

Södertörns Högskola
Institutionen för ekonomi och företagande
Företagsekonomi
Kandidatuppsats 10 poäng
Tema: Entreprenörskap
Handledare: Karl Gratzner och Besrat Tesfaye
Höstterminen 2005

södertörns
högskola

UNIVERSITY COLLEGE

Standardisering av redovisning

IFRS/IAS konsekvenser för fastighetsbolag
i Sverige

Josefin Andersson
Johan Linné

Sammanfattning

Den första januari 2005 infördes en ny internationell redovisningsstandard inom EU, IFRS/IAS, som alla börsnoterade bolag är skyldiga att tillämpa. Även onoterade kan välja att använda sig av denna standard, men för dem utgör den inget tvång. Detta utgör ett stort steg i den pågående harmoniseringsprocess som tog sin början på 1960-talet, vars syfte är att skapa ett gemensamt redovisningsspråk. Debatten kring denna process har framförallt behandlat hur tillgångar skall värderas, dvs. till anskaffningsvärde eller till verkligt värde. IASB rekommenderar att förvaltningsfastigheter skall värderas till verkligt värde, varför författarna med denna undersökning avser att belysa vilka konsekvenser införandet av den nya standarden får för fastighetsbolagen. Uppsatsens forskningsfråga lyder således: Vilka konsekvenser har införandet av IFRS/IAS fått för de fastighetsbolag i Sverige som tillämpar standarden?

Uppsatsens syfte är att utifrån fallstudier analysera vilka konsekvenser den nya redovisningsstandard IAS 40 får för de svenska fastighetsbolagens redovisning. Detta genom att belysa de effekter som uppstått vid bytet av redovisningsstandard för de undersökta företagens balans- och resultaträkning, samt hur respondenterna har upplevt dessa. Författarna har valt att avgränsa sig genom att utgå ifrån ett företagsperspektiv samtidigt som undersökningen endast behandlar fastighetsbolag på den svenska marknaden. Undersökningen grundar sig på en kvalitativ metod, där primärdata har insamlats genom intervjuer med representanter från de undersökta företagen samt en revisor.

Undersökningens slutsats är att implementerandet av den nya standarden fått betydande konsekvenser för de undersökta företagens resultat- och balansräkning. Standarden har medfört en ökad jämförbarhet företagen emellan, på grund av skiftet av värderingsprincip. Verkligt värde kan dock inte klassas som verkligt i praktiken. Undersökningen visar även på att införandet av en internationell standard kan medföra problem på lokal nivå. Eftersom undersökningen utgår ifrån ett företagsperspektiv är det av intresse att undersöka hur fastighetsbolagens intressenter uppfattar införandet av IFRS/IAS standarden och värdering till verkligt värde. Det är även av stort intresse att studera fastighetsbolag som tillämpar verkligt värde som värderingsmetod över en fullständig konjunkturcykel.

Förord

Vi vill börja med att framföra ett stort tack till de representanter från varje bolag som har tagit sig tid att ta emot oss för att intervjua dem. Dessa är Mikael Ikonen på Ernst & Young, Roger Johansson på Faberge, Christer Nerlich på AP Fastigheter och Åsa Sedelius på Hufvudstaden. Vidare vill vi även rikta ett stort tack till våra handledare Karl Gratser och Besrat Tesfaye för det stöd vi har fått under arbetets gång.

Stockholm 2006-01-05

Johan Linné

Josefin Andersson

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	7
1.1	Bakgrund.....	7
1.2	Definition av undersökningsproblemet.....	9
1.3	Syfte	9
1.4	Avgränsningar.....	9
1.5	Tidigare forskning.....	10
1.5.1	Motivering av ämnesval	12
2	Metod.....	14
2.1	Vetenskapssyn.....	14
2.2	Val av metod	14
2.2.1	Forskningsansats	14
2.2	Källor	15
2.3	Undersökningens genomförande	17
2.3.1	Fallstudie	17
2.3.2	Undersökningsnivå.....	17
2.3.3	Intervjuer	19
3	Teori.....	21
3.1	Institutionell teori.....	21
3.2	Standardisering	22
3.2.1	Definition och beskrivning av standard	22
3.2.2	Mottagaren	22
3.2.3	Vad talar för standardisering?	23
3.2.4	Vad talar emot standardisering?.....	23
3.3	Redovisningens kvalitativa egenskaper	24
3.4	De finansiella rapporternas huvudgrupper.....	24
3.5	IAS 40 – Förvaltningsfastigheter.....	24
3.5.1	Värdering av förvaltningsfastigheter.....	25
3.5.2	Värdering till verkligt värde	25
3.5.3	Värdering till anskaffningsvärde.....	26
3.6	Anskaffningsvärde eller verkligt värde	27
3.6.1	För- och nackdelar med värdering till anskaffningsvärde.....	27
3.6.2	Fördelar med värdering till verkligt värde	28
3.6.3	Nackdelar vid värdering till verkligt värde	28
4	Empiri	30

4.1 Företagspresentation	30
4.1.1 AP Fastigheter	30
4.1.2 Fabege	30
4.1.3 Hufvudstaden	31
4.2.1 AP Fastigheter	32
4.2.1.1 Värdering	32
4.2.1.2 Effekter på resultaträkning.....	32
4.2.1.3 Effekter på balansräkning	33
4.2.1.4 Standardisering	34
4.2.2 Fabege AB	35
4.2.2.1 Värdering	35
4.2.2.2 Effekter på resultaträkningen.....	36
4.2.2.3 Effekter på balansräkningen	36
4.2.2.4 Standardisering	37
4.2.3 Hufvudstaden AB	38
4.2.3.1 Värdering	38
4.2.3.2 Effekter på resultaträkningen.....	39
4.2.3.3 Effekter på balansräkningen	40
4.2.3.4 Standardisering	41
4.2.4 Mikael Ikonen, auktoriserad revisor.....	42
4.2.4.1 Värdering.....	42
4.2.4.2 Effekter på resultaträkningen.....	42
4.2.4.3 Effekter på balansräkningen.....	43
4.2.4.4 Standardisering.....	44
5 Analys och resultat	45
5.1 Inledning	45
5.2 Värdering	45
5.3 Effekter på resultaträkningen.....	47
5.4 Effekter på balansräkningen	48
5.5 Standardisering	49
6 Slutsats	51
7 Avslutande diskussion.....	52
7.1 Egna reflektioner.....	52
7.2 Metodkritik	54
7.3 Källkritik	55
7.4 Implikationer.....	55
7.5 Fortsatt forskning.....	55
Källförteckning	57

Bilaga 1 – Intervjufrågor, Hufvudstaden och Fabege

Bilaga 2 – Intervjufrågor, AP Fastigheter

Bilaga 3 – Intervjufrågor, Ernst & Young

Bilaga 4 – Redovisningens kvalitativa egenskaper

Bilaga 5 – De finansiella rapporternas huvudgrupper

Bilaga 6 – Resultaträkning AP Fastigheter

Bilaga 7 – Resultaträkning, Fabege

Bilaga 8 – Resultaträkning Hufvudstaden

Figur- och tabellförteckning

Figur 1: Koncentration och renodling	18
Tabell 1: Värdeförändringens påverkan för AP Fastigheters resultat.	33
Tabell 2: Förändring av eget kapital – AP Fastigheter.....	34
Tabell 3: Värdeförändringens påverkan för Fabeges resultat.	36
Tabell 4: Förändring av eget kapital – Fabege	37
Tabell 5: Värdeförändringens påverkan för Hufvudstadens resultat.	40
Tabell 6: Förändring av eget kapital – Hufvudstaden	40

1 Introduktion

Under denna rubrik presenteras ämnet i denna uppsats i ett större teoretiskt och praktiskt sammanhang. Här beskrivs även problemet och syftet med undersökningen och de valda avgränsningar som gjorts, samt tidigare forskning inom ämnet.

1.1 Bakgrund

Från och med den 1 januari 2005 är alla noterade företag skyldiga att tillämpa de nya internationella redovisningsstandarderna inom EU vid upprättandet av sina koncernredovisningar. De standarder som skall användas för detta är International Financial Reporting Standards (IFRS) samt International Accounting Standards (IAS). Dessa är utfärdade utav International Accounting Standards Board (IASB), vilket är ett självständigt expertorgan som arbetar för en internationell harmonisering av olika länders redovisningsprinciper.¹ Det skäl som idag brukar anges för en harmonisering av dessa redovisningsregler är att den globala kapitalmarknaden kräver jämförbara redovisningar. Detta i syfte att uppnå ett gemensamt redovisningsspråk, vilket i sin tur leder till en ökad förståelse, samt underlättar kontroll och styrning på distans.²

De första harmoniseringsförsöken inom EU började redan under 1960-talet. På 1970-talet bildades sedermera International Accounting Standards Committee (IASC), som är IASB's föregångare. IASC utgjorde den första privata normgivaren i Europa, vars syfte var att utveckla harmoniseringen vidare. Detta med utgångspunkt ur den amerikanska normsättaren Financial Accounting Standards Board's (FASB) riktlinjer och referensramar. Debatten kring den internationella redovisningsharmoniseringen har under åren varit stor, där fokus framförallt har legat på två aspekter. Den ena aspekten utgör värderingsfrågan, med andra ord vilken av värderingsprinciperna anskaffningsvärde respektive verkligt värde som skall tillämpas. Den andra frågan innefattar problematiken med att harmonisera redovisningen internationellt till länder som är fostrade i olika redovisningskulturer. Värderingsfrågan utgör även här en viktig åtskillnad mellan länderna då de är skolade i enlighet med olika principer.³

¹ FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

² Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

³ ibid.

Debatten kring hur fastigheter skall värderas och redovisas har även haft en central roll i Sverige. Då med utgångspunkt i huruvida fastigheter skall klassificeras som anläggningstillgångar eller omsättningstillgångar. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) utgör en anläggningstillgång en tillgång som är avsedd att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten. Exempel på anläggningstillgångar är maskiner, inventarier och byggnader.⁴ Övriga tillgångar såsom varulager, kundfordringar och likvida medel betecknas istället som omsättningstillgångar⁵, vilka utgör tillgångar med en förfallotid på högst ett år. Det är således avsikten med tillgångarna som avgör hur de skall klassificeras. Syftet med omsättningstillgångarna är med andra ord att de skall förvandlas eller omsättas till andra tillgångar, medan anläggningstillgångar skall behållas som de är.⁶

Klassificeringen av tillgångar har i allmänhet inte inneburit några problem för företagen. Däremot har denna klassificering varit en huvudfråga inom fastighetsbranschen, där flera olika fastighetsbolag valde att redovisa sina fastigheter som omsättningstillgångar. Därmed kunde en portföljvärdering göras, där nedskrivningar kvittades mot uppskrivningar. Med detta problem som bakgrund implementerades sedermera Redovisningsrådets rekommendation nr. 24, som började gälla från och med år 2003. Rekommendationen krävde att förvaltningsfastigheter då skulle värderas som andra anläggningstillgångar, d.v.s. till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Om det verkliga värdet i tilläggsupplysningarna kunde beräknas på ett tillförlitligt sätt, fanns det även möjlighet till uppskrivning av fastigheten. IASB publicerade sedermera en rekommendation där fastighetsbolagen ges möjlighet att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde.⁷ Med verkligt värde menas det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter. Förutsättningen är att parterna är rimligt informerade och oberoende av varandra, samt att det ligger i deras intresse att genomföra transaktionen.⁸ Värdeförändringarna skulle då redovisas över resultaträkningen. Detta innebär att resultatet varierar i större grad än vad det gör med anskaffningsvärdemetoden, varför många fastighetsbolag ställde sig negativa till förslaget.⁹

⁴ Holmström, Nancy (1998). *Företagsekonomi – från begrepp till beslut*. Stockholm: Stockholm: Bonnier utbildning.

⁵ *ibid.*

⁶ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

⁷ *ibid.*

⁸ FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

⁹ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

1.2 Definition av undersökningsproblemet

Utifrån ovanstående bakgrund avser denna uppsats att belysa följande problem:

Vilka konsekvenser har införandet av IFRS/IAS fått för de fastighetsbolag i Sverige som tillämpar standarden?

1.3 Syfte

Undersökningens syfte är att utifrån fallstudier analysera vilka konsekvenser den nya redovisningsstandarden IAS 40 får för de svenska fastighetsbolagens redovisning. Detta genom att belysa de effekter som uppstått vid bytet av redovisningsstandard för de undersökta företagens balans- och resultaträkning. För att närmare precisera undersökningsproblemet har det delats upp i fyra delfrågor:

- Vilken syn har de undersökta fastighetsbolagen vad gäller värdering till verkligt värde?
- Vilka konsekvenser får den nya redovisningsstandarden för de centrala posterna i de undersökta fastighetsbolagens balansräkning?
- Vilka konsekvenser får den nya redovisningsstandarden för de undersökta fastighetsbolagens redovisade resultat?
- Hur upplever de undersökta fastighetsbolagen den ökade standardiseringen inom externredovisningen?

1.4 Avgränsningar

Studien har avgränsats till fastighetsbranschens värdering av sina förvaltningsfastigheter då den nya redovisningsstandarden IAS 40 är avsedd för just denna bransch. Undersökningen kommer endast att studera svenska fastighetsbolag. Den nya redovisningsstandarden gäller dock inom hela EU, men denna undersökning behandlar endast aktörer på den inhemska marknaden. Detta då det kan förekomma andra lokalt förankrade regelsystem gällande beskattning och dylikt, vilka författarna inte är insatta i och därför skulle försvåra en sådan jämförelse avsevärt.

Uppsatsen kommer heller inte att redogöra för, samt diskutera den harmoniseringsprocess som pågår internationellt. Det är ett alltför stort område för att behandlas i denna undersökning. Studien kommer istället att fokusera på de europeiska regler som gäller för de svenska fastighetsbolagen och dess värdering av sina fastigheter. Undersökningen avser inte heller belysa de normgivare, vilka sätter upp riktlinjerna för hur standarderna utformas, då det inte inbegriper studiens syfte.

1.5 Tidigare forskning

Kristina Tamm Hallström har i sin studie "Organizing International Standardization – ISO and the IASC in Quest of Authority" undersökt och analyserat två olika organisationer, vilka båda utvecklar standarder inom olika områden. De utgörs av kvalitetssäkringsorganet International Organization for Standardization (ISO) och redovisningsstandardiseraren International Accounting Standards Committee (IASC). Tamm Hallström utgår från ett maktperspektiv i sin undersökning. Hon menar att trots att det sägs att standarder är frivilliga att ta till sig och att dessa organisationer är privata, söker de ändå efter auktoritet. Staten kan ha delegerat skapandet av regler inom olika områden till just standardiseringsorganisationer och Tamm Hallström anser att skapandet av standarder är en i hög grad politisk process där olika intressen är involverade. Standardiseringsorganen kan sägas vara en arena för en mängd olika organisationer som exempelvis företag, handelsorganisationer och myndigheter.¹⁰

Studien inleddes med en pilotstudie, vilken undersökte standardiseringsarbetet i Sverige under perioden 1922-1994. Den resulterade i att frivilligheten att följa standarder kan ifrågasättas och att den varierar beroende på inom vilket område standarden är utformad. Även spänningar mellan olika experters neutralitet och eventuella egenintressen kunde observeras då standardiseringsorganen drevs i privat regi och finansieras genom medlemsavgifter. Konflikter inom dessa organ uppstod ofta kring själva standardiseringsprocessen på grund av olika intressen och Tamm Hallström fann även konkurrens mellan olika standardiserare samt en hierarki dem emellan. Sammanfattningsvis resulterade pilotstudien till ett bekräftande av frågan huruvida auktoritet hade en både praktisk och teoretisk relevans i standardiseringsarbete.¹¹

¹⁰ Tamm Hallström, Kristina (2004). *Organizing International Standardization – ISO and the IASC in Quest of Authority*. Cheltenham : Edward Elgar.

