signifikanstest och för denna studie ansågs ett chi-två-test lämpligast. Detta med anledning av att Lind et al. (2018) förklarar i sin bok om statistiska tekniker i företagsekonomi, hur chi-två-test är lämpligt för studier där man analyserar observerade samt förväntade distributioner för variabler på nominalskalenivå, vilket i denna studie motsvaras av de två aktuella regelverken K2 och K3. Nedan redogörs mer i detalj för det valda statistiska testet.

### 3.6.2 Chi-två-test

Det test som valdes att tillämpas i vår statistiska analys var ett chi-två-test. Lind et al. (2018) redogör för ett antal karaktärsdrag för det icke parametriska testet. Ett av dessa drag är enligt författarna att värdena i modellen aldrig kan vara negativa vilket beror på att differensen mellan det observerade och det förväntade värdet kvadreras. Fortsättningsvis redogör de för hur formeln för testet är uppställt samt vad respektive variabel innebär:

$$X^2 = \sum \left( \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e} \right)$$

*Formel hämtad från (Lind et al. 2018, s. 557).*

## 3.7 Reliabilitet och validitet

### 3.7.1 Reliabilitet

Bryman och Bell (2017) definierar reliabilitet som pålitligheten, överensstämmelsen och följdriktigheten hos ett mått på ett begrepp. För att avgöra om ett mått är reliabelt är tre faktorer inblandade, intern reliabilitet, interbedömarreliabilitet och stabilitet. Intern reliabilitet fokuserar på pålitligheten hos de indikatorer som utgör en skala, om respondenternas svar är relaterade sinsemellan. Andra faktorn, interbedömarreliabilitet, undersöker överensstämmelsen mellan flera observatörers tolkningar av den data som insamlats. Stabilitet syftar på huruvida måttet är stabilt över tid, så att man kan vara säker på att det resultat urvalet genererade inte fluktuerar (Bryman & Bell 2017, s. 174). I denna studie blir den mest relevanta och applicerbara faktorn stabilitet. I undersökningen bör det inte föreligga fluktuationer i resultaten då vi undersökt årsredovisningar från 200 företag från åren 2016, 2017 samt 2018. Dessa årsredovisningar kommer inte att visa annorlunda siffror om man genomför samma undersökning vid en annan tidpunkt. Stabiliteten är med andra ord hög.

### 3.7.2 Validitet

Teoretisk validitet beskrivs som ett mått för att undersöka huruvida man verkligen mäter begreppet i fråga. Validitet innebär en bedömning av de slutsatser som en undersökning har genererat och huruvida de sammanhänger. Det är enligt forskarna dessutom ett av det viktigaste forskningskriteriet i flera sammanhang (Bryman & Bell 2017, s. 69). Validitet består likt reliabilitet av ett flertal varianter, begreppsvaliditet, intern validitet, extern validitet, samt ekologisk validitet. Begreppsvaliditeten kallas även teoretisk validitet, och är ett relevant begrepp för denna studie. Som tidigare nämnt handlar det om hur ett mått för ett

begrepp verkligen speglar det som begreppet anses representera. Intern validitet handlar om kausalitet, huruvida en slutsats som kan bestå av ett kausalt förhållande mellan två eller flera variabler är hållbart eller inte.

Vidare innebär extern validitet att man studerar om resultaten från undersökningen kan generaliseras på populationen (Bryman & Bell 2017, s. 69). I denna uppsats är populationen, varpå urvalet baserades, 1604 stycken företag. Urvalet bestod av 200 företaget vilket utgör cirka 12,5 procent av populationen. Urvalet kan anses representativt, i enlighet med Lisper och Lisper (2005), då det uppfyller de tre villkoren för ett korrekt representativt urval. Vidare kan denna undersökning inte påvisa ett konkret kausalt samband mellan tillväxt och val av redovisningsregelverk då det samtidigt kan finnas andra faktorer som påverkar företagets val.

Validiteten påverkas även av det faktum att tillväxt kan beräknas på flera olika sätt och att redovisningsspecialister inte definierar begreppet tillväxt i förhållande till valet av regelverk. Problematiken ligger i att redovisningsexperten menar att tillväxt bör tas i beaktning vid val av regelverk, men innebörden av variabeln definieras inte och lämnas därmed öppen för tolkning. Ett val behövdes därför fattas avseende beräkningen av tillväxt. Valet i denna studie blev att undersöka den procentuella förändringen av tillgångar, ett mått som endast tar företagets balansräkning i beaktning och utesluter resultaträkningen. Ett annat tillvägagångssätt som kunde varit lämpligt är att tillämpa Titman och Wessels (1988) andra mått. Tillväxt beräknas i detta genom utgifter för forskning och utveckling dividerat med försäljning, vilket innebär att resultaträkningen inkluderas. Kopplingen mellan tillväxt och redovisningsval blir således mer konkret än vad denna studies sätt att mäta tillväxt bidragit med utifrån ett resultatriktat perspektiv. Förhållandevis undersöker denna studie fastighetsbranschen där balansräkningen blir det mest relevanta ekonomiska underlaget i och med att tillgångarna i denna bransch till störst del utgörs av fastigheternas värde. Baserat på att det finns flera sätt att undersöka tillväxtfaktorn och att denna studie valt det balansräkningssinriktade tillvägagångssättet, kan validiteten i studien således anses relativt låg. Vidare sjunker validiteten ytterligare av att denna studie undersöker ett stort antal tjänsteföretag och företag som inte får värdera fastigheter till verkligt värde då tillväxt endast mäts i balansräkningen.

### 3.8 Metodkritik

Studiens omfång har begränsats med hjälp av olika sökkriterier i databasen Retriever Business varifrån empirin har samlats in. Kritik kan riktas mot valet av sökkriterier då vi valt att anpassa dessa till 5-49 anställda, 0-49 999 tkr i nettoomsättning, samt endast valt att titta på företagens individuella årsredovisningar och därför valt bort alla årsredovisningar från koncerner. Antalet anställda anpassades till ett minimum av fem anställda för att utesluta företag vilka är av minsta karaktär och därför troligtvis endast skulle ha incitament att välja K2. Studien fångar därför inte upp alla företag i populationen vilka skulle ha kunnat räknats med och påverkat det totala antalet observerade företag i branschen.

Fortsättningsvis ämnar studien undersöka företag som definieras som mindre och därför inte överstiger två av de tre gränsvärdena för att definieras som ett större företag, 50 anställda, 40 tkr i balansomslutning, samt 80 tkr i nettoomsättning. Baserat på detta kan sökkriteriet 0-49 999 tkr också kritiseras i den bemärkelsen att företag med högre omsättning (50 000-80 000 tkr) inte fångas upp och därför inte observeras trots att dessa definieras som mindre företag. Anledningen till valet avseende gränsen för nettoomsättning var då databasen Retriever Business hade ett begränsat antal intervall att välja mellan och detta var det mest optimala baserat på alternativen. Koncerner som alternativ i sökkriterierna valdes bort vid undersökningen då uppsatsens primära syfte är att studera enskilda företags redovisningsval. Detta val kan komma att påverka studiens representativitet då populationens storlek och det proportionerliga urvalet sannolikt skulle inneburi ett större omfång.

Vidare kan kritik riktas mot djupet på studien och den data som har samlats in. En kvalitativ studie i form av till exempel intervjuer skulle med största sannolikhet leda till djupare förståelse till varför företag väljer ett regelverk. Bryman och Bell (2017) diskuterar hur en distinktion mellan kvantitativ och kvalitativ forskning är hur forskaren förhåller sig till sina subjekt eller respondenter. Kvalitativa forskare har en tendens att beakta maktrelationer som finns mellan forskaren och subjekten vilket har bidragit till framtagandet av fler kvalitativa metoder. Detta har följaktligen skapat möjlighet för respondenterna att agera en mer aktiv roll både i utformningen av undersökningen, men även påverkan på resultaten (Bryman & Bell 2017, s. 397). Förhållandevis finns belägg för studiens kvantitativa ansats då det ger en bredare överblick samt möjligheten att bättre generalisera observerad data till populationen.