¹¹ ibid

I studien undersöktes ISO's och IASC's huvudsakliga aktiviteter under 1970- och 1990-talet. Tamm Hallström kom fram till att dessa två organisationer arbetar på olika sätt vad gäller att övertyga andra om vikten av sina standarder. Båda argumenterar dock för de positiva effekterna av att använda standarder generellt sett och då även specifikt sina egna framtagna standarder framför andras. Dessa organisationer ville även stärka sin egen auktoritet som standardiserare. Det skedde genom kommunikation och samarbete med andra i sin omgivning som olika organisationer och myndigheter både nationellt, inom Europa samt globalt. Gemensamt för dessa var att de alla deltog i produktionen och spridandet av standarder. Det ansågs även viktigt att söka stöd från olika referensorganisationer som ansågs betydelsefulla i sammanhanget. Speciellt sådana som hade makt att framtvunga samtycke kring en standard, för att indirekt kunna straffa eller belöna genom dem som kan utfärda sanktioner.¹²

Ytterligare två personer som forskat kring temat standardisering är Nils Brunsson och Bengt Jacobsson. I boken "Standardisering" analyserar de och ytterligare medförfattare temat standardisering som en viktig företeelse i dagens moderna samhälle. Boken behandlar standardisering ur ett generellt perspektiv genom att redogöra för standarders för- och nackdelar, vilka som utformar dem samt till vilka de vänder sig. Standardisering ses här som en form av styrning och samordning, vilken gynnar internationell handel och välståndsutveckling och flera exempel och hänvisningar görs till ISO (International Organization for Standardization).¹³

Sebastian Botzem beskriver i rapporten "How to link up different worlds – Transforming German accounting rules and rule-setting procedures according to international standardization" förändringen av de tyska redovisningsreglerna under de senaste tjugo åren. Från att ha haft ett kontinentalt system, där bankerna ses som de främsta investerarna till ett anglosaxiskt där kapitalmarknaden och andra typer av investerare sätts främst. Det redovisade caset utgör, enligt Botzem ett exempel på hur globala regler och regelskapande influerar de nationella konfigurationerna. I den Tyska socioekonomiska kontexten har redovisningsreglerna uppfyllt tre olika syften. De har använts som en grund för beskattning, använts för intern kontroll samt försett investerare med relevant information. Idag dominerar de internationella redo-

¹² *ibid*

¹³ Brunsson, Nils – Jacobsson, Bengt, (1998). *Standardisering*. Stockholm: Nerenius & Santérus Förlag.

visningsstandarderna av kapitalmarknadens principer och detta har kommit att påverka förändringarna i det Tyska redovisningssystemet.¹⁴

Bo Nordlund och Erik Persson avser i studien ”Accounting for Investment Property at Fair Value According to IAS 40 Fair Value Model” att belysa skillnaderna mellan värdering till verkligt värde enligt IAS 40 och de redovisningsregler som tidigare tillämpats i Sverige, det vill säga värdering till historiskt anskaffningsvärde. Detta för att se vilka effekter värdering till verkligt värde skulle få för företags finansiella position vad gäller dess investeringstillgångar. Detta gör de genom att studera samt omräkna finansiella uppgifter i årsredovisningar från fem stycken fastighetsbolag noterade på Stockholmsbörsen. Studiens slutsatser visar på att värdering till verkligt värde skulle innebära en reduktion av de grundläggande redovisningsprinciperna till förmån för en mer marknadsmässigt värderad redovisning. Detta medför att betydande implikationer för de redovisade kapitalet kan uppstå under en konjunkturcykel på grund av förändringar i det redovisade värdet. Nordlund och Persson kommer även fram till att den osäkerhet som finns inneboende i värdering till verkligt värde medför att både resultat- och balansräkningen till en viss grad kan ifrågasättas.¹⁵

1.5.1 Motivering av ämnesval

Tamm Hallström beskriver i sin studie standardisering utifrån ett maktperspektiv medan Brunsson och Jacobsson utför en generell studie kring ämnet och dess betydelse för en gynnsam välförhållandeutveckling i dagens samhälle. Vår tanke inför denna undersökning är att ur ett företagsperspektiv beskriva vilka konsekvenser den nya redovisningsstandarden IFRS/IAS får för fastighetsbolag i Sverige. Botzem redogör i sin studie för hur redovisningsstandarderna i Tyskland har förändrats under den senaste tjugoårsperioden. Även denna studie kan sägas vara generell och tar ingen direkt hänsyn till hur exempelvis en viss bransch har påverkats vid förändringar i standarden. I vår studie vill vi därför studera fastighetsbranschen då vi vet att den nya redovisningsstandarden inneburit förändringar vad gäller värderingsfrågan av fastigheter. Även Nordlund och Persson har belyst detta område genom att studera utvalda fastighetsbolags finansiella rapporter. Vår undersökning skiljer sig så till vida att vi använder intervjuer för att få en djupare förståelse. Med andra ord kommer den här studien att behandla

¹⁴ Botzem, Sebastian (2005). “How to link up different worlds? – Transforming German accounting rules and rule-setting procedures according to international standardization”. Paper presented at: “Organizing the world”, Conference held at SCORE, Stockholm, October 13th-15th, 2005.

¹⁵ Nordlund, Bo – Persson, Erik (2003). *Accounting for Investment Property at Fair Value According to IAS 40 Fair Value Model*. Stockholm: Royal Institute of Technology (KTH).

standardisering ur ett företagsperspektiv då undersökningsproblemet är se vilka konsekvenser införandet av IFRS/IAS har fått för de fastighetsbolag i Sverige som tillämpar standarden.

2 Metod

I detta avsnitt följer en beskrivning av författarnas vetenskapssyn och forskningsansats. Här beskrivs även källor och hur undersökningen har genomförts. Med andra ord hur författarna har gått tillväga för att komma fram till sitt resultat och sin slutsats.

2.1 Vetenskapssyn

Det finns två olika slags syn på vad som utgör vetenskaplig kunskap, dessa är positivism och hermeneutik. Positivismens metodologi är hypotetiskt-deduktiv, medan hermeneutiken söker förståelse och tolkning.¹⁶ Inför den här uppsatsen har författarna inspirerats av det hermeneutiska synsättet, då ökade kunskaper och en större förståelse för en ny redovisningsstandards påverkan på fastighetsbranschen ville erhållas. Genom att undersöka olika delar av detta hoppas författarna på att ha erhållit en helhetsbild av forskningsproblemet. Det har skett genom studier av balans- och resultaträkningarna i de finansiella rapporterna samt genom att ta del av de undersökta företagens representanters syn och upplevelser gällande värderingsmetoder och standardisering. Det är svårt att ställa sig helt objektiv till det som undersöks i en studie och därför har författarnas förförståelse spelat en viss roll i sammanhanget. Trots detta har en objektiv hållning eftersträvat, men författarna är medvetna om att egna värderingar kan ha kommit att påverka undersökningen.

2.2 Val av metod

2.2.1 Forskningsansats

En undersökning kan antingen vara kvantitativ eller kvalitativ utifrån syftet med bearbetningen och analyseringen av den information som samlats in.¹⁷ Kvantitativ forskning är mer inriktad på siffror som analysenhet och brukar lämpa sig för storskaliga studier. Poängen är att få fram objektiv numerisk data som inte påverkats av forskaren. Kvalitativ forskning är däremot mer inriktad på ord som analysenhet och brukar lämpa sig för beskrivning. Denna typ av studier brukar vara småskaliga, de behandlar ett begränsat antal enheter och söker djupare

¹⁶ Patel, Runa – Davidsson, Bo (1994). *Forskningsmetodikens grunder*. Lund: Studentlitteratur. Andra upplagan.

¹⁷ *ibid.*

kunskaper inom dessa. I stället för att isolera variabler vill kvalitativa studier betrakta saker i sin kontext för att kunna visa på samband och beroendeförhållanden.¹⁸

För genomförandet av denna undersökning har data av kvalitativ karaktär använts. Författarna har utfört en kvalitativ undersökning som bygger på tre stycken intervjuer med representanterna från tre fastighetsbolag, samt en intervju med en auktoriserad revisor som är specialiserad på fastighetsbranschen. Valet av en kvalitativ metod grundar sig på en önskan att undersöka problemet på djupet inom denna specifika bransch för att skapa förståelse. I dagens redovisningsstandard har fastighetsbolagen en valmöjlighet att värdera sina fastigheter till antingen anskaffningsvärde eller till verkligt värde. Undersökningen avser således att belysa de konsekvenser som uppstår för de undersökta företagen i och med den nya internationella standarden IFRS/IAS.

I en undersökning är det tänkt att forskaren skall relatera sin teori och den undersökta verkligheten till varandra. Det finns två sätt som detta kan göras på, nämligen genom induktion eller deduktion.¹⁹ Denna undersökning utgår från ett deduktivt angreppssätt, vilket innebär att den bygger på redan befintliga teorier och bestämmelser. Utifrån dessa dras slutsatser om de företag vilka författarna valt att undersöka. Fallstudier genomförs ofta i induktivt syfte för att skapa en teori. Detta är dock inte syftet med forskningsstrategin i den här undersökningen. Det är här redan befintliga teorier och bestämmelser som avgjort vilken information som har samlats in, hur denna har tolkas samt relaterats till dessa teorier och bestämmelser.

2.2 Källor

Författarna hade vid denna studies inledande fas inte några stora förkunskaper kring problematiken rörande införandet av en ny redovisningsstandard inom denna bransch. Vid införandet av undersökningen har författarna därför valt att använda sig av både primär- och sekundärdata. Den primärdata som använts är den information som erhållits vid de olika intervjuerna, vilka gjorts för att kunna genomföra studien. Från de aktuella fastighetsbolagen erhöles även finansiella rapporter vilka använts i studien. Även sekundärdata har använts vid

¹⁸ Denscombe, Martyn (2000). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund: Studentlitteratur.

¹⁹ Patel, Runa – Davidsson, Bo (1994). *Forskningsmetodikens grunder*. Lund: Studentlitteratur. Andra upplagan.

genomförandet av denna undersökning. Forskningsartiklar kring ämnet har sökts via databasen Business Source Elite, en databas som tillhandahåller artiklar och journaler inom ämnet företagsekonomi. Även andra typer av artiklar har använts, som exempelvis artiklar ur tidskriften Balans, vilken ges ut av FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer). Litteratur har sökts via den nationella bibliotekskatalogen Libris kring ämnen som standardisering, institutionell teori, harmonisering, förvaltningsfastigheter etc. Även referenser i forskningsartiklar och rapporter som ansetts relevanta för denna undersökning har studerats. Nedan följer en närmare redogörelse av de respondenter, vilka har intervjuats för att få fram data till denna undersökning.

Christer Nerlich är chef för ekonomi- och finansverksamheten på AP Fastigheter och sitter även i bolagets ledningsgrupp. Nerlich har arbetat inom företaget i drygt tio år. Innan själva AP Fastigheter bildande 1998 arbetade han inom AP-fonderna, då fastighetsverksamheten var en del av AP-fondsystemet. Dessförinnan arbetade han inom Investor Relations. Nerlich är civilekonom.²⁰

Roger Johansson är administrativ chef på Fabege med inriktning på ekonomi och sitter även i bolagets ledningsgrupp. Johansson var tidigare revisor på Deloitte och började arbeta inom fastighetsbranschen 1997 på fastighetsbolaget Närkebro. Efter det tjänstgjorde han en längre tid på fastighetsbolaget Drott efter att de hade köpt upp Närkebro och när Fabege bildades arbetade han som ekonomi och finanschef där en kort period innan Wihlborgs köpte upp Fabege. Johansson arbetar idag nära bolagets vVD. Denne har ett mer extern fokus och arbetar med transaktioner, upplåning och kapitalmarknaden, medan Johansson arbetar med de inre processerna som rapportering, redovisning, IT och personal. Sedan sköter de tillsammans ekonomin och analyserna inom bolaget.²¹

Åsa Sedelius arbetar som redovisningschef på Hufvudstaden och ansvarar för redovisningsgruppen, där alla reskonton och bolagsekonomi ingår. Hon ansvarar även för framställandet av allt siffermaterial till kvartalsboksluten och årsredovisningarna. Sedelius arbetar med koncernredovisning och kassaflödesanalyser samt personalledningen inom sin grupp. Hon har

²⁰ Intervju med Christer Nerlich, ekonomi- och finansieringschef på AP Fastigheter AB, den 14 november 2005.

²¹ Intervju med Roger Johansson, administrativ chef på Fabege AB, den 15 november 2005.

arbetat på Hufvudstaden sedan januari 2005. Sedelius har innan dess arbetat inom olika fastighetsbolag och med ekonomi på ett eller annat sätt de senaste femton åren.²²

Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och arbetar på Ernst & Young's Real Estate-avdelning, vilket innebär att skatt, revision och transactionsupport är samlade i en grupp/enhet vilken har fokus på just fastigheter. Ikonen arbetar på revisionsidan, och ägnar ca femtio procent av sin arbetstid åt fastighetsrelaterade frågor, revision och transaktioner. Han har arbetat inom byrån sedan 1988, varav två år i London där han också arbetade med fastighetsbolag. Han är även delägare i företaget sedan 2000.²³

2.3 Undersökningens genomförande

2.3.1 Fallstudie

Fallstudier brukar vanligtvis inrikta sig på en enda undersökningsenhet, men kan göras på två eller flera undersökningsenheter.²⁴ Denna studie är även en fallstudie då tre fastighetsbolag valts ut för denna undersökning. Av dessa bolag är två stycken noterade på stockholmsbörsen medan det tredje inte är det. Den nya redovisningsstandarden IFRS/IAS är tvingande för de börsnoterade bolagen. De ej noterade bolagen kan emellertid även de välja att tillämpa den nya standarden. Därför har författarna valt att även undersöka ett onoterat fastighetsbolag för att se om även de har valt att tillämpa den internationella standarden och i så fall varför de har valt att göra det. Tanken med detta val av tillvägagångssätt är att uppnå en någorlunda generaliserbarhet för branschen genom att titta på dessa enskilda företag

2.3.2 Undersökningsnivå

Den 2 januari 2006 fanns det 27 224 stycken aktiva fastighetsbolag i Sverige, varav 5 185 i Stockholms län, vilkas huvudsakliga näringsgren var att hyra ut antingen bostäder, kontorslokaler eller industrilokaler.²⁵ Av dessa är det endast 14 stycken vilka är noterade på Stockholmsbörsen.²⁶ Författarnas definition av fastighetsbranschen i undersökningen är företag vilka huvudsakligen hyr ut och förvaltar kommersiella lokaler. Studien omfattar

²² Intervju med Åsa Sedelius, redovisningschef på Hufvudstaden AB, den 11 november 2005.

²³ Intervju med Mikael Ikonen, revisor på Ernst & Young, den 17 november 2005.

²⁴ Denscombe, Martyn (2000). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund: Studentlitteratur.

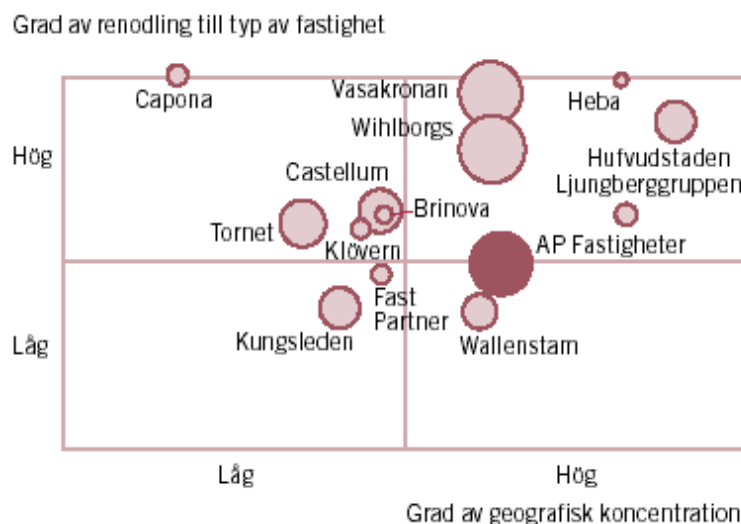
²⁵ Källa: Ewa Westin Yxberg, Statistiska Centralbyrån, Företagsregistret 2006-01-02

²⁶ <http://www.leimdorfer.se/research/charts.htm# Bolagsöversikten 2005-12-02>.

således inte företag vilka i första hand ägnar sig åt att hyra ut och förvalta bostäder. De börsnoterade fastighetsbolagen reduceras därmed till 11 stycken.²⁷

Denna undersökning sker på mikronivå då den undersöker tre bolag på den svenska fastighetsmarknaden. De bolag som har valts ut till denna studie är AP Fastigheter, Fabege och Hufvudstaden. Dessa bolag har valts ut på grund av att de liknar varandra på flera sätt. Samtliga av dessa bolag är inriktade på kommersiella fastigheter koncentrerat till Stockholmsregionen och anses vara några av de största inom branschen på den svenska marknaden. Nedanstående figur visar de undersökta företagens renodling till fastighetskategori och grad av geografisk koncentration. Figuren omfattar de största aktörerna inom fastighetsbranschen, noterade som onoterade. Samtliga av de nedanstående fastighetsbolagenbolagen är börsnoterade förutom AP Fastigheter och Vasakronan. Observera att Wihlborgs cirkel även utgör dagens Fabege, då Fabege tidigare ingick i Wihlborgs koncern. Figuren motiverar studiens val av företag, då samtliga av dessa befinner sig inom den översta högra rutan. De undersökta företagen har med andra ord en hög renodling av både sina respektive fastighetsbestånd samt geografiska koncentration.

Figur 1: Koncentration och renodling



Källa: AP Fastigheter, årsredovisning 2004

Ovanstående figur har utvecklats av Leimdörfer, vilka verkar inom rådgivning och corporate finance, vad gäller fastighetsrelaterade transaktioner på den svenska fastighets- och kapital-

²⁷ *ibid.*

marknaden. Koncentrations- och renodlingstalen varierar mellan noll och ett. Högst koncentrationstal erhåller ett fastighetsbolag vilket innehar samtliga fastigheter på en och samma ort. Finns samtliga fastigheter inom en och samma region, exempelvis Stockholmsregionen, men på olika orter får ett lägre koncentrationstal än 1,0 men högre än 0,8. Ett lägre koncentrationstal erhålls om fastighetsbolaget innehar fastigheter inom flera regioner. Högst grad av renodling erhåller de fastighetsbolag vilka endast äger fastigheter inom en viss kategori utifrån förvaltnings- och marknadshänseende. Ett lägre renodlingstal får de fastighetsbolag vilka innehar flera olika fastighetstyper. Graden av koncentration och renodling bestäms med andra ord utifrån likhet och närhet.²⁸

2.3.3 Intervjuer

För att genomföra denna undersökning har tre stycken intervjuer utförts med tre representanter från olika fastighetsbolag i Stockholmsregionen. Även en intervju med en auktoriserad revisor, vilken arbetar med och har stor insikt i redovisningsproblematiken inom fastighetsbranschen, har gjorts. Motiveringen bakom valet av intervju som datainsamlingsmetod var att författarna ville veta vilka konsekvenser den nya värderingsmetoden har fått för fastighetsbolagens utformning av redovisningen. Därför ansågs intervjuer med nyckelpersoner inom dessa företag vara det bästa tänkbara sättet för att få djupare kunskap inom ämnet. Genom att även intervjua en revisor vilken är insatt i värderingsproblematiken och har stora kunskaper inom området, kunde även en utomstående persons bild av den nya värderingsmetoden och dess konsekvenser för företagen i branschen erhållas.

Intervjuerna har varit semistrukturerade så till vida att författarna på förhand färdigställt frågor, vilka besvarats vid intervjutillfällena, se bilaga 1-3. Identiska frågor ställdes till Roger Johansson på Fabège och Åsa Sedelius på Hufvudstaden då båda dessa bolag är noterade på börsen. Vid intervjun med Christer Nerlich på AP Fastigheter ställdes exakt samma frågor, med undantag av den första frågan. Den inledande frågan var tänkt att belysa bolagets byte av redovisningsstandard trots att det är onoterat. Vid intervjun med Mikael Ikonen på Ernst & Young togs vissa frågor bort medan nya lades till. Detta för att erhålla information kring revisionskårens åsikter och tankargångar gällande införandet av IFRS/IAS. Svaren har varit öppna och informanterna har fått utveckla sina synpunkter och idéer fritt. Frågorna har inte heller alltid behandlats i ordningsföljd, samt att det har varit öppet för att ställa eventuella

²⁸ <http://www.leimdorfer.se/research/files/1997-3-2.pdf>

följdfrågor. Detta för att erhålla mer information kring intressanta teman och uppnå ytterligare förtydliganden. Under intervjuerna skedde även ljudupptagningar för att få en permanent och fullständig dokumentation av det som sades.

Den första intervjun med Åsa Sedelius, redovisningschef på Hufvudstaden, utfördes den 11 november 2005 klockan 10.00 och pågick i 40 minuter. Intervjun med Christer Nerlich, ekonomi- och finansverksamhetschef på AP Fastigheter, skedde den 14 november 2005 klockan 15.00 och varade i 60 minuter. Roger Johansson, administrativ chef på Fabege, intervjuades den 15 november 2005 klockan 10.00 och intervjun varade i 53 min. Intervjun med Mikael Ikonen, auktoriserad revisor på Ernst & Young, utfördes den 17 november 2005 klockan 8.30 och pågick i 45 minuter. Samtliga intervjuer genomfördes på respektive företags huvudkontor.

3 Teori

Detta kapitel utgör en redogörelse för det val av teorier varpå denna studie grundats. Här beskrivs tankegångar kring temat standardisering, vilka är en inriktning inom den institutionella teorin samt de redovisningsstandarder som specifikt berör företag vilka innehar förvaltningsfastigheter

3.1 Institutionell teori

Den institutionella teorin är ett exempel ur strukturalismen, vilken innebär att vårt medvetande styrs av för oss omedvetet verkande strukturer.²⁹ Med institutioner menas de spelregler som finns i ett samhälle, med andra ord de restriktioner som satts upp för mänsklig samverkan. Dessa kan därför visa hur samhället har förändrats och utvecklats över tiden och kan utifrån det även ge oss en förståelse för den ekonomiska förändringen. Institutionerna leder till minskad osäkerhet då de utgör en stabil struktur för vår samverkan.³⁰ Det är de värderingar och ideologier som finns i vårt samhälle vid en viss tidpunkt som begränsar våra handlingar. Ofta kan dessa värderingar vara så djupt rotade hos individen att det i många fall kan ifrågasättas om den är medveten om dem.³¹ Detta innebär dock inte att institutionerna inte kan förändras. Oftast sker det gradvis som en följd av ändringar i regler och restriktioner. Detta har att göra med att våra informella restriktioner genomsyrar oss trots att formella ändringar har utförts. Den rådande strukturen i vårt samhälle och vår kultur gör att vi aldrig helt och fullt kan bryta med de informella reglerna trots att de formella reglerna ändrats.³²

Institutioner skapas, utvecklas och förändras av människor och de restriktioner som vi satt upp för vår samverkan kan vara både formella, i form av regler, och informella, i form av konventioner och normer.³³ För att överhuvudtaget kunna förstå och leva med varandra i ett samhälle är det nödvändigt med gemensamma värderingar. Men det krävs även för att kunna effektivisera individuella samt allomfattande beslut just på grund av att de är begränsande.³⁴ Utifrån detta resonemang kommer vi nu att beskriva tankegångar kring standardisering, som bottnar i den institutionella teorin.

²⁹ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

³⁰ North, Douglass C. (1993). *Institutionerna, tillväxten och välståndet*. Stockholm: SNS Förlag.

³¹ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

³² North, Douglass C. (1993). *Institutionerna, tillväxten och välståndet*. Stockholm: SNS Förlag.

³³ *ibid.*

³⁴ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

3.2 Standardisering

3.2.1 Definition och beskrivning av standard

En standard kan sägas vara en sorts regel, vilken talar om hur vi bör gå till väga i en viss situation. Denna regel gäller oftast för flera personer och har en likriktande betydelse. Standarder är explicita och har en tydlig upphovsman. De är frivilliga och kan i enlighet med ovan sägas utgöra ett råd kring hur vi kan gå till väga. Själva standardiseringen leder till samordning och styrning i samhället. Ofta åsyftar standarder procedurer och presentationer snarare än produktionen av produkter. Standarder för organisering och dokumentation har kommit att öka i allt större utsträckning. Utformandet av standarder måste ses som ett viktigt inslag i vårt moderna samhälle då det påverkar hur det fungerar.³⁵

3.2.2 Mottagaren

Standarder riktar sig till tre typer av aktörer, nämligen individer, organisationer och stater. ”En aktör är en separat och tydlig enhet med klara gränser, visst oberoende, kontroll över sina egna handlingar, egna mål och egna resurser”³⁶. Detta förutsätter att dessa kan handla jämlikt självständigt. Aktören måste själv kunna välja om den vill följa det uppsatta regelverket eller inte, aktören måste kunna handla självständigt. De som utformar standarder hävdar ofta att dessa ligger i användarens intresse, men även att det ligger i en tredje parts ex. konsumenternas intresse att följa dem. Det är egenintresset som bestämmer om vi vill följa dem eller inte.³⁷

Frivilligheten att följa en standard brukar ofta betonas av de organisationer som utformar dessa. Denna påstådda frivillighet är dock i praktiken inskränkt. EU kan i sina direktiv hänvisa till en viss standard och genom att göra det får dessa en legal status, vilket leder till att de blir tvingande att följa. Om standarder vore helt frivilliga skulle det förmodligen inte anses särskilt viktiga att vare sig ta fram eller följa dem. Då de många gånger inte är särskilt frivilliga vill vi istället försäkra oss om att de är bra, vilket leder till regleringar i utformandet. De organisationer som utformar standarder vill dock att dessa skall få del av statens auktoritet

³⁵ Brunsson, Nils – Jacobsson, Bengt, (1998). *Standardisering*. Stockholm: Nerenius & Santérus Förlag.

³⁶ Meyer, J. W. och Jepperson, R. L., 1996, *The Actors of Modern Society: Cultural Rationalization and the Ongoing Expansion of Social Agency*. Uppsats presenterad vid konferensen Institutional Analysis, the University of Arizona, mars 1996, s 19 i Brunsson – Jacobsson.

³⁷ Brunsson, Nils – Jacobsson, Bengt (1998). *Standardisering*. Stockholm: Nerenius & Santérus Förlag.

och försöker därför ofta att påverka utredningar och departement för att få dem integrerade i lagstiftningen.³⁸

3.2.3 Vad talar för standardisering?

Standarder är bra instrument för informationsöverföring och kommunikation. Genom att känna till den standard som en aktör använder sig av kan en annan aktör redan i förväg känna till en del om motparten utan att behöva söka svar på en mängd frågor. Det kan även förhålla sig som så att motparten inte känner till den standard som används, men utifrån det faktum att de använder sig av en standard väljer att lita på att det de gör är bra. Global spridning av standarder underlättar kommunikationen länder emellan då alla använder samma referensramar. Vidare skapar standarder samordning. Vetskapen om att andra använder en viss standard gör att en aktör kan välja att göra detsamma utan att behöva ta kontakt med var och en av dessa. Förenkling är ett annat argument som brukar framhållas. Färre varianter leder till en bättre överblick. Ett ytterligare argument som brukar framhållas är att en standard utgör den bästa lösningen på ett visst problem och att det i och med det inte finns någon anledning att inte följa den.³⁹

3.2.4 Vad talar emot standardisering?

Ett argument som talar emot standardisering är att det skapar likriktning. Dagens ideal, vare sig vi pratar om individer, organisationer eller stater, är snarare olikhet än likhet vilket inte stämmer överens med standardisering. På grund av att alla skall göra likadant sägs det inte finnas någon plats för innovation och nyskapande då det är den rådande praxisen som kodifieras. Den som önskar framstå som en självständig aktör kan i och med detta tycka att det innebär en stor uppoffring att behöva följa andras uppsatta standarder. Ett annat argument mot standardisering är huruvida dessa verkligen utgör den bästa lösningen på ett problem. Är de som utformar standarden rätt personer för att göra detta?⁴⁰

³⁸ *ibid.*

³⁹ *ibid.*

⁴⁰ *ibid.*

3.3 Redovisningens kvalitativa egenskaper

Den finansiella redovisningen med dess redogörelser är skyldig att spegla ett företags verksamhet. Redovisningen skall med andra ord fungera likt ett fönster, där marknadens intressenter skall få en tydlig bild om ett företags pågående verksamhet samt dess finansiella ställning.⁴¹ För att informationen som redovisas skall vara så användbar som möjligt för intressenterna, ställer den internationella redovisningsstandarden krav på företagen. Detta i form av att företagen skall uppfylla framförallt fyra kvalitativa egenskaper. Dessa egenskaper är begriplighet, relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet.⁴² För en närmare redogörelse av dessa, se bilaga 4.

3.4 De finansiella rapporternas huvudgrupper

Ett företags transaktioner och agerande medför ekonomiska konsekvenser i företagets finansiella rapporter, vilka är inordnade under olika huvudgrupper. I balansräkningen, där företagets finansiella ställning mäts, utgör huvudgrupperna tillgångar, skulder och eget kapital. I resultaträkningen, där resultatet mäts, innefattas huvudgrupperna av intäkter och kostnader.⁴³ För en närmare definition av rapporternas huvudgrupper, se bilaga 5.

3.5 IAS 40 – Förvaltningsfastigheter

Standarden IAS 40, vars syfte är att ange hur förvaltningsfastigheter skall behandlas i redovisningen samt vilka upplysningar om dessa som krävs, skall tillämpas från och med den 1 januari 2005. Med förvaltningsfastigheter menas fastigheter, vilka innefattas av mark, byggnad, eller båda, som innehas av ägaren eller leasetagaren i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Exempel på sådana är byggnader som ägs av företag (eller som innehas av företag genom finansiella leasingavtal) och som hyrs ut enligt ett eller flera operationella

⁴¹ Young, Joni J. (1996). "Institutional thinking: the case of financial instruments", i *Accounting, Organizations and Society*, vol. 21, nr: 5, sid: 487.