## 4. Empiri

*I uppsatsens fjärde avsnitt presenteras den empiri som har samlats in i undersökningen. Vidare presenteras ett antal tabeller och diagram för att åskådliggöra bland annat tillväxt och fördelningen avseende val av regelverk inom urvalet.*

### 4.1 Resultat av datainsamling från årsredovisningar

I undersökningen har tillväxt beräknats genom procentuell förändring av företagens totala tillgångar från år 2016 i förhållande till år 2018.

TABELL 3. DATAINSAMLING FRÅN ÅRSREDOVISNINGAR

Bransch	Fastighetsförmedling:	Fastighetsrelaterade stödtjänster:	Uthyrning och förvaltning av fastigheter:	Fastighetsförvaltning på uppdrag:	Handel med egna fastigheter:
<b>Totalt antal företag</b>	<b>64</b>	<b>38</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>2</b>
<b>Företag med tillväxt</b>	41	25	45	11	0
<b>Företag utan tillväxt</b>	23	13	33	7	2
<b>K2-regelverket med tillväxt</b>	38	23	26	11	0
<b>K2-regelverket utan tillväxt</b>	21	11	22	5	2
<b>K3-regelverket med tillväxt</b>	3	2	17	0	0
<b>K3-regelverket utan tillväxt</b>	2	2	11	2	0
<b>Bortfall</b>	0	0	2	0	0



## 4.2 Resultat för val av regelverk i respektive branschgren

Följande avsnitt ämnar åskådliggöra resultaten från empirin som framställdes i undersökningen. Tabellen nedan presenterar val av regelverk med anledning av att tydliggöra vilket av regelverken som majoriteten av fastighetsbolagen tillämpar. Resultatet visar att majoriteten av företagen, oberoende av tillväxten i företaget, tillämpar K2-regelverket istället för K3-regelverket.

TABELL 4. RESULTAT FÖR VAL AV REGELVERK I RESPEKTIVE BRANSCHGREN

Bransch	Fastighetsförmedling:	Fastighetsrelaterade stödtjänster:	Uthyrning och förvaltning av fastigheter:	Fastighetsförvaltning på uppdrag:	Handel med egna fastigheter:	Fastighetsbranschen i helhet
<b>K2-Regelverket</b>	93%	87%	63%	87%	100%	<b>81%</b>
<b>K3-Regelverket</b>	7%	13%	37%	13%	0%	<b>19%</b>

## 4.3 Resultat av statistiskt test

TABELL 5. CHI-TVÅ-TEST

Observerade värden	K2	K3	Totalt antal	
Tillväxt	98	22	120	
Ingen tillväxt	61	17	78	
<b>Totalt</b>	<b>159</b>	<b>39</b>	<b>198</b>	

Förväntade värden	K2	K3	Procentuell andel av totalt antal	
Tillväxt	96	24	60,6%	
Ingen tillväxt	63	15	39,4%	
<b>P-värde</b>	<b>0,359371728</b>			
<b>Kritiska p-värde</b>	<b>3,84</b>			

Studiens resultat visar på att 159 företag valt att redovisa enligt K2-regelverket varav 98 av dessa företag visar på tillväxt de senaste tre åren, respektive 61 företag utan tillväxt. Fortsättningsvis visar undersökningen ett resultat på 39 företag vilka redovisar enligt det mer komplexa redovisningsregelverket K3, varav 22 visar på tillväxt och 17 inte visar på tillväxt. De förväntade värdena, som redovisas i Tabell 3.2, menar på att 96 stycken av alla företag med tillväxt förväntas välja K2-regelverket samtidigt som 24 företag med tillväxt förväntas välja K3. Av företagen som inte visar på tillväxt förväntas 63 stycken välja K2 samt 15 stycken välja K3. I undersökningen sattes signifikansnivån till 0,05 med ett kritiskt p-värde på 3,84 och i studiens chi-två-test redovisas ett p-värde på 0,359371728 vilket understiger det kritiska p-värdet innebärande att vi inte förkastar vår nollhypotes.

#### 4.4 Fördelning utifrån grad av tillväxt och tillämpning regelverk

TABELL 6. TILLÄMPNING AV REGELVERK UTIFRÅN GRAD AV TILLVÄXT

Uppdelning av tillväxt i kvartiler	Tillämpning av regelverk i Fastighetsförmedling	Tillämpning av regelverk i Fastighetsrelaterade stödtjänster	Tillämpning av regelverk i Uthyrning och förvaltning av fastigheter	Tillämpning av regelverk i Fastighetsförvaltning på uppdrag	Tillämpning av regelverk i Handel med egna fastigheter
<b>Hög tillväxt (&gt; 40%)</b>	K2 (87%) K3 (13%)	K2 (88%) K3 (12%)	K2 (57%) K3 (43%)	K2 (100%) K3 (0%)	K2 (0%) K3 (0%)
<b>Medel tillväxt (10 - 39%)</b>	K2 (94%) K3 (6%)	K2 (100%) K3 (0%)	K2 (59%) K3 (41%)	K2 (100%) K3 (0%)	K2 (0%) K3 (0%)
<b>Låg tillväxt (1 - 9%)</b>	K2 (100%) K3 (0%)	K2 (100%) K3 (0%)	K2 (62%) K3 (38%)	K2 (100%) K3 (0%)	K2 (0%) K3 (0%)
<b>Ingen Tillväxt (&lt; 1%)</b>	K2 (91%) K3 (9%)	K2 (85%) K3 (15%)	K2 (69%) K3 (31%)	K2 (57%) K3 (43%)	K2 (100%) K3 (0%)

I tidigare delar av studien har tillväxt kategoriserats som något ett företag har eller inte har, beroende på om den procentuella förändringen av tillväxt under tre år var negativ eller positiv. Däremot är tillväxtfördelningen inte något linjärt, varför datan för respektive branschgren har delats in i fyra kvartiler, ingen, låg, medel samt hög tillväxt. Resultaten från denna fördelning för varje strata presenteras i Tabell 4. Klassificeringen av vad som kategoriseras som ingen, låg, medel samt hög tillväxt var ett antal gränsvärden. Alla negativa procentuella tal innebar fortfarande ingen tillväxt, följt av låg tillväxt som bestod av alla procentsatser mellan ett och nio. Vidare bestod kvartilen medel tillväxt av procentsatserna mellan tio och 39, och avslutningsvis innehöll hög tillväxt procentsatserna från 40 och uppåt.

Första kategorin, fastighetsförmedling, visar att både den strata med hög och medel tillväxt utgjorde 23,5 procent vardera av branschgrenen i helhet, följt av stratan med låg tillväxt på 13,3 procent. Sista stratan med ingen tillväxt, utgjorde 39,7 procent av kategorin vilket innebar att det är den största stratan. Vidare undersöktes de olika kvartilerna för att se fördelningen av regelverken K2 och K3. Inledningsvis bestod kvartilen med ingen tillväxt av 91 procent som använde K2, respektive nio procent som använde K3. Kvartilen med låg tillväxt redovisade att alla företag tillämpade K2-regelverket, det vill säga 100 procent. Fortsättningsvis var det 94 procent som har valt K2 respektive sex procent som har valt K3 av företagen med medel tillväxt. Avslutningsvis visar kvartilen hög tillväxt en fördelning på 87 procent som tillämpar K2-regelverket, respektive återstående 13 procent som använder K3.

I den andra kategorin, fastighetsrelaterade stödtjänster, visar kvartilerna på följande resultat, kvartilen med hög respektive medel tillväxt utgjorde 44,7 procent och 15,7 procent av branschgrenens totala antal företag. Företagen med låg respektive ingen tillväxt utgjorde fem procent samt 34,6 procent av kategorin i helhet. Av de företag som visade på hög tillväxt tillämpade 88 procent K2-regelverket och tolv procent K3-regelverket. Vidare tillämpade samtliga företag med medel samt låg tillväxt K2-regelverket. Avslutningsvis bestod kvartilen med ingen tillväxt av 85 procent som tillämpar K2-regelverket respektive 15 procent som tillämpar K3-regelverket.