⁴² FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

⁴³ *ibid.*

leasingavtal. Förvaltningsfastigheter innehas således i vinstbringande syfte och skiljer sig därmed från rörelsefastigheter, vilkas avsikt är att användas i produktionen och tillhandahållandet av varor eller tjänster.⁴⁴

En förvaltningsfastighet skall enligt IAS 40 endast redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med förvaltningsfastigheten tillfaller företaget och när anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Kostnader och utgifter som uppstår vid förvärvet av en förvaltningsfastighet skall vidare utvärderas när de uppkommer. Det gäller även kostnader som innefattar utbyggnationer och underhåll av fastigheten. Löpande underhåll av fastigheten skall dock inte läggas till i det redovisade värdet för förvaltningsfastigheten. Dessa kostnader skall istället redovisas i den period där de uppstår.⁴⁵

3.5.1 Värdering av förvaltningsfastigheter

Enligt IAS 40 skall förvaltningsfastigheter vid dess förvärv värderas till anskaffningsvärdet, vilket utgörs av inköpspriset samt de kostnader som är direkt hänförliga till inköpet. Efter anskaffningstidpunkten väljer företaget emellertid om de vill fortsätta att värdera dess förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet, eller om de fortsättningsvis istället vill värdera dessa till verkligt värde. Enligt IAS 40 rekommenderas det senare alternativet. Valet av redovisningsprincip skall sedan följaktligen tillämpas konsekvent på företagets samtliga förvaltningsfastigheter. I enlighet med IAS 8 (Redovisningsprinciper, förändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel) kan dock ett skifte av redovisningsprincip göras endast då bytet av princip leder till en mer rättvisande bild. IAS 40 kräver vidare att alla företag skall fastställa det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter i antingen värderingssyfte (om företaget använder verkligt värde), eller i upplysningssyfte (om företaget använder sig av anskaffningsvärdet).⁴⁶

3.5.2 Värdering till verkligt värde

IAS 40 definierar verkligt värde som ”det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transak-

⁴⁴ ibid.

⁴⁵ ibid.

⁴⁶ ibid.

tionen genomförs”⁴⁷. Med andra ord illustrerar det verkliga värdet marknadsvärdet av en tillgång och skall således återspegla marknadsvillkoren på balansdagen. Om företaget väljer att redovisa förvaltningsfastigheten efter det första redovisningstillfället till verkligt värde, skall även de övriga förvaltningsfastigheterna i beståndet omvärderas till verkligt värde. Detta med undantag för de förvaltningsfastigheter där det verkliga värdet inte kan påvisas på ett tillförlitligt sätt. IAS 40 rekommenderar vidare att det verkliga värdet bör grundas på värderingar av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer, men detta är dock inget krav. De bör även inneha aktuella kunskaper om både fastighetstyp och läge för att få en så tillförlitlig värdering som möjligt. Den vinst eller förlust som uppstår genom förändring i en förvaltningsfastighets verkliga värde, skall vidare redovisas i resultaträkningen för den period då den eventuella vinsten eller förlusten uppstår.⁴⁸

Om det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt, då jämförbara marknadstransaktioner är sällsynta och tillförlitliga värderingsmetoder såsom nuvärdesberäkningar inte är tillgängliga, skall förvaltningsfastigheten värderas till anskaffningsvärdet i enlighet med IAS 16, Materiella anläggningstillgångar. Detta tills dess att förvaltningsfastigheten avyttras eller utträngs ur beståndet. Restvärdet på förvaltningsfastigheten skall då antas vara noll.⁴⁹

3.5.3 Värdering till anskaffningsvärde

IAS 40 definierar anskaffningsvärdet som ”det belopp i likvida medel som erläggs eller det verkliga värdet för annan ersättning som lämnas vid förvärv av en tillgång vid tidpunkten för dess förvärv eller uppförande, eller, i tillämpliga fall, det belopp som hänförs till denna tillgång vid första redovisningstillfället i enlighet med de särskilda kraven i andra standarder, exempelvis IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar”⁵⁰. De företag som väljer att efter det första redovisningstillfället värdera förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärdet, skall även tillämpa denna värderingsmetod på alla företagets förvaltningsfastigheter. Företaget skall då använda sig av anskaffningsvärdemetoden, vilken återfinns i IAS 16.⁵¹ Anskaffningsvärdemetoden innebär att förvaltningsfastigheten skall redovisas till sitt anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar som har

⁴⁷ *ibid*, sid: 640.

⁴⁸ FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

⁴⁹ *ibid*.

⁵⁰ *ibid*, s 640.

⁵¹ FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

gjorts. Komponentavskrivningar skall tillämpas, med vilket menas att varje betydande del av tillgången skall skrivas av var för sig.⁵² Detta skiljer sig emellertid från den nationella anskaffningsvärdemetoden, då bolagen enligt denna tillåts göra en schablonmässig avskrivning på hela fastigheten.⁵³ Avskrivningsmetoderna innefattas vidare av den linjära-, degressiva- och den produktionsberoende avskrivningsmetoden, används för att systematiskt fördela det avskrivningsbara beloppet över tillgångens nyttjandeperiod. På så sätt skall valet av metod illustrera hur tillgången förbrukas och används av företaget. Den linjära metoden innebär att ett fast årligt belopp skrivs av under nyttjandeperioden förutsatt att tillgångens restvärde inte ändras. Med degressiva avskrivningar menas ett sjunkande avskrivningsbelopp under nyttjandeperioden och vid produktionsberoende avskrivningar bestäms avskrivningsbeloppet utifrån tillgångens förväntade användning eller produktion. Den metod som företaget väljer skall vid slutet av varje räkenskapsår omprövas om det har skett någon förändring i den förväntade förbrukningen. Om en förändring föreligger skall den sedan redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning i enlighet med IAS 8. Då företaget fastställer att det föreligger ett nedskrivningsbehov av tillgången, skall detta göras i enlighet med IAS 36 Nedskrivningar.⁵⁴

3.6 Anskaffningsvärde eller verkligt värde

Värderingsfrågan har medfört livliga diskussioner världen över om vilken av värderingsprinciperna verkligt värde eller anskaffningsvärde som skall tillämpas.⁵⁵ Vi har valt att ta del av diskussionen bland förespråkare och skeptiker för att belysa vilka konsekvenser de olika värderingsprinciperna får för de utövande företagen.

3.6.1 För- och nackdelar med värdering till anskaffningsvärde

De som förespråkar att anskaffningsvärdemetoden skall tillämpas gör det framförallt med motiveringen att värdet som redovisas blir mer objektivt. Detta då värdet utgör en ”faktisk transaktion” som har genomförts i bolaget. På så sätt kan värdena inte ifrågasättas, då de utgör hård data. Förespråkarna menar vidare att anskaffningsvärdemetoden utgör ett lika reellt

⁵² ibid

⁵³ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

⁵⁴ FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

⁵⁵ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

värde som det värde metoden till verkligt värde anger. Detta då värdet blir verkligt först när tillgången blivit realiserad och genererar en vinst eller förlust till företaget.⁵⁶

De fördelar som lyfts fram med metoden är framförallt att redovisningen blir jämnare i och med att marknadens förändringar ur det korta perspektivet inte redovisas. Dessutom slipper även företagen det merarbete som krävs för att göra redovisningsjusteringar. En nackdel är emellertid att försiktighetsprincipen ställs ur spel, då innehaven kan ha införskaffats under en period med ett högt marknadsvärde. Värdena riskerar då att bli överskattade.⁵⁷

3.6.2 Fördelar med värdering till verkligt värde

Fördelen med värdering till verkligt värde är framförallt att det blir betydligt lättare för ett företags intressenter, såsom långgivare eller investerare, att läsa av och kontrollera ett värde då det redovisas direkt i företags balansräkning.⁵⁸ De som argumenterat för metoden menar att det är viktigt att använda den bästa informationen som beslutsunderlag så att så korrekta beslut som möjligt kan fattas, vilket metoden bidrar till, i alla fall vid tidpunkten för bokslutet.⁵⁹

De fördelar som har nämnts i debatten inom IASB har även den en stark förankring till denna problematik. Fördelarna som nämnts är bland annat att verkligt värde principen medför ett bättre underlag för att bedöma framtida kassaflöden, ett bättre underlag för att bedöma företagets riskbedömningar samt ett bättre underlag för att utvärdera företagsledningens aktiviteter samtidigt som en bättre jämförbarhet företagen emellan kan utvinnas med verkligt värde som princip.⁶⁰ En annan fördel är att den komplicerade avskrivningsproblematiken med komponentavskrivningar försvinner.⁶¹

3.6.3 Nackdelar vid värdering till verkligt värde

De negativa konsekvenser som uppstår för företagen vid värdering till verkligt värde utgörs framförallt av det merarbete som krävs samt den risk som uppstår vid större resultatfluktuationer.⁶² Detta i och med att värdeförändringarna, vilka förs över resultaträkningen blir större

⁵⁶ *ibid.*

⁵⁷ *ibid.*

⁵⁸ Gustavsson, Christina, Nordlund, Bo, (2001). "Krav på upplysningar om verkligt värde för förvaltningsfastigheter", i *Balans*, 2001, nr 8-9, sid: 46.

⁵⁹ Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

⁶⁰ Rundfelt Rolf (1998). *Tendenser i börsbolagens årsredovisningar 1998*. Stockholm: Stockholms fondbörs.

⁶¹ Gustafsson, Christina, Nordlund, Bo, (2001). "Krav på upplysningar om verkligt värde för förvaltningsfastigheter", i *Balans*, 2001, nr 8-9, sid: 46.

⁶² Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.

och kan således påverka värderingen av företaget negativt.⁶³ Redovisningen blir på så sätt även mer kortsiktigt orienterad, då vinsterna förskjuts från framtid till nutid, vilket innebär att framtida förväntade värdestegringar realiseras i resultaträkningen. Detta kan anses vara att gå ett steg för långt. Speciellt vad gäller fastighetsbranschen, där ett normalt förväntat osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar kan vara många gånger större än resultatet för den löpande förvaltningen.⁶⁴ Med osäkerhetsintervall menas att det föreligger en osäkerhet/varians vid uppskattningen, vilken kan uppstå av flera olika orsaker, bland annat beroende på vilken värderare som gör bedömningarna samt på precisionen i värderingar vid jämförelse med faktiska försäljningspriser. Studier som har gjorts visar på att det inte är ovanligt med en varians/osäkerhet på +/- 10 procent, vars effekter får stora konsekvenser för ett företags soliditet och egna kapital. Därtill kan även detta osäkerhetsintervall höjas ytterligare, då marknadsvärden på fastigheter uppvisar cykliska förlopp över tiden. Vid marknadsförändringar såsom ökade vakanser, lägre hyror, högre låneräntor och ökad inflation, resulterar förändringarna till ökade direktavkastningskrav vid fastighetsinvesteringar, som i sin tur leder till sjunkande marknadsvärden.⁶⁵

⁶³ Rundfelt, Rolf (1998). *Tendenser i börsbolagens årsredovisningar*. Stockholm: Stockholms fondbörs.

⁶⁴ Gustavsson, Christina - Nordlund, Bo (2001). "Krav på upplysningar om verkligt värde för förvaltningsfastigheter", i *Balans*, 2001, nr: 8-9, sid: 46.

⁶⁵ Nordlund, Bo - Persson, Erik, (2003). "Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt IAS 40: Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin?", i *Balans*, 2003, nr: 4, sid: 29.

4 Empiri

Under denna rubrik följer en redogörelse för den information som erhållits vid intervjuer och dokumentstudier kring standardisering och värdering av förvaltningsfastigheter. Efter detta följer undersökningens resultat och analys samt den slutsats som författarna kommit fram till.

4.1 Företagspresentation

4.1.1 AP Fastigheter

AP Fastigheter bildades 1998 då fastighetsinnehavet i de dåvarande första till tredje AP-fonderna bolagiserades. Redan innan bolagisering hade namnet AP Fastigheter använts för att beteckna den fastighetsverksamhet som fanns inom dessa fonder. Fastighetsbolagets affärsidé är: ”AP Fastigheter äger fastigheter i svenska storstadsregioner med tillväxtförutsättningar. Mervärden skapas genom aktiv transaktionsverksamhet, fastighetsutveckling, serviceinriktad förvaltning och genom synergier mellan dem emellan”⁶⁶. Fastighetsbeståndet i bolaget är koncentrerat till storstadsregioner och i huvudsak till Stockholmsregionen som står för 65 procent av det totala fastighetsbeståndets värde. Fastighetsinnehavet består i dagsläget till 83 procent av kommersiella fastigheter, resterande 17 procent utgörs av bostäder. AP Fastigheters aktie är inte noterad på Stockholmsbörsen. Årsskiftet 2004/2005 hade bolaget 300 anställda. Av dessa var 44 procent kvinnor och 56 procent män och genomsnittsåldern var 43 år. AP Fastigheters totala marknadsvärde var vid denna tidpunkt 30 170 Mkr.⁶⁷

4.1.2 Fabege

Fabeg bildades 2003 då fastighetsbolaget Drott delades upp i två olika bolag. Fabege blev ett renodlat och kommersiellt fastighetsbolag med en inriktning på centrala Stockholm. Under 2004 köptes bolaget upp av Wihlborgs, vilka vid tidpunkten även hade fastigheter i Öresundsregionen. Fastigheterna i Öresundsregionen delades emellertid ut till ägarna under första halvåret 2005. Efter utdelningen hade bolaget endast kvar fastigheter i Stockholm och valde då att ändra namnet till Fabege.⁶⁸ Fabeges affärsidé är: ”Fabeges verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal väl fungerande delmarknader med hög tillväxt. Fabege skall skapa värde genom förvaltning och

⁶⁶ <http://www.apfastigheter.se/Templates/Page.aspx?id=597> 2005-12-02

⁶⁷ AP Fastigheter, årsredovisning 2004.

⁶⁸ http://www.fabeg.se/Page_____11.aspx?epslanguage=SV 2005-12-02

förädling samt genom att aktivt arbeta med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden skall realiseras vid rätt tidpunkt”⁶⁹. Kommersiella lokaler är kärnan hos bolaget, vilka skall hyras ut till företag som bedöms ha en stark finansiell ställning. Den viktigaste delmarknaden är Stockholms innerstad där bolaget har ca en tredjedel av sitt samlade hyresvärde. Andra viktiga delmarknader är Kista, Marievik och Solna.⁷⁰ Fabege har för närvarande 150 stycken anställda. Av dessa är 33 procent kvinnor och 67 procent män och genomsnittsåldern ligger på 41 år.⁷¹ Företagets fastigheter hade i maj 2005 ett totalt marknadsvärde om 29 314 Mkr.⁷²

4.1.3 Hufvudstaden

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden grundades 1915 av bland annat Ivar Kreuger. Fastighetsbeståndet var tidigt koncentrerat till Stockholms innerstad och de fastigheter bolaget ägde då utgör fortfarande kärnan i dagens fastighetsbestånd. Hufvudstaden börsintroducerades 1938 efter ett antal turbulenta år efter Kreugerkraschen och Kreugers död.⁷³ Bolagets affärsidé är att: ”Hufvudstaden skall i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser”⁷⁴. Hufvudstaden fokuserar således enbart på kommersiella lokaler. Vid årsskiftet 2004/2005 hade Hufvudstaden 113 stycken medarbetare, varav 58 procent av antalet anställda utgjordes av kvinnor och resterande 42 procent av män. Medelåldern inom bolaget låg på 43 år.⁷⁵ Fastigheternas totala marknadsvärde var i maj 2005 16 037 Mkr.⁷⁶

⁶⁹ *ibid.*

⁷⁰ Wihlborgs, årsredovisning 2004.

⁷¹ http://www.fabega.se/Page_____10.aspx?epslanguage=SV 2005-12-02

⁷² <http://www.leimdorfer.se/research/research.htm#> Bolagsöversikten 2005-12-02

⁷³ Hufvudstadens årsredovisning 2004

⁷⁴ *ibid.*, sid: 8

⁷⁵ Hufvudstadens årsredovisning 2004

⁷⁶ <http://www.leimdorfer.se/research/research.htm#> Bolagsöversikten 2005-12-02

4.2 Resultatredovisning

4.2.1 AP Fastigheter

4.2.1.1 Värdering

I och med att AP Fastigheter inte har en börsnoterad aktie, berörs de egentligen inte formellt av implementerandet av de nya IFRS/IAS-reglerna. Emellertid valde bolaget att tillämpa den nya standarden med värdering till verkligt värde som metod i alla fall, då fastighetsbolaget har som policy att i allt väsentligt följa de redovisningsregler som gäller för börsnoterade bolag.⁷⁷ Christer Nerlich, chef för ekonomi- och finansverksamheten på AP Fastigheter, menar att övergången till att tillämpa den nya standarden med verkligt värde som princip föll sig naturlig för AP Fastigheter. Detta dels för att kunna uppnå en jämförelse med de börsnoterade bolagen och dels för att AP Fastigheter ansåg att standarden anslöt väl till deras syn på verksamheten och hur fastigheterna skall speglas.⁷⁸

AP Fastigheter utför både interna och externa värderingar av sitt fastighetsbestånd. De externa görs vid två tillfällen varje år, vid varje helår samt vid varje halvår. Detta för att uppnå en form av kvalitetssäkring av värderingarna då de trots allt bygger på uppskattningar och bedömningar. Christer Nerlich menar att det nu framförallt är direktavkastningskraven som förändras och då kan det kännas lite vanskligt att internt ta upp värdet med exempelvis en halv miljard. De interna värderingarna utförs vidare vid ett räkenskapsårets första respektive tredje kvartal.⁷⁹

4.2.1.2 Effekter på resultaträkning

Övergången till den nya IFRS/IAS-standard och IAS 40 avseende förvaltningsfastigheter har fått stora konsekvenser för AP Fastigheters resultat. Detta då bolaget har haft en stark värdetförändring, vilken innefattar både realiserade och orealiserade förändringar av värdet. Christer Nerlich menar att fastigheter som tillgångslag är väldigt volatila, medan den löpande intjäningen är väldigt stabil, vilket innebär att resultatet kan variera stort från år till år. I och med att hyrorna och driftkostnaderna är relativt stabila påverkas inte intjäningen speciellt mycket. Det är istället direktavkastningskraven som gör att värdena förändras enligt Nerlich. Han menar även att det här kan tyckas märkligt, men på det stora hela speglar det verk-

⁷⁷ AP Fastigheter, årsredovisning 2004.

⁷⁸ Intervju med Christer Nerlich, ekonomi- och finansieringschef på AP Fastigheter AB, den 14 november 2005.

⁷⁹ *ibid.*

samheten bättre. Han menar vidare att resultaträkningen har blivit mer komplett och att det har blivit lättare att göra jämförelser med de övriga fastighetsbolagen, även om uppställningarna på resultaträkningarna ser annorlunda ut företagen emellan. Det blir enklare att få ett relevant resultat att jämföra bolagen med menar han. Nerlich uttrycker även en oro för att marknadsförändringarna får så stor inverkan på resultatet. Speciellt bland dem som var med under 80-talet, då fastighetsbolagen konsekvent gick med kassaflödesmässiga underskott. Resultaträkningen kan ju visa på väldigt fina överskott och på så sätt överskugga att kassaflödesanalysen visar på underskott. Christer Nerlich menar att det finns en liten rädsla för det här inom branschen, men och andra sidan gäller det att rikta större fokus mot kassaflödet nu än tidigare menar han.⁸⁰ Värdeförändringarnas effekt illustreras i tabellen nedan. För en fullständig resultaträkningen, se bilaga 6.

Tabell 1: Värdeförändringens påverkan för AP Fastigheters resultat.

Förändring i rörelseresultat - AP Fastigheter (Mkr)	Januari - september 2005	Januari - september 2004
Resultat före värdeförändring	1408	1567
Realiserad värdeförändring	92	109
Orealiserad värdeförändring	988	46
Rörelseresultat	2488	1722

Källa: AP Fastigheter, delårsrapport januari-september 2005.

4.2.1.3 Effekter på balansräkning

Föra att illustrera vilken konsekvens den nya IFRS/IAS-standarden för AP Fastigheters balansräkning, har 2004 års räkenskaper omräknats i enlighet med den nya redovisningsprincipen. Detta för att uppnå en ökad jämförbarhet. Tabellen nedan visar att den initiala konsekvensen vid bytet av princip är att bolagets fastigheter kommer att tas upp till verkligt värde i balansräkningen, vilket innebär att tillgångarna i form av fastigheter kommer att öka liksom det egna kapitalet. Till följd av de ökade tillgångarna får även eget kapital en positiv effekt. Eget kapital skulle således enligt den nya redovisningsstandarden ha ökat med drygt 3 miljarder den 31 december 2004 om den nya IFRS/IAS-standarden varit i bruk vid denna tidpunkt. AP Fastigheters tillgångar i och med värdering till verkligt värde skulle uppnå ett

⁸⁰ ibid.

ökat värde med 4.5 miljarder och skulderna en ökning med 1.7 miljarder, detta till följd av den uppskjutna skatten vid värdeförändringen. Effekten av den nya IFRS/IAS-standarden på bolagets balansräkning kan illustreras nedan.

Tabell 2: Förändring av eget kapital – AP Fastigheter

Förändring av eget kapital - AP Fastigheter (Mkr)	2004-12-31
Ingående balans enligt tidigare redovisningsprinciper	12 500
Förvaltningsfastigheter	4 320
Rörelsefastigheter	198
Uppskjuten skatt	-1680
Justerad ingående balans enligt IFRS	15 338

Källa: AP Fastigheter, årsredovisning 2004

Christer Nerlich menar att problemet med den nya IFRS/IAS-standarden är att skulderna inte värderas till verkligt värde, vilket medför att balansräkningen haltar. På så sätt får det konsekvensen att det verkliga värdet i balansräkningen inte är det samma som det egentliga marknadsvärdet. Nerlich menar vidare att det framförallt är den latent skatteskulden som är svår att förstå sig på. Skatten skall utgöra tjugoåtta procent, men blir aldrig tjugoåtta procent. Avvikelsen beror på att fastighetsbolagen i Sverige vanligtvis säljer de aktuella fastigheterna i bolagsform, vilket är skattefritt. Samtidigt läggs det under processens gång upp reserver för att spegla processen, vilket gör att en skattesats uppstår. Den är inte tjugoåtta procent, utan snarare 17-18 procent menar Christer Nerlich.⁸¹

4.2.1.4 Standardisering

Christer Nerlich ställer sig positiv till den nya IFRS/IAS-standarden då den ökar jämförbarheten företagen emellan och att den ansluter mer till hur fastighetsbranschen generellt ser ut. Emellertid ställer han sig ändå frågande om den nya standarden verkligen är mer standardiserad. Han upplever att bolagen nu gör på lite olika sätt, framförallt vad gäller uppställningen av resultaträkningen. Christer menar vidare att det är ett problem att den internationella standarden inte går i samma riktning som regelverken i Sverige. Tidigare hängde exempelvis redovisningen och beskattningen ihop, vilket underlättade det hela väsentligt

⁸¹ ibid.

menar han. Den nya standarden innebär även att koncernbolaget tillämpar andra regelverk än vad de juridiska personerna gör, vilket komplicerar redovisningen enligt Nerlich⁸²

4.2.2 Fabege AB

4.2.2.1 Värdering

Roger Johansson, administrativ chef på Fabege, menar att det fördes en stor diskussion inom branschen vad gällde att värdera fastigheterna till verkligt värde eller till anskaffningsvärde. Dock innebar inte införandet av den nya IFRS/IAS-standardens något ställningstagande för Fabege, då Wihlborgs redan tidigare hade beslutat sig för värdering till verkligt värde. Detta som så många andra fastighetsbolag, då alternativet med komponentavskrivningar ansågs vara helt ohanterligt.⁸³

Fabege använder sig, från och med i år, av två olika värderingsinstitut för att göra en extern värdering av bolagets fastigheter. Dessa görs vid varje årsskifte. Kvartalsvis sköts värderingen emellertid internt i företaget, där antagandena stäms av mot de externa bedömningarna. Roger Johansson anser att det är bra att en utomstående part gör värderingen nu när de verkliga värdena förs in i balansräkningen. Detta i och med att värderingarna utgörs av uppskattningar, vilka blir mer trovärdiga utåt sätt om de är gjorda av en oberoende part. Fördelen med den nya värderingsmetoden i IAS 40, är enligt Roger Johansson att balanspostens bokförda värde också är det verkliga värdet. En nackdel är dock att detta värderingssätt inbegriper mycket osäkerhet och att de antaganden som görs får så pass stor betydelse för resultatet. Företagets fokus på värderingen har ökat främst kvartalsvis, eftersom de nu är tvingade att göra dessa. Johansson frågar sig dock om det verkligen är av någon betydelse att göra dessa värderingar så pass ofta. Införandet av den nya standarden har dock gått lättare i och med att det varit en uppgång i fastighetsbranschen under perioden från den nya standardens införande. Detta har medfört att det hittills endast rört sig om positiva problem att ta hand om, då värdeförändringarna ökat tillgångarnas värde. Men Johansson anser dock att detta inte bör överdrivas. Uppgifter om verkligt värde på bolagets fastigheter lämnades även tidigare som kompletteringar på olika sätt fastän de inte ingick i den formella rapporten.⁸⁴

⁸² *ibid.*

⁸³ Intervju med Roger Johansson, administrativ chef på Fabege AB, den 15 november 2005.

⁸⁴ *ibid.*

4.2.2.2 Effekter på resultaträkningen

Övergången till den internationella IFRS/IAS-standarden har inneburit stora konsekvenser för Fabeges resultat, vilket ökat väsentligt. Detta då värdeförändringarna av Fabeges fastigheter får en stor inverkan på resultatet. Johansson anser att det går att ha synpunkter på att en sån bedömningspost får en sådan gigantisk påverkan i resultaträkningen. Personligen hade han hellre sett att värdeförändringen hade gått över det egna kapitalet i balansräkningen. På så sätt hade balansräkningen visat tillgångarna på bästa möjliga sätt, men att det inte hade påverkat bolagets resultat.⁸⁵ Värdeförändringarnas inverkan på resultatet illustreras i tabellen nedan. För fullständig resultaträkning, se bilaga 7. För att uppnå högre jämförbarhet har författarna justerat resultatet då Fabeges uppställningsform skilde sig från de andra undersökta bolagen.

Tabell 3: Värdeförändringens påverkan för Fabeges resultat.

Förändring i rörelseresultat - Fabege (Mkr)	Januari - september 2005	Januari - september 2004
Resultat före värdeförändring	1326	745
Realiserad värdeförändring	184	107
Orealiserad värdeförändring	782	17
Rörelseresultat	2292	869

Källa: Fabege, delårsrapport januari – september 2005

4.2.2.3 Effekter på balansräkningen

För Fabege (dåvarande Wihlborgs) kan konstateras att redovisningen enligt den nya IFRS/IAS-standarden har haft en marginell effekt på det egna kapitalet. Detta på grund av att marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i stort sett motsvarade det bokförda värdet den 31 december 2004. Detta på grund av att fastigheterna skrevs upp i förvärvskalkylen så att de motsvarade substansvärdet. Enligt tabellen nedan skulle det egna kapitalet därmed ha ökat med drygt 200 miljoner om den nya redovisningsstandarden varit i bruk vid den aktuella tidpunkten.

⁸⁵ *ibid.*

Tabell 4: Förändring av eget kapital – Fabege

Förändring av eget kapital - Fabege (Mkr)	2004-12-31
Eget kapital enligt tidigare redovisningsprinciper	11 120
Omvärdering förvaltningsfastigheter	-10
Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 %	3
Ändrad redovisning av minoritetens andel	217
Eget kapital enligt IFRS	11 330

Källa: Fabege, årsredovisning 2004

Roger Johansson menar att en tydlighet har vunnits då balansposten numera utgör ett verkligt värde. De flesta bolagen har, enligt Johansson, gått väldigt bra de senaste åren, vilket inneburit att soliditeten är god och att det inte har varit så stor fokusering på att det egna kapitalet kan försvinna. I och med att soliditeten ökar är det lätt att dela ut för mycket pengar till aktieägarna, vilket är viktigt att företagen tänker på. Johansson tror dock inte att det är någon risk att fastighetsbolagen gör för stora utdelningar. Detta då soliditetsmått inom bolagen fortfarande finns kvar med tydliga gränser för inom vilka gränser den bör ligga inom. Soliditeten går upp om fastigheterna går upp, vilket har lett till att fastighetsbolagen idag kan göra en mer rättvisande belåning på företaget än tidigare. Innan har den inte automatiskt hängt med upp i och med att fastigheterna inte har skrivits upp som de gör idag. En nackdel är att trots att alla balansposter går mot verkligt värde görs i Sverige ett undantag för uppskjutna skatter, vilka måste tas up till tjugoåtta procent. Detta trots att fastighetsbolagen idag säljer sina fastigheter genom att paketera dem i bolagsform vilket är skattefritt. Därmed blir inte det egna kapitalet justerat till verkligt värde, vilket innebär att det fortfarande bildas substansvärden. Företagen måste på sätt ändå informera i tilläggsupplysningar om dess värde efter att den uppskjutna skatten har räknats bort. Det är med andra ord en nackdel att reglerna för uppskjuten skatt inte har hängt med, vilket är specifikt för Sverige.⁸⁶

4.2.2.4 Standardisering

Nackdelen med IFRS/IAS-standardisering är enligt Johansson att den inte tar hänsyn till lokala förhållanden. I Sverige sker mycket av fastighetsaffärerna i bolagsform, vilket inte är så vanligt internationellt. Detta leder till en uppskjuten skatt som inte stämmer överens med verkligheten. För att det här skall fungera optimalt så måste även skattereglerna utvecklas till

⁸⁶ ibid.

ett verkligt värde. Lokala förhållanden borde kunna hanteras innan ett införande av nya regler. Om ett företag har bundna lån måste dessa inte värderas om räntan stiger, men om företaget ändrar sin räntebindning i rörliga lån måste den följa marknadsräntan. Detta gör att det blir svårt att följa logiken menar Johansson. Värdering skall ske till verkligt värde, men det finns ändå konstiga undantag. Det kan ibland bli svårt att förstå grunden till internationaliseringsprojektet. Standarden är däremot säkert positiv för internationella investerare i och med att alla redovisar till verkligt värde. Som princip låter det bra och blir säkert bra till slut, men det är problematiskt på vägen anser Johansson. Däremot anser han att jämförbarheten mellan olika länder har ökat i och med värderingen till verkligt värde, något som säkerligen anses som positivt för utländska investerare.⁸⁷

4.2.3 Hufvudstaden AB

4.2.3.1 Värdering

Hufvudstaden värderar sina förvaltningsfastigheter, liksom alla andra börsnoterade fastighetsbolag, till verkligt värde i enlighet med den IAS 40-standard som gäller från och med den 1 januari 2005. Interna värderingar av fastighetsbeståndet genomförs varje kvartal och halvårsvis görs även externa värderingar. De externa värderingarna görs, enligt Åsa Sedelius, för att stämma av och säkerställa så att de interna värderingarna ligger inom samma värdeintervall.⁸⁸ Hufvudstaden använder sig utav två olika värderingsinstitut vid den externa värderingen. De externa värderingarna görs på 21 procent av det internt bedömda marknadsvärdet, där valet av fastigheter som värderas skall representera bolagets olika fastighetskategorier vad gäller ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard.⁸⁹

Enligt Åsa Sedelius blir en utav konsekvenserna med den internationella IFRS/IAS-standarderna att det krävs mer redovisningsarbete. Hon har svårt för att se om det nya värderingssättet egentligen medför några fördelar för företaget, men menar att det möjligen kan ge en mer rättvisande bild av företaget utåt sett. Värdering till verkligt värde är dock ingenting nytt, utan det gjordes även tidigare. Uppgifterna om det verkliga värdet fanns även förut, även om det uttrycktes i tilläggsupplysningarna och inte ingick i själva balansräkningen. Vidare anser Åsa Sedelius att det är svårt att säga om det verkligen rör sig om ett verkligt värde då detta trots allt är ett fiktivt värde som beräknats utifrån gissningar kring olika

⁸⁷ *ibid.*

⁸⁸ Intervju med Åsa Sedelius, redovisningschef på Hufvudstaden AB, den 11 november 2005.