Följande kategori var uthyrning och förvaltning av fastighet där fördelningen av de fyra olika kvartilerna var ingen tillväxt som utgjorde 42 procent, låg tillväxt 17 procent, följt av medel tillväxt på 22,5 procent, samt avslutningsvis hög tillväxt på 18,5 procent. Vidare uppdelning inom kvartilerna genomfördes efter detta för att få en överblick över fördelningen av

regelverken. Kvartilen ingen tillväxt redovisade att 69 procent tillämpade K2-regelverket, respektive 31 procent som använder K2. Följande kvartil, låg tillväxt, utgjordes av 62 procent som visade på K2, motsvarande resterande 38 procent med K3. Detta följdes av kvartilen medel tillväxt där fördelningen var 59 procent som tillämpade K2, och 41 procent K3. Slutligen var det företagen med hög tillväxt som visade den mest jämna fördelningen med ett resultat på 57 procent som tillämpar K2, och resterande 43 procent som använde K3.

Branschgrenen fastighetsförvaltning på uppdrag uppvisade en fördelning där hög samt medel tillväxt utgjorde 55 procent av kvartilen i helhet, varav resterande 45 procent bestod av låg respektive ingen tillväxt. Resultatet visar på att samtliga företag med tillväxt valt att redovisa enligt K2-regelverket och därav är det inget företag med tillväxt som redovisar enligt K3-regelverket. Inom kvartilen ingen tillväxt tillämpar 57 procent av företagen K2-regelverket, respektive 43 procent K3-regelverket.

Den sista branschgrenen var handel med egna fastigheter där inget av företagen visade på någon tillväxt samt att 100 procent valt att redovisa enligt K2-regelverket. Med anledning av detta fördelades samtliga företag endast in i kvartilen med ingen tillväxt.

## 5. Analys

---

*I det följande avsnittet analyseras den empiri som har samlats in i undersökningen i relation till den teoretiska referensramen och tidigare forskning, men även utifrån hypotesformuleringen. Vidare analyseras de olika branschgrenarna individuellt för att sedan jämföras i ett sammanfattande stycke.*

---

### 5.1 Analys av empiri utifrån hypotesformulering

Utifrån den teoretiska referensramen formulerades en noll- och mothypotes:

*H0: Fastighetsföretag med tillväxt väljer inte K3-regelverket istället för K2-regelverket vid upprättandet av sin årsredovisning.*

*H1: Fastighetsföretag med tillväxt väljer K3-regelverket istället för K2-regelverket vid upprättandet av sin årsredovisning.*

Hypotesformuleringen grundar sig i de för- och nackdelar associerade med respektive regelverk, vilket skulle föranleda företagen med tillväxt att välja K3 framför K2 och vice versa. Redovisningsspecialister har även förespråkat K3 som det sannolika och rekommenderade alternativet för mindre företag med hög tillväxt då företagen riskerar att växa ur det förenklade och regelbaserade regelverket K2, och relativt snabbt tvingas byta till det principbaserade K3. Vad som skulle tala för det regelbaserade regelverket är bland annat dess standardiserade och förenklade utformning, vilket bidrar till att minska de administrativa kostnaderna. Resultatet menar på att av de 198 företag som observerats så visar 120 företag på tillväxt, varav 98 stycken valt att redovisa enligt K2-regelverket respektive 22 stycken som valt K3-regelverket. Undersökningens resultat prövas av ett chi-två-test, som presenteras i det tidigare avsnittet, där p-värdet beräknas till 0,359371728 och understiger således det kritiska p-värdet 3,84. Det kritiska p-värdet baserades på studiens signifikansnivå på 0,05 samt antal frihetsgrader, och då p-värdet i chi-två-testet understiger det kritiska p-värdet innebär det att resultatet inte är statistiskt signifikant. Med anledning av detta kan undersökningens nollhypotes inte förkastas. Studien kan därför inte med statistisk säkerhet visa på att mindre företag med tillväxt i fastighetsbranschen väljer att redovisa i enlighet med det principbaserade regelverket K3 istället för det regelbaserade regelverket K2. Detta innebär att undersökningens resultat stämmer överens med majoriteten av tidigare forskning och

redovisningsprofessionens antaganden om att majoriteten av mindre företag kommer välja K2.

I denna studie finner vi att det inte föreligger ett statistiskt säkerställt samband, men att man i enstaka branschgrenar kan urskilja ett svagt positivt samband mellan tillväxt och redovisningsval. Detta stöds av Dichev och Li (2013) och deras slutsatser i sin studie om tillväxt och redovisningsval. Forskarna menar att det föreligger en svag positiv korrelation som motiverar kopplingen mellan tillväxt och dess direkta påverkan på redovisningsval, men att det i huvudsak inte föreligger någon pålitlig eller signifikant relation mellan variabeln tillväxt och redovisningsval. Kohers et al. (2009) har ett liknande synsätt på relationen men belyser mer specifikt att det finns ett samband mellan de redovisningsval företagsledningen i tillväxtföretag fattar och resultatmanipulering. I relation till vår studie kan man tänka sig att detta är ytterligare en variabel som kan påverka redovisningsval, men som inte undersöks i denna studie, och då en tänkbar förklaring till varför resultatet i denna undersökning inte visar på ett starkare samband mellan mindre företags val av regelverk och tillväxt.

## 5.2 Analys av empiri utifrån den teoretiska referensramen

### 5.2.1 Tillväxt enligt tidigare forskning

Undersökningens resultat av företagens val av regelverk i fastighetsbranschen i helhet, visar på att 79 procent av företagen valt att tillämpa K2 vid upprättandet av sin årsredovisning och 19 procent valt att använda K3. Förhållandevis visar 49 procent av samtliga företag att de har tillväxt, och dessa har valt att redovisa enligt K2 samtidigt som de företag med tillväxt som valt K3 uppgick till elva procent av totala antalet företag. Undersökningens resultat kan således inte påvisa något samband mellan företag med tillväxt och valet av K3-regelverket. Istället finner studien att majoriteten av företag i fastighetsbranschen väljer att redovisa enligt K2. Paralleller kan dras till studien av Dichev och Li (2013), i vilken forskarna undersökte tillväxt som påverkande faktor på redovisningsval hos 260 000 olika företag. Författarna av studien kunde inte påvisa ett signifikant samband mellan tillväxt och företagens redovisningsval vilket denna studie inte heller kan påvisa med statistisk säkerhet.

Dichev och Li (2013) finner inget samband mellan företagens långsiktiga redovisningsval avseende bland annat val av redovisningsregelverk. Istället menar forskarna att företag med

tillväxt tenderar att välja kortsiktiga redovisningslösningar. Jämförelsevis visar resultatet i denna studie att majoriteten av företag valt K2 istället för K3, oaktat tillväxten i företaget. Detta kan tolkas som en kortsiktig redovisningslösning för att exempelvis dra ned på administrativa kostnader. Förhållandevis menar redovisningsspecialisten Göran Abrahamsson att företagen redan inledningsvis bör se till en långsiktig lösning. Detta innebär att företag med hög tillväxt bör beakta K3-regelverket som ett väsentligt val redan från början, då företaget snabbt kan nå upp till de tre gränsvärden för att definieras som ett större företag, och då tvingas byta från K2 till K3 (Lennartsson 2012, ss. 14-15). Motsatsvis kan uppsatsens empiri tolkas som att mindre företag med hög tillväxt inte väljer K3 ur ett långsiktigt redovisningsperspektiv. Istället, i likhet med Dichev och Lis (2013) forskning, baserar sitt val av regelverk utifrån ett kortsiktigt perspektiv.