⁸⁹ Hufvudstaden, årsredovisning 2004.

förhållanden. Hon menar att det aldrig går att vara säker på att det stämmer och då det rör sig om så stora belopp som det gör i denna bransch kan det bli stora differenser mellan vad som verkligen är ett verkligt värde och vad som inte är det. Som redovisningsekonom menar Åsa Sedelius att uppskattade siffror inte bör vara med i bokföringen, utan att dessa skall vara korrekta. Därför hör, enligt hennes mening, inte verkligt värde hemma i balansräkningen då de inte går att ta på. Värderingen utav fastigheterna har fått en större prioritet inom bolaget i och med att den nya IAS 40-standarden infördes. Det har blivit större fokus på själva värderingarna och på hur värderingskåren arbetar och att de tar sitt ansvar vad gäller värderingarna. Åsa Sedelius ser ett visst problem i att det finns för få duktiga värderare och menar att det blir en liten klick personer som värderar samtliga fastigheter. Dessutom finns det även ett behov att dubbelkolla värderingarna, då de berörda fastighetsbolagen trots allt är de som känner till sina fastigheter bäst. Sedelius säger även att det kan vara bra att använda sig av olika värderare, då vissa kanske värderar lite högre och andra lite lägre, än att anlita endast ett värderingsbolag för att värdera hela beståndet.⁹⁰

4.2.3.2 Effekter på resultaträkningen

En konsekvens som den nya värderingsmetoden ger upphov till, enligt Sedelius, är att den blåser upp resultatet i och med att värdeförändringarna går över resultaträkningen. I dagsläget tycker nog alla att det är bra, men hon är inte lika säker på att alla kommer att tycka det är positivt när väl marknaden vänder och värdena försämras. I och med att resultaten blir betydligt högre nu i jämförelse med tidigare, kan det dock finnas en risk att aktieägarna luras att tro att det kommit in mycket pengar till det egna kapitalet och utifrån det kräva högre utdelningar. Åsa Sedelius menar därför att det är viktigt för dessa att förstå att värdeförändringarna består av orealiserade vinster och inga konkreta pengar.⁹¹ Värdeförändringarnas effekt på resultatet illustreras i tabellen nedan. För fullständig resultaträkning, se bilaga 8.

⁹⁰ Intervju med Åsa Sedelius, redovisningschef på Hufvudstaden AB, den 11 november 2005.

⁹¹ ibid.

Tabell 5: Värdeförändringens påverkan för Hufvudstadens resultat.

Förändring i rörelseresultat - Hufvudstaden (Mkr)	Januari - september 2005	Januari - september 2004
Resultat före värdeförändring	595,7	631,2
Realiserad värdeförändring		17,6
Orealiserad värdeförändring	500	
Rörelseresultat	1095,7	648,8

Källa: Hufvudstaden, delårsrapport januari – september 2005

4.2.3.3 Effekter på balansräkningen

Tabellen nedan visar att ett införande av den nya IFRS/IAS-standarden den 31 december 2004 hade inneburit en ökning av det egna kapitalet med 3 miljarder för Hufvudstaden. Detta på grund av att bolagets fastigheter värderats till verkligt värde, vilket skulle ha inneburit en värdeökning om 3 miljarder kronor. Värdeökningen av tillgångarna medför även en ökning på skuldsidan i form av uppskjuten skatt.

Tabell 6: Förändring av eget kapital – Hufvudstaden

Förändring av eget kapital - Hufvudstaden (Mkr)	2004-12-31
Eget kapital enligt gällande lagar och rekommendationer	5 209
Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	3 274
Återföring avskrivningar	75
Återföring projektutgifter	8
Uppskjuten skatt hänförlig till rörelseförvärv	-426
Eget kapital enligt IFRS	8 140

Källa: Hufvudstaden, årsredovisning 2004

Vad gäller balansräkningen ser inte Sedelius att införandet av IAS 40 har lett till några större konsekvenser för Hufvudstaden. Det kan i och för sig bero på att bolaget endast har praktiserat denna värderingsmetod i balansräkningen under en kortare tid och att eventuella konsekvenser inte blivit synliga ännu. Hon påpekar dock, i enlighet med ovan, att synen på det egna kapitalet kan komma att förändras hos aktieägarna då värdeökningarna på bolagets fastigheter även leder till ett ökat eget kapital. I och med de nya värderingsreglerna innehåller inte balansräkningen längre några dolda reserver, det vill säga skillnaden mellan det verkliga

värdet och det bokförda värdet. Detta innebär att i sämre tider så finns det ingen buffert, vilket kan komma att påverka företagen i fastighetsbranschen. Nackdelen med den gamla metoden då fastighetsbolagen redovisade sina fastigheter till det historiska anskaffningsvärdet blev för Hufvudstadens del att de hade väldigt låga värden på sina tillgångar. Många fastigheter har funnits i företagets ägor sedan lång tid tillbaka. Redovisningen av fastigheterna blev på grund av detta väldigt skev, då fastigheter som exempelvis införskaffats på 30-talet egentligen är betydligt mycket mer värda idag än det belopp till vilka de var bokförda i räkenskaperna.⁹²

4.2.3.4 Standardisering

Sedelius anser att grundtanken kring en ökad likriktning och jämförbarhet i den europeiska gemensamma redovisningsstandarden är bra. Samtidigt så tycker hon ändå att reglerna har blivit lösare än tidigare. Bortsett från reglerna som berör verkligt värde så anser hon att exempelvis att uppställningsformerna för resultat- och balansräkningen blivit friare. Till skillnad från årsredovisningslagen anger IFRS/IAS endast sex poster som måste finnas med i resultaträkningen, sen kan företaget självt bestämma poster som de anser speglar verksamheten bäst. Det samma gäller även för balansräkningen och det kan i och för sig anses förmånligt ur företagets synpunkt, men samtidigt försvinner jämförbarheten totalt enligt Sedelius. Detta leder även i sin tur till att den enda siffran som egentligen är jämförbar i resultaträkningen är det slutgiltiga resultatet. I företagens bruttoresultat ligger inte längre samma värden vilket gör att de inte längre är jämförbara. Enligt Åsa Sedelius är tanken med jämförbarheten att olika bolags redovisningar skall kunna läggas bredvid varandra och jämföra. Men hon är tveksam till att detta uppnåtts. Den nya standarden leder även till att tydligheten försvinner då det råder olika regler för de juridiska personerna och för koncernen. Det betyder att mer information måste tas fram och Sedelius är tveksam till om det i slutändan blir tydligare för läsaren då det blir skillnader mellan moderbolaget och koncernen. Snarare anser hon att det blir svårare för läsaren att se vad som är viktigt.⁹³

⁹² ibid.

⁹³ ibid.

4.2.4 Mikael Ikonen, auktoriserad revisor

4.2.4.1 Värdering

Enligt Mikael Ikonen, auktoriserad revisor på Ernest & Young, har alla börsnoterade koncernbolag inom fastighetsbranschen valt att värdera sina fastigheter till verkligt värde. Principen har även valt att tillämpas av de största bolagen vars aktie inte är noterade på börsen och således inte innefattas av de nya IFRS/IAS-reglerna. Dessa utgörs av bolag som bland annat AP Fastigheter och Vasakronan. Dock tror Ikonen att valet av värderingsprincip var svårt för fastighetsbolagen. Detta då fastighetsbolag generellt sett är relativt konservativa organisationer och att det på så sätt finns ett motstånd till förändringar inom branschen. Flera av företagen var till en början inne på att välja anskaffningsvärdemetoden tills de insåg problematiken med vad framförallt komponentavskrivningar avseende byggnader innebär. Diskussionerna i de noterade bolagen var stora, vilka tillslut ledde till att bolagen valde att marknadsvärdera sina fastigheter i enlighet med IAS 40.⁹⁴

4.2.4.2 Effekter på resultaträkningen

En annan stor diskussion som har tagit fart inom både fastighetsbranschen och revisionskåren är hur värdeförändringarna utav fastigheterna skall redovisas. Mikael Ikonen menar att eftersom värdeförändringarna förs över resultaträkningen medför det en stor volatilitet i resultatet, vilket innebär att resultatberäkningarna kommer att slå väldigt mycket under en konjunkturcykel. Fastighetsbolagens förvaltningsresultat, dvs. det interna resultatet, överskuggas således av värdeförändringarna, vilket många fastighetsbolag inte anser är rimligt. Ikonen menar att många av fastighetsbolagen anser att en bättre lösning är att föra värdeförändringarna direkt mot eget kapital istället. På så sätt skulle resultaträkningen hållas obefläckad från sådant som de inte själva kan påverka. Mikael Ikonen anser emellertid att detta inte utgör något alternativ. Värdeförändringarna skall föras över resultaträkningen och ingenting annat menar han. Detta på grund av att det är det totala redovisade resultatet som är intressant, framförallt för investerarna och då är det även relevant att värdeförändringarna förs över resultaträkningen. Ikonen menar även att det är en principfråga, då endast transaktioner gällande ägarna får föras direkt mot eget kapital. Annars skulle det snart börja föras diskussioner huruvida andra poster verkligen skulle föras över resultaträkningen eller inte. Det blir mycket enklare med en rak och tydlig princip menar han vidare.⁹⁵

⁹⁴ Intervju med Mikael Ikonen, revisor på Ernst & Young, den 17 november 2005.

⁹⁵ ibid.

4.2.4.3 Effekter på balansräkningen

Ikonen menar att implementerandet av de nya IFRS/IAS-reglerna innebär en mycket mer marknadsbaserad balansräkning. Det är ett paradigmskifte som sker, där den tyska läran som baserar balansräkningen på anskaffningsvärden ersätts av en amerikansk syn på marknadsvärden. Övergången till att fastighetsbolagen numera redovisar till verkligt värde, menar Ikonen att redovisningen har blivit mer kvalitativ, där balansräkningen ger en bättre bild av verkligheten. De dolda substanserna som tidigare fanns i bolagens balansräkningar har nu i och med metoden att värdera till verkligt värde åskådliggjorts, vilket gör balansräkningen mer intressant och användbar än tidigare. Detta då ett företags balansräkning tidigare kunde visa på ett värde om exempelvis 500 miljoner kronor när värdet i själva verket var 3-4 miljarder. Emellertid menar Ikonen vidare att det nya värderingssättet inte är en nyhet för bolagen. Tidigare utformade bolagen en sorts ”pro forma-redovisning” där marknadsvärdena redovisades i tilläggsupplysningar. Dock anser Ikonen att kvaliteten på informationen och informationsgivningen har ökat markant i och med att den nu redovisas direkt i balansräkningen.⁹⁶

Ikonen menar emellertid att problemet för fastighetsbolagen idag är att bolagens skulder inte värderas till verkligt värde, vilket medför att balansräkningen haltar och därmed inte ger en fullständig bild i alla fall. Det är framförallt den uppskjutna skatteskulden som ställer till det, varför det pågår en stor diskussion inom även det här området. Idag skall tjugoåtta procent av värdeförändringarna bokföras som uppskjuten skatt. Realisationer av fastigheter idag sker dock i praktiken så skatteeffektivt som möjligt, vilket innebär att den fastighet som skall avyttras läggs in i ett bolag som sedan säljs skattefritt. Teoretiskt sett skall fastighetsbolagen fortfarande betala en full skattesats om tjugoåtta procent vilket inte ger en rimlig bild av redovisningen. Problemet som uppstår här är hur mycket skatt som egentligen skall betalas. Ikonen menar att det här är ett otroligt komplext område som får väldigt stora konsekvenser för fastighetsbolagen i och med att det handlar om så stora värden. Han menar även att problemen med skuldsidan även får konsekvenser för det egna kapitalet, vilket innebär att eget kapital inte heller speglar verkligheten till fullo. Dock anser han att eget kapital ger en mer korrekt bild än tidigare. Detta då de dolda substanserna som tidigare fanns i bolagen nu har kommit fram som en post i eget kapital, nämligen orealiserade värdeförändringar. Enligt Ikonen innebär detta även att bolagen får se över sina utdelningar i större utsträckning, då en

⁹⁶ ibid.

marknadsvärdering inbegriper att värdena förändras med konjunkturcyklerna. Går värdena ner gäller det att ha en buffert kvar.⁹⁷

4.2.4.4 Standardisering

En ökad standardisering av redovisningen ser Mikael Ikonen endast positivt på. Det blir lättare för dem som skall ta till sig redovisningen om den ser likadant ut menar han. Fördelen blir även att en mer detaljstyrd redovisning bidrar till att det finns mindre saker att ifrågasätta då det finns tydliga regler att hänvisa till. I Sverige har dock den nya standarden gett företagen friare händer vad gäller uppställningen av resultaträkningen. Något som Ikonen tror kommer att bli mer likformig igen. Den nya standarden har emellertid bidragit till att öka jämförbarheten bland fastighetsbolagen inom EU avsevärt, enligt Ikonen. Avslutningsvis beskriver Ikonen valet av värderingsmetod för fastighetsbolagen som ”två onda ting” i dagen läge. Detta då marknadsvärderingarna inte är optimala med dess brister och risker. Dock anser han värdering till verkligt värde är ”mindre dåligt”, då de ger en bättre bild av verkligheten än vad värdering till historiska anskaffningsvärden gör. Därmed har användbarheten ökat i och med den nya värderingsmetoden anser han.⁹⁸

⁹⁷ ibid.

⁹⁸ ibid.

5 Analys och resultat

Under denna rubrik följer studiens analys och resultat, vilket utarbetats ur den tidigare redogjorda empirin. Analysen och resultatet har vidare delats upp under rubrikerna värdering, effekter på balansräkning, effekter på resultaträkningen samt standardisering, vilka kan kopplas till de tidigare uppställda delfrågorna i undersökningens syfte.

5.1 Inledning

Enligt Mikael Ikonen, auktoriserad revisor på Ernest & Young, har alla svenska börsnoterade koncernbolag inom fastighetsbranschen valt att värdera sina fastigheter till verkligt värde. Principen har även valt att tillämpas av de största fastighetsbolagen vars aktier inte är noterade på börsen och således inte berörs av de nya IFRS/IAS-reglerna. Ikonen menar vidare att implementerandet av den nya IFRS/IAS-standarden innebär en mer marknadsbaserad redovisning, där den nya standarden utgör ett paradigmskifte.