### 5.2.2 Analys utifrån egenintresse

Resultaten från studien visar på att majoriteten av företagen har valt det förenklade regelverket K2. En anledning till detta kan vara att det är mer kostnadseffektivt då K2 är ett standardiserat regelverk med lägre administrativa kostnaderna. Att företagen resonerar på detta sätt kan kopplas till det resonemang som Deegan och Unerman (2011) skriver om i Positive Accounting Theory, att individer är rationella och nyttomaximerare. Ett nyttomaximerande och rationellt tankesätt är att minskningen av det administrativa arbetet avseende redovisning innebär lägre kostnader för företaget, vilket leder till en företagsekonomisk fördel. Detta stöds även av Libby et al. (2015) som i sin forskning menar att företagsledningen har incitament att välja redovisningslösningar som påverkar resultatet i syfte att främja egenintresset, vilket skulle innebära att ledningen väljer det mest kostnadseffektiva regelverket.

Även Badertscher et al. (2012) diskuterar tre olika perspektiv som ligger till grund för företagsledningens val, varpå det andra perspektivet belyser det opportunistiska synsättet. Det förklarar att de redovisningslösningar som företagsledningen väljer baseras på deras egenintresse. Det bör i enlighet med detta, rimligtvis ligga i företagsledningens egenintresse att välja det mest kostnadseffektiva valet, med andra ord K2-regelverket. Samtidigt som K2 leder till denna företagsekonomiska fördel ur ett kostnadsperspektiv, kan även K3 vara fördelaktig i samma kategori utifrån möjligheterna avseende tillgångsvärdering. Drefeldt och Törning (2020) beskriver fördelarna med K3 i och med den alternativa tillgångsvärderingen,

värdering till verkligt värde, där en uppskrivning till verkligt värde kan öka det egna kapitalet. Detta leder till att nyckeltalet soliditet ökar vilket i sin tur är en viktig aspekt i kreditgivares och andra finansiärers bedömning av företagets ekonomiska ställning. Däremot får förvaltningsfastigheter inte utnyttja denna värderingsmetod, då de ska värderas till anskaffningsvärde i båda regelverken (BFNa, 2020). Valet avseende regelverk är med andra ord inte självklart då det föreligger både för- och nackdelar med respektive regelverk. Denna studies resultat finner däremot endast stöd för att fördelarna med K2-regelverket skulle vara övervägande.

### 5.2.3 Analys utifrån reglering

Fields et al. (2001) sammanställer tre områden som ett företag tar i beaktning vid redovisningsval. Första området menar på att syftet med redovisningsvalen är att minska agentkostnader och andra området menar på att redovisningen inom företaget fungerar som ett kommunikationsverktyg. Vidare innebär det tredje och avslutande området att redovisningen påverkas av externa regleringar. Det senare området har varit i fokus i denna undersökning och jämförs med studiens resultat som visar på att de flesta av de observerade företagen har valt det regelbaserade regelverket före det principbaserade. Den reglerande faktorn avseende de tvingande komponentavskrivningar, vilka måste redovisas i det principbaserade K3-regelverket, kan ha påverkat valet av redovisningslösning hos företagen i studien. Detta stöds av redovisningsexperten Abrahamsson som menar på att fastighetsbranschen är den bransch som riktat starkast kritik till de tvingande komponentavskrivningarna i K3-regelverket (Lennartson 2013, ss. 34-35). Reglerna och den förenklade utformningen av K2-regelverket kan samtidigt ses som något fördelaktigt för mindre företag, vilket ligger i linje med redovisningsprofessionens uppfattning av att K2-regelverket är lämplig att följa för mindre företag. Det är lämpligt i och med standardiseringen och förenklingen, samt att de strikta reglerna lämnar mindre utrymme för komplex redovisning (Lennartson 2013, ss. 34-35; PWC, 2018) . Även Bradbury och Schröder (2012) belyser hur regelbaserade regelverk minskar risken för missförstånd och fel vid upprättandet av den finansiella informationen.

Sammanfattningsvis skulle vår studie kunna visa på att regleringar, så som komponentavskrivningar, kan vara en påverkande faktor vid företagets redovisningsval. Detta då redovisningsspecialisterna Caisa Drefeldt och Göran Abrahamsson menar att företag



med tillväxt borde välja att redovisa komponentavskrivningar och därför välja K3. Företag med tillväxt och som växer sig närmare gränsvärdena bör ta i beaktning sina intressenter och därför ge en mer rättvisande bild av företaget, vilket komponentavskrivningar bidrar till (Lennartsson 2012, ss. 14-15). Baserat på detta borde flertalet av företagen med tillväxt välja att redovisa enligt K3 vilket denna studie inte kan påvisa.

### 5.3 Analys av tillväxtmått

Det mått som valdes att tillämpas i beräkningen av tillväxt var procentuell förändring av totala tillgångar. Det innebär att man tar summan av totala tillgångar år 2018 subtraherat med totala tillgångar år 2016 för att få förändringen. Sedan dividerar man förändringen med totala tillgångar år 2016. Detta mått framtogs av Titman och Wessels (1988), men är endast en av flera olika metoder. Denna tillväxtberäkning bör, enligt forskarna, ske över en treårsperiod vilket är fallet i denna undersökning. Eftersom detta är något som togs hänsyn till i studien så är sannolikheten inte stor för att fluktuationer ska vara en störande variabel. Förhållandevis påverkas resultatet av att detta mått endast tar balansräkningen i beaktning och exkluderar resultaträkningen. För tjänsteföretagen i studien och de företag som inte får värdera fastigheter till verkligt värde i redovisningen, blir konsekvensen att graden av tillväxt ur ett balansräkningsperspektiv kan bli missvisande i förhållande till tillväxten ur ett resultaträkningsperspektiv.

### 5.4 Analys av redovisningsval utifrån branschgren

#### 5.4.1 Fastighetsförmedling

Studiens resultat visar på att en tydlig majoritet av företagen tillhörande branschgrenen fastighetsförmedling, valt det förenklade regelverket K2. Empirin visar även på att tillväxt som påverkande faktor inte har gett företagen incitament att välja K3, då även de flesta företag med tillväxt valt K2. Med institutionell teori som grund undersökte DiMaggio och Powell (1983) i sin studie både stora och små företag utifrån arbetssätt och företagsstruktur, och fann en betydande skillnad avseende differentiering och homogenisering. Forskarna kunde påvisa att mindre företag tenderar att skilja sig i sitt arbetssätt och företagsstruktur i förhållande till större företag, som är mer homogena. Denna studie finner inget stöd till att så skulle vara fallet, istället observeras att majoriteten av mindre företag i branschgrenen

fastighetsförmedling tenderar att likna varandra. Resultatet skulle kunna argumentera för att även mindre företag tenderar att likna varandra utifrån redovisningsval snarare än att differentiera sig.

Paralleller kan dras till forskning av Collin et al. (2009) som menar på att svenska kommuners val av redovisningslösning kan förklaras utifrån tre mekanismer inom institutionell teori. Forskarna lägger fram empiriska bevis för att kommunernas val av regelverk påverkas utifrån tvingande mekanismer, härmande mekanismer och normativa mekanismer. Mindre företags val av regelverk observerade i denna studie, skulle kunna förklaras utifrån den härmande mekanismen och den normativa mekanismen. Företagen härmar varandra i valet av regelverk och majoriteten väljer K2, vilket troligtvis är föratt framstå som legitima i sin bransch. Den normativa mekanismen kan kopplas till att flertalet av redovisningsexperten förespråkar K2-regelverket för mindre företag, vilket leder till en ökad tillämpning.

#### 5.4.2 Fastighetsrelaterade stödtjänster

Resultatet för fastighetsföretag inom fastighetsrelaterade stödtjänster liknar det resultat av den tidigare analyserade branschgrenen. 87 procent av företagen valde det regelbaserade K2-regelverket och en minoritet på 13 procent valde K3. Majoriteten av både företag med tillväxt och utan tillväxt upprättar sin årsredovisning enligt K2 vilket menar på att företagen inte finner K3-regelverket mer relevant baserat på tillväxt. Inom branschgrenen tillämpar lika många företag med tillväxt som utan tillväxt K3-regelverket, vilket ytterligare visar på liknande slutsats. Resultatet av denna branschgren skulle, likt tidigare analys, också kunna förklaras utifrån den institutionella teorin avseende härmande och normativa mekanismer men även utifrån ett kostnads- och intressentperspektiv. K3-regelverket har användaren av den finansiella informationen i fokus till skillnad från i K2 där upprättaren av årsredovisningen prioriteras (Srf redovisning u.å.).