5.2 Värdering

Den kritik som har riktats mot verkligt värde som värderingsmetod grundar sig framförallt på att värderingarna utgörs av uppskattningar och bedömningar, varför värderingarna innehar ett osäkerhetsintervall. En studie visar på att intervallet omfattar en varians på +/- 10 procent av värderingarna till verkligt värde och beror bland annat på precisionen i värderingarna samt på vem som utför dem. Kritikerna menar vidare att denna osäkerhet vad gäller värdering till verkligt värde kan få stora konsekvenser, speciellt för fastighetsbolag på grund av att fastigheter innehar stora värden. Samtliga respondenter medger att det finns en osäkerhet vid värderingarna vilket utgör ett problem. Åsa Sedelius, redovisningschef på Hufvudstaden, ställer sig dock mest kritisk till detta och ifrågasätter om uppskattade värden överhuvudtaget bör redovisas i balansräkningen. Detta då de får en så pass stor påverkan för företagens resultat och balansräkning, samtidigt som det är svårt att avgöra vad som verkligen är ett verkligt värde. Respondenterna påpekar även att den fulla effekten av värdering till verkligt värde ännu inte har visat sig, detta då principen endast har tillämpats under en kort tid. Roger Johansson, administrativ chef för Fabege, menar att principen nu endast har beprövats under gynnsamma förhållanden, varför enbart positiva problem har uppstått. Detta då tillgångarna har ökat i värde. Övergången till den nya principen har dock inte inneburit något främmande

för bolagen vad gäller företagens tillgångar. Detta då värdering till verkligt värde, enligt respondenterna, redan tidigare har tillämpats i upplysningssyfte.

För att värderingarna skall bli så tillförlitliga som möjligt bör dessa i enlighet med IAS 40 utföras av en oberoende part. Rekommendationen är dock inte tvingande, utan företagen är fria att utföra värderingarna själva. De undersökta företagen har emellertid alla valt att följa rekommendationen i IAS 40 och låter därmed sina fastighetsbestånd värderas av ett eller flera värderingsinstitut halvårsvis. Detta för att kvalitetssäkra bolagens interna värderingar som sker kontinuerligt och redovisas varje kvartal. På så sätt menar respondenterna att en högre grad av trovärdighet av värderingarna kan utvinnas utåt sett. Att internt öka värdet på fastigheterna med en halv miljard när det framförallt är förändringarna i direktavkastningskraven som påverkar värdet, kan kännas lite vanskligt menar Christer Nerlich, chef för ekonomi och finansverksamheten på AP Fastigheter. Att förändringar i direktavkastningskraven inverkar på fastigheternas marknadsvärden, bidrar till att osäkerheten ökar ytterligare påpekar kritikerna.

Kritikerna menar även att värdering till verkligt värde utgör ett merarbete för fastighetsbolagen, då mer resurser måste riktas åt att göra värdejusteringar i redovisningen. Respondenterna håller delvis med om det, framförallt kvartalsvis då ett ökat fokus har riktats mot den interna värderingen. Detta då förändringar i värdena nu skall redovisas i balansräkningen varje kvartal. Johansson och Ikonen påpekar emellertid att de komponentavskrivningar som den alternativa anskaffningsvärdemetoden kräver är ohanterliga vad gäller fastigheter. Genom att tillämpa värdering till verkligt värde i enlighet med IAS 40, undviks dessa komponentavskrivningar, då värdeförändringarna istället redovisas över resultaträkningen.

De som förespråkar metoden där tillgångarna värderas till verkligt värde, menar att företagen ger en mer korrekt bild av dess verksamhet genom att redovisa dess marknadsvärde. På så sätt blir det enklare för ett företags intressenter såsom långgivare och investerare att läsa av och kontrollera ett värde. Respondenterna delar synen och Ikonen menar bland annat att användbarheten har ökat i och med den nya värderingsmetoden. Ikonen anser dock att värdering till verkligt värde inte fungerar optimalt då metoden innehar brister och risker, men han anser att den är mindre dålig än anskaffningsvärdemetoden då den speglar verksamheten bättre.

5.3 Effekter på resultaträkningen

Då ett bolags tillgångar värderas till verkligt värde, skall värdeförändringarna i enlighet med IAS 40 redovisas över resultaträkningen, vilket flera kritiker har ställt sig frågande till. Detta då värdeförändringarna får en så pass stor inverkan på företagets resultat, vilket medför en ökad risk vid resultatfluktuationer och att redovisningen kan bli ojämn från år till år. För de undersökta företagen, AP Fastigheter, Fabege och Hufvudstaden, har övergången till att värdera fastigheterna till verkligt värde fått stora konsekvenser för bolagens resultat. Detta på grund av att de orealiserade vinsterna nu redogörs i resultaträkningen. Respondenternas syn på hur värdeförändringarna skall påverka och behandlas i resultaträkningen skiljer sig åt. Christer Nerlich, AP Fastigheter, håller delvis med kritikerna och menar att fastigheter som tillgångsslag kan variera väldigt i värde från period till period, samtidigt som intjäningen från den löpande verksamheten är jämn. Detta då hyresintäkterna och driftskostnaderna är stabila i och med att hyreskontrakten ofta sträcker sig över många år. På så sätt menar han att värdeförändringarnas effekt på resultaträkningen kan ifrågasättas, detta då det redovisade resultatet kan skifta väldigt samtidigt som verksamhetens löpande intjäning är oförändrad. Emellertid anser Nerlich att värdeförändringarna i resultaträkningen medför en mer verklig bild som speglar bolaget på ett bättre sätt än tidigare då anskaffningsvärdemetoden tillämpades.

Roger Johansson och Åsa Sedelius ställer sig dock mer kritiska till sättet att behandla värdeförändringarna. Både Johansson och Sedelius ifrågasätter att en bedömningspost, vilken orealiserade värdeförändringar utgör, får en så pass stor påverkan på bolagens resultat. Johansson anser personligen att det vore mer fördelaktigt om värdeförändringarna istället förs direkt mot eget kapital i balansräkningen. På så sätt kan tillgångarna redovisas på bästa möjliga sätt samtidigt som värdeförändringarnas konsekvenser för resultatet kan undvikas. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, anser dock att denna lösning inte är något alternativ. Dels på grund av att endast transaktioner gällande ägarna skall föras direkt mot eget kapital och dels för att det är relevant information för intressenter såsom investerare. Detta då det är det totala resultatet som är intressant, vilket även inkluderar värdeförändringarna.

Att de ökade resultatfluktuationerna över konjunkturcyklerna medför en ökad risk för bolagen instämmer respondenterna i. Även om Nerlich anser att värdeförändringarna i resultaträkningen ger en mer rättvisande bild av företaget och således är positivt, medger han att det finns oro och rädsla för att förändringarna på marknaden får en stor inverkan på resultatet. Speciellt bland dem som upplevde fastighetskraschen på 1980-talet. Detta då resultat-

räkningen i och med värdeförändringarna kan visa på överskott samtidigt som bolagen kan ha negativa kassaflöden.

5.4 Effekter på balansräkningen

Syftet med den nya IFRS/IAS-standarderna och värdering till verkligt värde är att illustrera tillgångarnas marknadsvärde direkt i balansräkningen, vilket samtliga respondenter ställer sig positiva till. Detta då de anser att metoden speglar bolagens verksamhet tydligare och på ett bättre sätt än anskaffningsvärdemetoden. Emellertid påpekar Johansson, Nerlich samt Ikonen att det utgör ett stort problem att standarderna inte behandlar skulderna till verkligt värde, vilket medför att balansräkningen haltar. Ytterligare ett problem som uppstått innefattar hur den uppskjutna skatten skall behandlas menar respondenterna vidare. I Sverige säljs oftast fastigheter i bolagsform, vilket är skattefritt, men de rådande reglerna för beskattning kräver att en uppskjuten skatt på tjugoåtta procent ska tas upp i räkenskaperna. Eftersom skulderna inte värderas till verkligt värde medför det även att det egna kapitalet inte heller ger en helt verklig bild. Nerlich menar att konsekvensen av detta blir att det verkliga värdet på fastigheterna inte kan sägas vara detsamma som dess marknadsvärde, vilket det egentligen ska vara enligt standarderna. Även Johansson påpekar detta och menar att det fortfarande bildas substansvärden i balansräkningen där information i tilläggsupplysningar krävs. En sådan upplysning kan exempelvis vara vad det verkliga värdet är på en fastighet med avdrag för den uppskjutna skatt som uppstått.

Ikonen påpekar att det pågår en stor diskussion kring detta område idag och håller med de övriga respondenterna om att detta inte ger en rimlig bild av redovisningen. Problemet, enligt Ikonen, är hur mycket skatt som egentligen ska betalas och han menar att detta kan få stora konsekvenser för bolagen då det inom fastighetsbranschen handlar om stora värden. Ikonen instämmer även i problematiken rörande att det egna kapitalet inte får något verkligt värde, men hävdar att den nya redovisningsstandarderna trots allt ger en mer korrekt bild än den förra då bolagen hade dolda substanser i och med att fastigheterna var upptagna till sitt anskaffningsvärde i balansräkningen.

Den största effekten som bytet av redovisningsprincip har inneburit för de undersökta fastighetsbolagen är således, som tidigare har nämnts, att bolagens fastigheter nu värderas till verkligt värde istället för till anskaffningsvärde. En positiv effekt som Johansson påpekar är

att värdering till verkligt värde ger en mer rättvis belåning än vad det tidigare har gjort. Detta då soliditeten ökar om värdena på fastigheterna ökar och vice versa, vilket idag sker automatiskt. Att de undersökta företagens tillgångar har ökat medför i sin tur en ökning av det egna kapitalet. Sedelius betonar vikten av att förstå att de värdeökningar som nu har påverkat balansräkningen utgörs av orealiserade vinster och är inte några konkreta pengar. Detta innebär att det inte kommit in några nya pengar i bolaget som kan delas ut till aktieägarna. Detta är något som Sedelius tror kan vara en risk med den nya redovisningsstandarden, att bolagen inte tänker sig för och delar ut för mycket av det egna kapitalet. Även Johansson betonar vikten av detta och säger att i och med att det har gått bra för denna bransch de senaste åren har även soliditeten varit god, vilket lett till att fokuseringen på det egna kapitalet inte har varit så stort. Han tror dock inte, till skillnad från Sedelius, att detta innebär någon större risk för företagen då soliditetsmåtten fortfarande finns kvar och talar om inom vilka gränser denna måste ligga. Ikonen instämmer i Sedelius resonemang och hävdar att det är viktigt att inte ha delat ut för mycket till aktieägarna då konjunkturen börjar gå nedåt, utan att bolagen har en buffert kvar för att kunna överleva i sämre tider.

5.5 Standardisering

En standard kan, som tidigare nämnts, sägas vara en sorts regel vilken talar om hur vi bör gå till väga i en viss situation. Det skäl som brukar anges idag som talar för en harmonisering av redovisningsstandarden är att den globala kapitalmarknaden kräver jämförbara redovisningar. Detta i syfte att uppnå ett gemensamt redovisningsspråk för att i sin tur uppnå en ökad förståelse samt underlätta kontroll och styrning på distans. På så sätt minskas osäkerhet då denna skall leda till en stabil struktur för samverkan. En ökad standardisering av redovisningen är positivt enligt Mikael Ikonen. Det blir lättare för dem som skall ta till sig redovisningen om den är likriktad. Ikonen hävdar även att en mer detaljstyrd redovisning bidrar till att det finns mindre saker att ifrågasätta då det finns tydliga regler att hänvisa till. Även Johansson och Nerlich håller med om att redovisningarna har blivit mer jämförbara i och med den nya IFRS/IAS-standarden och att detta är positivt. Sedelius är positivt inställd till ökad likriktning och jämförbarhet, men tycker att dagens standard nationellt är lösare än vad den tidigare varit. Hon anser att jämförbarheten mellan de Svenska företagen har försvunnit då bolagen nu endast är tvingade att ha med sex stycken poster i resultaträkningen och de resterande kan bolagen styra över själva utefter hur de anser att företaget speglas bäst. Hon är

tveksam till att en intressent kan lägga upp olika redovisningar bredvid varandra och kunna göra en direkt jämförelse. Även de andra respondenterna håller med om detta, men menar att den internationella jämförelsen trots allt blivit bättre även om uppställningarna i resultaträkningen nu är friare än tidigare i Sverige. Ikonen tror dock att detta är ett övergående problem och säger att den troligen kommer att bli mer likformig igen.

De som utformar standarder hävdar ofta att det ligger i användarens intresse, men även att det ligger i en tredje parts intresse ex. konsumenternas att följa dem. Det som talar för harmoniseringen av redovisningsstandarderna är att det leder till bättre informationsöverföring och kommunikation. Införandet av IFRS/IAS leder till att samtliga europeiska länder får samma referensramar för hur redovisningen skall utformas, vilket leder till att intressenter kan jämföra olika bolag med varandra. Den internationella redovisningsstandarderna gynnar därför denna grupp. Detta är något som samtliga respondenter är positivt inställda till, trots att, enligt ovan, vissa tveksamheter hos respondenterna råder kring själva jämförbarheten.

En nackdel som brukar belysas vad gäller standardisering är att den skapar likriktning och att den inte ger något utrymme för innovation och nyskapande. En ökad standardisering av redovisningen är endast positivt enligt Ikonen. En mer detaljstyrd redovisning bidrar till att det finns mindre saker att ifrågasätta då det finns tydliga regler att hänvisa till. Det blir som sagt lättare för intressenter att ta till sig redovisningen och göra jämförelser om det ser likadant ut. Ett annat argument som brukar tas upp är huruvida den aktuella standarden verkligen är den bästa lösningen på ett problem. Johansson anser, enligt ovan, att lokala förhållanden bör kunna hanteras innan en ny redovisningsstandard implementeras på grund av att det blir problematiskt för bolagen då nationella regelverk inte stämmer överens med den nya standarden. Ett problem som de flesta respondenter tar upp är den nya internationella IFRS/IAS-standarderna inte går i samma riktning som de lokala regelverken i Sverige. Det är framför allt beskattningen som blivit ett problem. Dessa hängde tidigare samman och utgjorde då inget problem, men idag efter införandet av den nya standarden går dessa regelverk i olika riktningar. Detta innebär att trots att fastigheter i princip säljs skattefritt i bolagsform skall ändå en uppskjuten skatt på tjugoåtta procent redovisas vid en försäljning. Detta leder, enligt respondenterna, till att vi inte får en rimlig bild av redovisningen. Problemet blir att avgöra hur mycket skatt som egentligen skall betalas, vilket kan få stora konsekvenser då det i denna bransch rör sig om väldigt stora värden.

6 Slutsats

Här presenteras den slutsats som författarna kommit fram till i denna undersökning. Den har tagits fram utifrån det undersökningsproblem som presenterats i studiens introduktionskapitel, med andra ord: ”Vilka konsekvenser har införandet av IFRS/IAS fått för de fastighetsbolag i Sverige som tillämpar standarden?”

Implementerandet av den nya IFRS/IAS-standarderna har fått betydande konsekvenser vad gäller det bokförda värdet på fastighetsbolag i Sverige som tillämpar standarderna. Detta då bolagens tillgångar i enlighet med den traditionella anskaffningsvärdemetoden hade ett lägre bokfört värde än tillgångarnas marknadsvärde vid införandet av standarderna. Då tillgångarna fått ett ökat redovisat värde medför det även en ökning av det egna kapitalet för de fastighetsbolagen. Dessa fastighetsbolagens skulder har dock inte påverkats direkt, utan endast indirekt på grund av den uppskjutna skatt som uppstår vid förändringarna i värde av förvaltningsfastigheterna. Den nya värderingsmetoden, där värdeförändringarna i enlighet med IAS 40 skall redovisas över resultaträkningen, har även medfört stora konsekvenser för de bolagens redovisade resultat. Detta i och med uppskrivningen av tillgångarna vid skiftet av redovisningsprincip och då fastigheter som tillgångsslag är volatila.