Denna studie undersöker onoterade företag samt företag vilka räknas som mindre, vilket kan jämföras med kostnads- och intressentperspektivet. Onoterade företag har inte lika många intressenter som ett noterat företag, vilket kan ligga till grund för att välja ett förenklat regelverk som inte ger en lika rättvisande bild men är enklare att upprätta enligt. K2-regelverket innebär även mindre administrativa kostnader då man slipper redovisa både

immateriella tillgångar samt komponentavskrivningar, men är även mer tidseffektivt på grund av den förenklade utformningen. Mindre företag kan utifrån ett kostnadsperspektiv således finna incitament att välja det kostnads- och tidseffektiva K2-regelverket.

#### 5.4.3 Uthyrning och förvaltning av fastigheter

Företagen inom uthyrning och förvaltning av fastigheter visar på större differentiering i val av regelverk. Även om en majoritet av företagen tillämpar K2 så är det 36 procent som valt att tillämpa K3-regelverket, och i förhållande till branschgrenens totala antal företag så visar 20 procent av dessa på tillväxt. En förklarande faktor till detta kan vara att företag som förvaltar och hyr ut fastigheter växer i snabbare takt än företag som exempelvis förmedlar fastigheter eller utför fastighetsrelaterade stödtjänster. Redovisningsspecialisternas generella uppfattning av vilket regelverk mindre företag med hög tillväxt bör eller kommer att välja, pekar på det principbaserade regelverket K3. Mindre företag som snabbt närmar sig, eller redan ligger nära de gränsvärden för att räknas som större företag, ska välja K3 redan från början utifrån ett intressent-, kostnads- och tidseffektivt perspektiv (Lennartsson 2013, ss. 34-35; Srf redovisning u.å.; PWC 2016). Denna studie finner däremot inget statistiskt stöd för att tillväxt skulle påverka företagets redovisningsval avseende tillämpning av K3-regelverket istället för K2-regelverket. Motsatsvis skulle den kvantitativa insamlingen av årsredovisningar kunna mena på att mindre företag oavsett tillväxt väljer K2 före K3 även inom denna branschgren.

Fortsättningsvis kan detta bero på andra faktorer som bland annat tvingande mekanismer vilket forskarna DeMaggio och Powell (1983) diskuterar. Företag som ingår i en koncern styrs av interna påtryckningar och bestämmelser, som vilket regelverk som ska tillämpas i redovisningen inom koncernen. Ett företag som bör välja K3 kan därför tvingas tillämpa K2 enligt instruktioner från koncernen, och därmed utgöra en förklaring till val av regelverk och varför vår studie inte kan styrka sambandet mellan tillväxt och redovisningsval.

#### 5.4.4 Fastighetsförvaltning på uppdrag

Denna kategori undersökte 18 stycken företag varav 15 stycken tillämpade K2, respektive tre stycken använde K3. Av de företag som representerade denna branschgren var det elva stycken som hade positiv tillväxt, motsvarande resterande sju företag som inte visade på tillväxt. Majoriteten av företagen är med andra ord vad denna studie kategoriserar som

tillväxtföretag, samtidigt som det regelverk som dominerar är K2, vilket tyder på att tillväxt inte styr företagen till att välja K3. Detta överensstämmer med slutsatser från tidigare forskning, som bland annat Dichev och Li (2013) vilka inte heller finner något signifikant samband mellan företagens redovisningsval och tillväxt. Avslutningsvis utgör kategorin en liten andel av urvalet i helhet. Av 200 studerade företag så representerade denna kategori 18 stycken, det vill säga nio procent, vilket är ytterligare en aspekt att väga in. Resultatet från denna branschgren ska ställas mot urvalet i stort för att avgöra vilken betydelse det har för den övergripande bilden, och i och med att det endast är nio procent så innebär det mindre påverkan. Det är däremot fortfarande ett viktigt perspektiv då detta kan bidra till en ökad förståelse för fastighetsbranschen i helhet.

#### 5.4.5 Handel med egna fastigheter

Studiens resultat visar på att samtliga företag tillämpar K2-regelverket och att inget av företagen har tillväxt. I och med att företagen inte visar på någon tillväxt kan K2 ses som det självklara alternativet i förhållande till K3, vilket även redovisningsprofessionen anser bättre lämpat för mindre företag med tillväxt. På grund av att denna studie endast observerat två företag inom denna branschgren så kan vi inte sammanställa några slutsatser representativa för kategorin. Studien syftar till att generalisera företag i fastighetsbranschen och då valdes fem av sju aktuella branschgrenar för att få en tillräckligt stor och representativ population. Handel med egna fastigheter sågs som en relevant branschgren trots de få antal företag som räknades in i kategorin med anledning av att uppnå denna representativa population.

#### 5.4.6 Analyserande jämförelse av samtliga branschgrenar

Generellt för samtliga branschgrenar tyder resultatet i studien på att mindre företag väljer K2-regelverket före K3-regelverket oavsett tillväxt i företaget eller inte. Däremot kan det utläsas i kategorin uthyrning och förvaltning av fastigheter att det är den branschgren med flest antal företag som tillämpar K3. Inom denna kategori tillämpar 36 procent det principbaserade regelverket jämfört med sju procent inom fastighetsförmedling, 13 procent inom fastighetsrelaterade stödtjänster och 17 procent inom fastighetsförvaltning på uppdrag. En förklaring till det kan vara att branschgrenen är arbetsintensiv med höga tillgångar och därför växer företag i denna kategori i snabbare takt jämfört med övriga företag i resterande branschgrenar. Avseende arbetsintensiteten är det däremot inte något som studiens valda

tillväxtnått kan styrka då det inte undersöks, men kan vara en sannolik förklaring då branschen i helhet karaktäriseras av hög arbetsintensitet. Detta i förhållande till fastighetsförmedling och fastighetsrelaterade stödtjänster där branschgrenen kännetecknas av lägre tillgångar och därav en lägre balansomslutning, vilket kan leda till att de generellt ligger längre ifrån gränsvärdena. Fortsättningsvis är detta något som stöds av Göran Abrahamsson som argumenterar för att det är lämpligare för företag med hög tillväxt att välja K3-regelverket för att undvika risken att växa ur regelverket och tvingas genomgå ett skifte vid senare tillfälle (Lennartsson 2013, ss. 34-35).

Vidare kan valet av K3-regelverket bero på att uthyrning och förvaltning av fastigheter innebär en större mängd externa parter som vill ta del av den finansiella informationen. Det principbaserade K3-regelverket möjliggör för företagen att tillämpa verktyg som komponentavskrivning samt i vissa fall värdering till verkligt värde, vilka båda tillhandahåller intressenterna med en rättvisare bild av företaget (Lennartsson 2013, ss. 34-35). Intressenter såsom kreditgivare, hyresgäster samt minoritetsägare kommer ha incitament att undersöka företagets finansiella ställning och är måna om att informationen är korrekt, vilket en rättvisare bild bidrar till. Anledningen till detta incitament är att en sådan investering kräver mycket resurser varför försäkran om stabil finansiell ställning blir av yttersta vikt för intressenterna. Det komplexa och principbaserade regelverket K3 skulle därför kunna vara ett mer självklart val än det förenklade K2 (Lennartsson, 2013; PWC 2016). Däremot menar Sundvik (2019) att det alltid föreligger en risk för manipulation av den redovisade informationen när utrymmet för egna tolkningar är mer omfattande, vilket är fallet i regelverket K3. Kohers et al. (2009) finner också stöd för förekomsten av mer frekvent resultatmanipulering i principbaserade regelverk gentemot regelbaserade. Det regelbaserade K2 begränsar möjligheterna att göra egna tolkningar av riktlinjerna och därmed minskar utrymmet för resultatmanipulering. Detta kan ligga till grund för att majoriteten av företagen i branschgrenarna valt att redovisa enligt K2, men är inget som konkret undersöks i denna studie.

## 5.5 Analys utifrån tillväxtfördelning

Tillväxt som påverkande faktor är inte fullt så binärt som den inledande delen av empirin presenterar, det vill säga att ett företag antingen har tillväxt eller inte. Denna studie vill även få en mer nyanserad överblick avseende hur tillväxt påverkar val av regelverk, genom att

olika grader av tillväxt vägs in i beslutet. Tillvägagångssättet blev att dela in tillväxt i fyra kvartiler vilka var ingen, låg, medel och hög tillväxt.

Empirin visar att majoriteten i samtliga branschgrenar väljer att tillämpa K2 som regelverk oavsett grad av tillväxt. Härmande isomorfism kan vara en av anledningarna till varför studien visar detta resultat, att företagen imiterar varandra för att uppnå legitimitet, vilket både Collin et al. (2009) samt Dimaggio och Powell (1983) styrker. Redovisningsspecialister som bland annat Abrahamsson menar att företag med hög tillväxt bör välja K3 redan från början (Lennartsson 2013, ss. 34-35). Samtidigt nämner Abrahamsson att företag som äger eller förvaltar fastigheter bör tänka till en extra gång vid val av regelverk på grund av de tvingande komponentavskrivningar som leder till högre administrativa kostnader. Baserat på denna studies empiri kan ett signifikant samband mellan företag med hög tillväxt och K3 inte identifieras. Däremot kan ett svagt samband dras mellan de företag i kvartilen med hög tillväxt och antalet företag som valt att redovisa enligt K3. Dessa företag riskerar att snabbt närma sig gränsvärdena vilket innebär att K3 blir tvingande. I tre av fem branschgrenar har kvartilerna med hög tillväxt störst procentuell andel som tillämpar K3, vilket kan kopplas till redovisningsexpertens utlåtanden om hur mindre företag som växer snabbt bör tillämpa det komplexa regelverket.

Fortsättningsvis kan valet av regelverk inom kvartilerna ingen, låg och medel tillväxt, som visar på att de undersökta företagen väljer K2 före K3, förklaras utifrån den normativa isomorfismen inom institutionell teori. Normativ isomorfism menar att organisationer och företag inom samma bransch eller verksamhetsgren påverkas av den aktuella professionen (Collin et al. 2009, s. 151). Detta kan kopplas till Drefeldt och Abrahamsson som menar att valet många gånger grundar sig i vad redovisningskonsulten för respektive företag rekommenderar. Majoriteten inom redovisningsprofessionen tror att fastighetsföretag kommer välja K2 framför K3 vilket i sig kan påverka redovisningskonsulter att rekommendera det förenklade regelverket (Lennartsson 2012, ss. 14-15). Sammanfattningsvis kan paralleller dras mellan dessa kvartiler som inte har hög tillväxt och det faktum att K2 är ett förenklat och mer passande regelverk för mindre företag som inte förväntas växa ur det inom en snar framtid. I ett sådant fall kan ett val av det komplexa K3-regelverket anses omotiverat och överambitiöst.

## 6. Slutsats och avslutande diskussion

---

*Det sjätte avsnittet inleds med en kort sammanfattning av studiens syfte. Fortsättningsvis presenteras studiens slutsatser baserade på empiri och analys samt en reflektion över uppsatsens utförande. Vidare sammanfattas avsnittet i en avslutande diskussion och till sist förslag till fortsatt forskning.*

---

### 6.1 Slutsats

Denna studie undersöker mindre företag i fastighetsbranschen och deras val av regelverk vid upprättandet av årsredovisning. Syftet är att bidra med djupare förståelse till, samt kunskap för företags redovisningsval i fastighetsbranschen. Tidigare forskning har studerat flera olika motiv och faktorer för att undersöka dess korrelation till redovisningsval, men få studier har undersökt tillväxt som påverkande faktor. De studier som tidigare genomförts undersöker generellt större företag och deras redovisningsval, medan färre tar mindre företag i beaktning. Således undersöker denna uppsats om tillväxt påverkar mindre företags redovisningsval avseende regelverken K2 och K3.

Studien visar på att majoriteten av mindre företag i fastighetsbranschen väljer att upprätta sin årsredovisning enligt det förenklade regelverket K2. Vidare finner studien att både företag som visar på tillväxt och de utan tillväxt väljer att tillämpa K2-regelverket. Det kan alltså inte konstateras någon signifikant skillnad avseende val av regelverk mellan företag med tillväxt respektive utan. Vad som däremot kan fastställas är att kategorin uthyrning och förvaltning av fastigheter visar på flest företag som tillämpar K3-regelverket. Branschgrenen visar även att kvartilen med hög tillväxt är den kategori där K3-regelverket är mest förekommande. Baserat på detta kan slutsatsen dras att företag som snabbt närmar sig gränsvärdena är mer angelägna att välja K3-regelverket. Detta leder till slutsatsen att ett svagt samband mellan tillväxt och val av regelverk går att identifieras. Däremot finner denna undersökning inget statistiskt säkerställt stöd för att så skulle vara fallet hos mindre företag i fastighetsbranschen. Paralleller kan dras till Dichev och Lis (2013) slutsatser som inte heller kan påvisa ett statistiskt säkerställt samband mellan tillväxt och redovisningslösningar, men hävdar att det föreligger en antydning till en korrelation.

Vad som påverkar ett företags redovisningsval finner tidigare forskning inget entydigt svar på. I enlighet med detta kan denna undersökning inte visa på att mindre företags redovisningsval påverkas av en ensam faktor, istället kan flera olika motiv och faktorer samverka. Vidare finner studien att valet mellan K2 och K3 skulle kunna förklaras utifrån bland annat institutionell teori och egenintresse. Dessa teorier är inget studien undersöker mer ingående varför de inte kan fastställas som påverkande faktorer vid valet av regelverk.

Fortsättningsvis kan denna studies resultat insinuera att mindre företag är mer angelägna att välja det förenklade K2 före det mer komplicerade K3. Detta likt tidigare forskning inom ämnet och i linje med vad redovisningsspecialisterna Göran Abrahamsson och Caisa Drefeldt framställer, är K2-regelverket det sannolika valet av regelverk (Lennartsson 2012, ss. 14-15). Slutsatsen kan rimligen bero på komponentavskrivningar vilka är obligatoriska i K3-regelverket och bidrar till en större administrativ börda, men även den förenklade utformningen och schablonlösningar i K2 kan ha betydelse i valet. Denna slutsats avseende reglering i och med de tvingande komponentavskrivningarna, finner också stöd i studien av Fields et al. (2001) som sammanställer att reglering av redovisning är en av de grundläggande faktorer som påverkar företags redovisningsval.

Avslutningsvis kan slutsatser dras utifrån varierande grader av tillväxt i de olika branschgrenarna. Företag med hög tillväxt är mer angelägna att välja K3-regelverket än vad företag med medel eller låg tillväxt är. Samtidigt visar resultatet i flera branschgrenar att företag med ingen tillväxt också väljer att tillämpa K3-regelverket. En slutsats blir således att graden av tillväxt inte är av stor betydelse vid valet mellan K2 och K3. Vidare visar resultatet på skillnader mellan branschgrenarna där en kategori som särskiljer sig från övriga branschgrenar är uthyrning och förvaltning av fastigheter med dess höga antal företag som tillämpar K3. Till skillnad från exempelvis fastighetsförmedling och fastighetsrelaterade stödtjänster som är branschgrenar med lägre förändring i tillgångar och därmed lägre procentuell förändring, vilket skulle kunna förklara att majoriteten av företagen har valt K2.

Däremot ämnar inte uppsatsen att studera karaktärsdrag som bakomliggande faktorer till företagens val av regelverk, varför detta inte undersökts mer ingående. Istället kan denna undersökning ses som ett kompletterande underlag för en helhetsbild avseende mindre företag och tillväxt inom fastighetsbranschen.



## 6.2 Avslutande diskussion

Inställningen till denna studie var att djupdyka i ett relativt outforskat ämne, huruvida tillväxt påverkar mindre företags redovisningsval. En problematik som utvecklats under studiens gång är hur begreppet tillväxt bör tolkas i förhållande till redovisningsval. Flera redovisningsexperter menar på att tillväxt är något som mindre företag bör ta i beaktning vid valet mellan K2 och K3. Vad för tillväxt eller vad tillväxt definieras som konkretiseras däremot inte. Vår uppsats har valt att mäta tillväxt utifrån ett tillgångsorienterat tillvägagångssätt men samtidigt uteslutit flera andra metoder för att mäta faktorn. Vad detta har lett till är att studien endast studerar tillväxt och redovisningsval utifrån ett relativt begränsat perspektiv. Tillväxt utifrån andra mått skulle ha kunnat bidra till andra resultat, och kopplingar till exempelvis resultaträkningen som möjliggör för att bättre undersöka val av regelverk utifrån egenintresse och ett kortsiktigt perspektiv. Denna studie kunde således valt att tillämpa flera olika mått för att bättre redogöra för tillväxt som påverkande faktor i förhållande till mindre företags redovisningsval.

Problematiken i hur tolkningen av tillväxt gjorts i denna studie kan även kopplas till att empirin begränsas avseende observationen av de faktorer som utgör BFNs gränsvärden. Vår undersökning behandlar inte företagets antal anställda, nettoomsättning eller balansomslutning i annat avseende än som sökkriterier i filtreringen. Dessa variabler ligger till grund för att kunna uttala sig om huruvida ett företag närmar sig gränsvärdena och därmed överväger valet mer noggrant, i enlighet med vad redovisningsspecialisterna påstår att företagen bör göra. Genom att exkludera dessa komponenter får undersökningen svårt att styrka det samband som anses föreligga och blir därför bristfällig i det hänseendet. Resultatet av detta har lett till en insikt avseende vikten av att inkludera fler perspektiv för att bättre analysera samband mellan en påverkande faktor och redovisningsval.

Fortsättningsvis har tillväxt studerats som något linjärt i denna studie, vilket är ett relativt grundläggande sätt att undersöka tillväxt på. Studien mäter tillväxt som ett resultat av förändring i totala tillgångar under en tidsperiod om tre år, och därmed inte beaktar andra bakomliggande motiv. Tillväxt kan variera i olika cykler varför ett tidsspänn om tre år innebär en risk att man har fångat ett missvisande resultat. Variabeln kan vara både lång- och kortsiktig, men i denna studie utgår den från ett långsiktigt perspektiv. Problemet med detta blir de företag som under dessa år upplever oavsiktlig tillväxt, möjligtvis på grund av

fastighetsförbättringar eller andra kortsiktiga investeringar. Tillväxt i sig är ett mått som måste tolkas i relation till ett företags olika förhållanden. Ett företag vars värde på tillgångarna ökar, vilket räknas som tillväxt enligt vår beräkning, behöver inte ha som syfte att växa under en längre tidsperiod. Istället kan tillväxten vara resultatet av exempelvis tillfälliga förbättringar av fastigheten vilket då ökar värdet av tillgången. Denna kortsiktiga och oavsiktliga tillväxt är inget som uppsatsen tar i beaktning, utan utgår från att företag har ett långsiktigt perspektiv på tillväxt.

Sammanfattningsvis leder detta till att studiens resultat blir relativt snävt. De analyser och slutsatser som vi har kommit fram till har grundat sig i det linjära sättet att se på tillväxt vilket bidrar till avsaknad av djup och andra perspektiv. Samtidigt har studien bidragit med en inblick i förhållandet mellan val av regelverk och graden av tillväxt. Resultatet ger en överblick över fastighetsbranschen och dess branschgrenar genom tillväxtkvartilerna som tydliggör fördelningen. Således kan inte studien ge några grundläggande svar på vad som ligger bakom företags redovisningsval och dess koppling till tillväxt, men kan anses bidragande till förståelsen av valen. Uppsatsen bör därför inte ses som en djupdykning inom ämnet, istället som ett initiativ att utforska och kartlägga området.

### 6.3 Förslag på vidare forskning

Flera olika frågor och problem har uppkommit under författandet av denna undersökning. Bland annat föreligger problematiken avseende en tolkning av begreppet tillväxt samt hur denna variabel ska beräknas. Då denna studie endast undersöker ett tillväxtmått, vilket ger en relativt begränsad empiri, bör fortsatt forskning inom ämnet undersöka tillväxt utifrån ett bredare och mer nyanserat perspektiv. Förslagsvis kan förhållandet mellan flera olika tillväxtmått och val av regelverk undersökas mer ingående. Det nyanserade perspektivet skulle kunna grunda sig i att förstå både långsiktiga och kortsiktiga redovisningsval. Att som denna studie endast utgå från att företag har ett långsiktigt perspektiv på tillväxt skulle kunna vidareutvecklas genom att studera de kortsiktiga faktorerna som kan påverka, för att få en djupare förståelse för tillväxtkurvorna. Fortsatt forskning skulle därför kunna inkludera dessa perspektiv genom att undersöka en längre tidsperiod för att eliminera denna kortsiktiga tillväxt.

Uppfattningen inom redovisningen är att ett företag som närmar sig ett överskridande av gränsvärdena, bör tänka långsiktigt och välja K3-regelverket. Med anledning av detta är det intressant för fortsatt forskning att studera de tre gränsvärdena närmare för att tydligare kunna se detta samband mellan ett växande företag och val av regelverk. Tar företagen hänsyn till huruvida de närmar sig gränsvärdena, och lägger de någon vikt vid att redan inledande välja det principbaserade K3-regelverket? Detta fångas inte upp av undersökningen men skulle leda till en djupare förståelse för hur företagen resonerar avseende redovisningsval. Avslutningsvis är redovisningsprofessionen något som antas påverka företag i sina redovisningslösningar vilket skulle kunna väga tyngre för valet än vad tillväxt gör. Förhållandet mellan påverkande faktorer som till exempel tillväxt och vad en revisor eller redovisningskonsult föreslår skulle kunna undersökas då denna studie inte väger in det här perspektivet.

# Referenser

Agoglia, C. Douppnik, T. Tsakumis, G. (2011). Standard Precision and Audit Committee Strength on Financial Reporting Decisions. *The Accounting Review*. 86 (3), p. 747-767.

Badertscher, B. Collins, D. & Lys, T. (2012). Discretionary accounting choices and the predictive ability of accruals with respect to future cash flows. *Journal of Accounting and Economics*, 53 (1-2), p. 330-352.

Benston, G. Bromwich, M. Wagenhofer, A. (2006). Principles- Versus Rules-Based Accounting Standards: The FASB's Standard Setting Strategy. *Abacus*. 42 (2), p. 165-188.

BFNa (2020). *K3-regelverket*. Hämtad 2020-03-28 från:  
<https://www.bfn.se/wp-content/uploads/2020/06/v112-1-k3-kons.pdf>

BFNb (2020). *K2-regelverket*. Hämtad 2020-03-28 från:  
<https://www.bfn.se/wp-content/uploads/2020/06/v116-10-k2ar-kons.pdf>

BFNc (2020). *K-projektet*. Hämtad 2020-03-27 från:  
<http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet>

Bradbury, M. & Schröder, L. (2012). The content of accounting standards: Principles versus rules. *The British Accounting Review*, 44 (1), p. 1-10.

Braun, G. Haynes, C. Lewis, T. Taylor, M. (2015). Principles-based vs. rules-based accounting standards: The effects of auditee proposed accounting treatment and regulatory enforcement on auditor judgments and confidence. *Research in Accounting Regulation*. 27 (1), p. 45-50.

Bryman, A. & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3. uppl. Stockholm: Liber.

Chang, C. Lee, A. Lee, C. (2009). Determinants of capital structure choice: A structural equation modeling approach. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 49 (2), p. 197-213.

Collin, S. Tagesson, T. Andersson, A. Cato, J. Hansson, K. (2009). Explaining the choice of accounting standards in municipal corporations: Positive accounting theory and institutional theory as competitive or concurrent theories. *Critical Perspectives on Accounting*, 20 (2), p. 141-174.

Collins, D. Johnson, B. Mittelstaedt, F. Revsine, L. (2005). *Financial Reporting and Analysis*. 3. uppl. Upper Saddle River: Prentice Hall.

Deegan, C. & Unerman, J. (2011). *Financial Accounting Theory*. 2. uppl. Berkshire: McGraw-Hill Education.

Dichev, L. & Li, F. (2013). Growth and accounting choice. *Australian Journal of Management*, 38 (2), p. 221-252.

Dimaggio, P. & Powell, W. (1983). The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism and Collective Rationality in Organizational Fields. *American Sociological Review*, 48 (2), p. 147-160.

Drefeldt, C. & Törning, E. (2020). Verkligt Värde. *Redovisa rätt 2020*. Hämtad 2020-05-21 från: [https://www-faronline-se.till.biblextern.sh.se/dokument/rattserien/redovisa-ratt/v/rr\\_verkligtvarde/?q=verkligt%20värde%20k3](https://www-faronline-se.till.biblextern.sh.se/dokument/rattserien/redovisa-ratt/v/rr_verkligtvarde/?q=verkligt%20värde%20k3)

Fastighetsnytt. (2020). *Så Blir 2020 Och Här Är Trenderna Att Agera*. Hämtad 2020-03-29 från: <https://www.fastighetsnytt.se/opinion/kronika/sa-blir-2020-och-har-ar-trenderna-att-agera-pa/>

Fastighetsägarna. (2020). *Fastighetsbranschens betydelse*. Hämtad 2020-04-02 från: <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fastighetsbranschen-i-korthet/fastighetsbranschens-betydelse/>

Fastighetsägarna & Sabo. (2012). *Riktlinjer för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter*. Hämtad 2020-03-26 från:

[https://s3.eu-central-](https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/sabo.se/protected/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20komponentredovisning.pdf?X-Amz-Content-Sha256=UNSIGNED-PAYLOAD&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAJUSUSBBBJXNMHVUQ%2F20200514%2Feu-central-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20200514T125543Z&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Expires=3900&X-Amz-Signature=2356db74aac730525b790008359864eb853422a2dc855175a49fb2ee19c0663a)

[1.amazonaws.com/sabo.se/protected/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20komponentredovisning.pdf?X-Amz-Content-Sha256=UNSIGNED-PAYLOAD&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAJUSUSBBBJXNMHVUQ%2F20200514%2Feu-central-1%2Fs3%2Faws4\\_request&X-Amz-Date=20200514T125543Z&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Expires=3900&X-Amz-Signature=2356db74aac730525b790008359864eb853422a2dc855175a49fb2ee19c0663a](https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/sabo.se/protected/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20komponentredovisning.pdf?X-Amz-Content-Sha256=UNSIGNED-PAYLOAD&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAJUSUSBBBJXNMHVUQ%2F20200514%2Feu-central-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20200514T125543Z&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Expires=3900&X-Amz-Signature=2356db74aac730525b790008359864eb853422a2dc855175a49fb2ee19c0663a)

FI. (2019). *Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet*. Hämtad 2020-04-01 från:

[https://www.fi.se/contentassets/f0b2175448734d998679a33d8eaf8f6e/komm\\_fastighet\\_finstab.pdf](https://www.fi.se/contentassets/f0b2175448734d998679a33d8eaf8f6e/komm_fastighet_finstab.pdf)

Fields, T. D. Lyz, T. Z. & Vincent, L. (2001). Empirical research on accounting choice. *Journal of Accounting and Economics*, 31 (1), p. 255-307.

Gustafsson, C. & Nordlund, B. (2001). Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter, *Balans*, 8-9. Hämtad 2020-05-21 från:

[https://www-faronline-se.till.biblextern.sh.se/dokument/balans/2001/balans\\_nr\\_08-09\\_2001/balans\\_2001\\_n08-09\\_a0013/?q=verkligt%20värde%20och%20nyckeltal](https://www-faronline-se.till.biblextern.sh.se/dokument/balans/2001/balans_nr_08-09_2001/balans_2001_n08-09_a0013/?q=verkligt%20värde%20och%20nyckeltal)

Jacobsen, D. (2006). *Vad hur och varför? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*. Lund: Studentlitteratur.

Kohers, T, Madhogarhia, P, Sutton, N. (2009). Earnings Management Practices among Growth and Value Firms. *Applied Financial Economics*, 19 (22), p. 1767-1778.

Leatham, K. (2012). Problems Identifying Independent and Dependent Variables, *School Science and Mathematics*, 112 (6), p. 349-358.

Lennartsson, R. (2013). Hög tid att välja mellan K2 och K3, *Balans*, 8, s. 34-35. Hämtad 2020-03-29 från:

[https://www.paperton.com/shelf/reader/magazine\\_id/32331/whitelabel/balans-2/uid/1343316/token/1f6eb275e1e884988ca1a6178a3d899dfef5d6d1#page/34](https://www.paperton.com/shelf/reader/magazine_id/32331/whitelabel/balans-2/uid/1343316/token/1f6eb275e1e884988ca1a6178a3d899dfef5d6d1#page/34)

Lennartsson, R. (2012). Nu är K3 här -vilken väg väljer du? *Balans*, 8-9, s. 14-15. Hämtad 2020-03-28 från:

[https://www.paperton.com/shelf/reader/magazine\\_id/32409/whitelabel/balans-2/uid/1343316/token/1f6eb275e1e884988ca1a6178a3d899dfef5d6d1#page/14](https://www.paperton.com/shelf/reader/magazine_id/32409/whitelabel/balans-2/uid/1343316/token/1f6eb275e1e884988ca1a6178a3d899dfef5d6d1#page/14)

Libby, R. Rennekamp, K. Seybert, N. (2015). Regulation and the interdependent roles of managers, auditors, and directors in earnings management and accounting choice. *Accounting, Organizations and Society*, 47 (1), p. 25-42.

Lind, D. Marchal, W. & Wathen, S. (2018). *Statistical Techniques in Business & Economics*. 17. uppl. New York: McGraw-Hill.

Lisper, H-O. & Lisper, S. (2005). *Statistik för samhällsvetare*. 1. uppl. Malmö: Liber AB.

Missonier-Piera, F. (2004). Economic Determinants of Multiple Accounting Method Choices in a Swiss Context. *Journal of International Financial Management & Accounting*, 15 (2), p. 118-144.

PWC. (2016). *K2 eller K3? Så väljer du rätt regelverk!*. Hämtad 2020-03-27 från:

<https://blogg.pwc.se/foretagarbloggen/k2-eller-k3-sa-valjer-du-ratt-regelverk>

PWC. (2018). *Nytt K-regelverk för årsbokslut*. Hämtad 2020-03-27 från:

<https://www.pwc.se/sv/finansuell-rapportering/k-regelverk.html>

Ren, D. (2009). Understanding Statistical Hypothesis Testing. *Journal of Emergency Nursing*, 35 (1), p. 57-59.

SEC. (2002). *Characterizing Current Accounting Standards Regimes*. Hämtad 2020-04-01 från: <https://www.sec.gov/news/studies/principlesbasedstand.htm#1f>

SRF Redovisning (u.å.). *Bokföringsnämndens K-regelverk*. Hämtad 2020-03-28 från:

<https://www.srfredovisning.se/bokforingsnamnden/jamforelse-mellan-k3-och-k2/>

Starova, M. & Cermakova, H. (2020). Method of Component Depreciation of Fixed Assetsts and Its Comparision with Traditional Methods. *AGRIS on-line Papers in Economics and Informatics*. 2 (3), p. 37-46.

Sundvik, D. (2019). The impact of principles-based vs rules-based accounting standards on reporting quality and earnings management. *Journal of Applied Accounting Research*. 20 (1), p. 78-93.

Titman, S. & Wessels, R. (1988). The Determinants of Capital Structure. *The Journal of Finance*, 43 (1), p. 1-19.

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

Öhman, P. (2010). *Redovisning i ett nötskal*. 1. uppl. Lund: Studentlitteratur AB.