Undersökningen visar således att införandet av den internationella IFRS/IAS-standarderna har bidragit till en mer marknadsbaserad redovisning för de svenska fastighetsbolag som har valt att tillämpa standarderna. Emellertid speglar inte den nya redovisningsstandarderna i praktiken en verklig bild av de fastighetsbolag som tillämpar metoden. Detta då värdering till verkligt värde inte inbegriper fastighetsbolagens skulder enligt den nya standarderna, samtidigt som det finns en inneboende osäkerhet i de värderingar som utförs på fastigheterna. I Sverige har den internationella standarderna även medfört en lokal problematik gällande skatteeffekterna, då IFRS/IAS-standarderna inte är förenliga med svensk skattelagstiftning. Standarderna har dock uppfyllt sitt syfte beträffande jämförbarhet fastighetsbolagen emellan, då bolagens dolda reserver tydliggjorts i dess balansräkningar. Den redovisade informationen har på så sätt blivit mer användbar i och med införandet av IFRS/IAS-standarderna.

7 Avslutande diskussion

Här följer en diskussion kring den genomförda undersökningen och de reflektioner vilka författarna gjort under studiens gång. Även metod- och källkritik samt implikationer och olika förslag till fortsatt forskning behandlas under denna rubrik.

7.1 Egna reflektioner

Eftersom de undersökta fastighetsbolagen har övergått från samma nationella standard till IFRS/IAS-standarden, har utfallet av undersökningen blivit likartat för varje undersökt företag. Detta på grund av att de ställts inför samma problematik och efterföljande konsekvenser i och med övergången. Att undersökningen har utförts endast tre kvartal efter införandet av IFRS/IAS-standarden, medför dock att en fullständig slutsats om dess konsekvenser för de undersökta företagen inte kan fattas. Vid tiden för undersökningen och implementeringen av standarden har dessutom förhållandena på marknaden gällande fastigheter varit gynnsamma, varför konsekvenserna i en konjunkturedgång inte har visat sig ännu. Det vi hitintills har sett är endast de positiva problem som uppstår när tillgångarna ökar i de undersökta bolagen.

I fastighetsbranschen pågår idag två diskussioner, den ena innefattar värdeförändringarnas inverkan på det redovisade resultatet och den andra hur den uppskjuta skatten skall behandlas vid avyttringar av fastigheter. Beträffande värdeförändringarnas inverkan på företagets redovisade resultat, anser vi rent spontant att det bör kunna lösas på ett annat sätt. Speciellt gällande fastigheter då värdeförändringar, som utgör en bedömningspost, innefattar stora ekonomiska belopp. Att företagets upparbetade förvaltningsresultat tenderar att överskuggas av något de till stor del själva inte kan kontrollera känns tämligen ologiskt. Exempelvis kan ett företags redovisade resultat ha ökat avsevärt trots att den löpande intjäningen varit sämre om marknadsförhållandena varit gynnsamma, samtidigt som periodens resultat kan bli negativt trots en god intjäning vid sämre marknadsförhållanden. Detta kan te sig svårförståeligt. Samtidigt är det bolagens totala redovisade resultat för perioden som är intressant för dess intressenter, vilket utgör ett starkt argument för att inkludera värdeförändringarnas effekt i resultatet.

En alternativ lösning, som nämnts i undersökningen, är att istället redovisa värdeförändringarna direkt mot det egna kapitalet. På så sätt skulle tillgångarna redovisas till dess

verkliga värde samtidigt som det redovisade resultatet inte skulle påverkas av värdeförändringarna. Problemet blir dock att grundprincipen bryts där endast transaktioner gällande ägarna får föras direkt mot eget kapital. För att underlätta bedömningen av ett företags resultatutveckling kan nyckeltal beräknas före och efter värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den tydlighet som det totala resultatet idag visar, inklusive värdeförändringarna, torde även minska vid en sådan lösning varför vi ställer oss tveksamma till metoden.

Vad gäller den generella kritik som riktas mot standardiserings hämmande av nyskapande och de innovativa krafterna, kan vi i mångt och mycket hålla med om på en generell nivå. Vad gäller området redovisning och harmoniseringen av denna ser vi dock positivt på en ökad standardisering. Om bolagen själva utformade och upprättade sin information efter egna framtagna mallar, skulle det till slut bli svårt att förstå bolagens redovisning. Redovisningen med sina kvalitativa egenskaper är till för att spegla de olika bolagens aktuella verksamhet och finansiella ställning, varför en hög grad av standardisering är nödvändig. Att redovisningen i sin tur standardiseras över nationsgränserna anser vi kan ses som en innovativ kraft i sig. Detta då det underlättar en allt mer globaliserad marknad för företag och intressenter, då en harmoniserad redovisning medför att de olika parterna tydligare förstår varandras verksamheter.

Emellertid ser vi även att det kan finnas nackdelar med en alltför utbredd standardisering av redovisningen. En för alla företag gemensam standard torde inte passa alla verksamheter, varför olika anpassningsproblem kan uppstå för bolagen. Den information som är relevant för ett industriföretag behöver exempelvis inte vara relevant för ett bolag i fastighetsbranschen att redovisa och vice versa. Det innebär att ett merarbete skapas för företag inom olika branscher, då standarden kan kräva information som inte är relevant för det aktuella bolaget. Olika nyckeltals betydelse skiljer sig beroende av vilken bransch bolaget verkar inom. Detta innebär att en enhetlig standard kan få konsekvensen att tvinga företag att lägga ner resurser på att ta fram information som inte är av någon betydelse för det aktuella bolaget eller dess intressenter.

Att internationella standarder såsom IFRS/IAS-standarderna i vissa avseenden inte tar hänsyn till företags nationella förhållanden, har i undersökningen även det visat sig få konsekvenser för de undersökta bolagen. I Sverige har exempelvis behandlingen av den uppskjutna skatt som uppstår vid avyttring av fastigheter utgjort ett stort problem. Detta då fastigheter idag ofta

säljs i bolagsform, vilket är skattefritt. Emellertid är bolagen i Sverige idag skyldiga att redovisa en full skattesats om tjugoåtta procent vid försäljningar, varför det uppstår en problematik vad gäller jämförbarhet med fastighetsbolag i övriga EU då det handlar om stora ekonomiska värden.

Avslutningsvis kan tilläggas att vi tror att den nya IFRS/IAS-standarden med metoden verkligt värde som värderingsprincip teoretiskt fungerar väldigt bra. I praktiken får den dock stora konsekvenser. Värderingsmetoden skulle enligt oss vara idealisk på en perfekt marknad där fastigheterna köps och säljs till dess bokförda värde, dvs. det verkliga värdet. Tyvärr är så inte fallet. Däremot anser vi liksom Mikael Ikonen att värdering till verkligt värde speglar bolagens verksamheter på ett mer korrekt sätt än anskaffningsvärdemetoden, trots att värdering till verkligt värde idag inte fungerar optimalt.

7.2 Metodkritik

Då detta är en fallstudie som bygger på i huvudsak kvalitativ data är det svårt att dra en generell slutsats för andra fastighetsbolag i Sverige. Resultatet kan även vara svårt att mäta, då det huvudsakligen bygger på åsikter och tankegångar hos respondenterna och inte lika mycket på kvantitativ data som exempelvis statistik. Även intervjuer som tillvägagångssätt kan ifrågasättas då de kan ge relativt ickestandardiserade svar, då frågorna är öppna att svara inom. Vår intention var dock att göra en studie på djupet för att få reda på vad respondenterna tycker och tänker kring ämnet. Ett alternativ hade kunnat vara att utföra en kvantitativ studie med fler fastighetsbolag och endast gjort detta utifrån deras årsredovisningar och delårsrapporter. Till detta hade även kunnat kopplas en enkät med frågor rörande upplevelsen av värdering av fastigheter och standardiseringen inom redovisningen. Genom en sådan studie hade också konsekvenserna av införandet av IAS 40 kunnat studeras. Men vi anser inte att vi hade kunnat förklara bakomliggande orsaker till de konstaterade skillnaderna på samma sätt som vi gjort med den metod som vi valt att använda oss av inför denna studie.

7.3 Källkritik

Den här studien grundar sig till största delen på primärdata då den bygger på intervjuer med högt uppsatta chefer från olika fastighetsbolag samt en revisor. Då övergången till IFRS/IAS ägde rum den 1 januari 2005 innebär det att de fastighetsbolag vilka tillämpar standarden har arbetat med införandet av denna nyligen och gör det fortfarande. Detta stärker tillförlitligheten i studien då processen pågår idag och inte något som skett i det förflutna, vilket innebär att representanterna har förändringarna färskt i minnet. Vad gäller de sekundärkällor som använts i undersökningen ser vi ingen anledning att tvivla på dessa eftersom de återgetts av väl respekterade forskare och professorer inom området.

7.4 Implikationer

Under studiens gång framkom omständigheter som vi på förhand inte var medvetna om och som kan ha påverkat vårt resultat. Vid intervjun med Åsa Sedelius på Hufvudstaden framkom att hon endast hade arbetat på bolaget sedan januari 2005. Om detta har haft någon faktisk betydelse för den information vi erhållit rörande bolaget kan vi inte avgöra, men det var en tanke som infann sig då denna intervju utförts. Däremot har Sedelius arbetat på ett eller annat sätt inom fastighetsbranschen och med ekonomi de senaste femton åren innan hon tillträdde som redovisningschef på Hufvudstaden. Vid studier av omräkningen av det egna kapitalet i Fabeges årsredovisning 2004 framgår det inte att bolaget skulle ha fått någon nämnvärd ökning av det egna kapitalet. Det beror på att de tidigare ägdes av Wihlborgs och i samband med att de blev ett självständigt bolag 2004, skrev upp de bokförda värdena till dåvarande marknadsvärde. Det innebär att vid införandet av den nya IFRS/IAS-standarderna uppstod ingen större förändring av fastigheternas värde. Dessa implikationer anser vi är av mindre betydelse och torde således inte påverka undersökningens resultat.

7.5 Fortsatt forskning

I undersökningen utgår vi från ett företagsperspektiv, varför det i vidare studier skulle vara av stort intresse att belysa hur företagens intressenter uppfattar den nya IFRS/IAS-standarderna och värdering till verkligt värde. Hur påverkas exempelvis kreditgivarnas analysmetoder av de berörda bolagen? Har det skett någon förändring? De verkliga värdena som idag redovisas

i fastighetsbolagens balansräkningar innefattar trots allt en osäkerhet då de utgörs av bedömningar. Hur bemöts denna osäkerhet idag? Om intressenter såsom exempelvis kreditgivare förlitar sig helt på att de verkliga värdena är korrekta uppstår det en risk om fastigheterna visar sig inneha ett lägre värde. En osäkerhet kan även uppstå på marknaden om vissa fastigheter beräknas att stiga i värde medan andra bedöms att sjunka i värde. Att fastighetsbolagen i Sverige skall redovisa nya bedömningar kvartalsvis, kan medföra en oro på aktiemarknaden då värdena tenderar att fluktuera i högre utsträckning än vad de gjort tidigare. Hur ställer sig aktieägarna till införandet av den nya standarden och värdering till verkligt värde?

Som tidigare nämnts i undersökningen och den avslutande diskussionen, har det uppstått en problematik om hur den uppskjutna skatten skall behandlas vid avyttringar av fastigheter. Eftersom vi endast delvis berört detta område, vore det ytterst intressant att i framtida studier göra en djupgående analys inom detta område. Ett annat område som nämnts och som är av stort intresse att forska vidare inom är vilka konsekvenser ur ett redovisningsperspektiv en konjunkturedgång på fastighetsmarknaden innebär för fastighetsbolagen och dess intressenters syn på fastighetsbolagen. Då den presenterade studien har gjorts under gynnsamma förhållanden och då en nedgång på marknaden ännu inte har skett under den tid som den nya standarden har praktiserats, återstår detta att se. För att idag få en bild av hur den nya standardens effekter kan komma att se ut, är ett förslag till vidare forskning att omräkna fastighetsbolags räkenskaper under 1990-talets fastighetskris. Detta för att se vilket hur utfall som skulle erhållas med den nu införda IFRS/IAS-standardens värdering till verkligt värde.

Källförteckning

Publicerade källor

Litteratur

- Artsberg, Kristina (2003). *Redovisningsteori –policy och –praxis*. Malmö: Liber AB.
- Brunsson, Nils – Jacobsson, Bengt (1998). *Standardisering*. Stockholm: Nerenius & Santéus Förlag AB.
- Denscombe, Martyn (2000). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund: Studentlitteratur.
- FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.
- Holmström, Nancy (1998). *Företagsekonomi – från begrepp till beslut*. Stockholm: Bonnier utbildning.
- Nordlund, Bo och Persson, Erik (2003). *Accounting for Investment Property at Fair Value According to IAS 40 Fair Value Model*. Stockholm: Royal Institute of Technology (KTH).
- North, Douglass C. (1993). *Institutionerna, tillväxten och välståndet*. Stockholm: SNS Förlag.
- Patel, Runa – Davidsson, Bo (1994). *Forskningsmetodikens grunder*. Lund: Studentlitteratur. Andra upplagan.
- Rundfelt, Rolf (1998). *Tendenser i börsbolagens årsredovisningar 1998*. Stockholm: Stockholms fondbörs.
- Tamm Hallström, Kristina (2004). *Organizing International Standardization – ISO and the IASC in Quest of Authority*. Cheltenham : Edward Elgar.

Artiklar

- Gustafsson, Christina – Nordlund, Bo (2001). ”Krav på upplysning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter” i *Balans*, 2001, nr: 8-9, sid: 43-46.
- Nordlund, Bo – Persson, Erik (2003). ”Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin?”, i *Balans*, 2003, nr: 4, sid: 29-32.

- Young, Joni J. (1996). "Institutional thinking: the case of financial instruments", i *Accounting, Organizations and Society*, vol. 21, nr: 5, sid: 487-512.

Opublicerade källor

- Botzem, Sebastian (2005). "How to link up different worlds? – Transforming German accounting rules and rule-setting procedures according to international standardization". Paper presented at: "Organizing the world", Conference held at SCORE, Stockholm, October 13th-15th, 2005.

Intervjuer

- Mikael Ikonen, revisor på Ernst & Young, den 17 november 2005
- Roger Johansson, administrativ chef på Fabege AB, den 15 november 2005
- Christer Nerlich, ekonomi- och finansieringschef på AP Fastigheter AB, den 14 november 2005
- Åsa Sedelius, redovisningschef på Hufvudstaden AB, den 11 november 2005

Muntliga källor

- Källa: Ewa Westin Yxberg , Statistiska Centralbyrån, Företagsregistret 2006-01-02

Elektroniska källor

- http://www.fabega.se/Page_____11.aspx?epslanguage=SV 2005-12-02
- <http://www.leimdorfer.se/research/research.htm#> Bolagsöversikten 2005-12-02
- <http://www.apfastigheter.se/Templates/Page.aspx?id=597> 2005-12-02
- <http://www.leimdorfer.se/research/files/1997-3-2.pdf> 2006-01-25

Årsredovisningar och delårsrapporter

- AP Fastigheter, årsredovisning 2004.
- AP Fastigheter, delårsrapport januari – september 2005.
- Wihlborgs, årsredovisning 2004.
- Fabege, delårsrapport januari – september 2005.
- Hufvudstaden, årsredovisning 2004.
- Hufvudstaden, delårsrapport januari – september 2005.

Bilaga 1 – Intervjufrågor, Hufvudstaden och Fabege

- Vilka konsekvenser har införandet av verkligt värde i den nya IAS 40-standarden inneburit för er?
- Vilka fördelar och möjligheter ser ni med värdering till verkligt värde?
- Vilka nackdelar och begränsningar ser ni med värdering till verkligt värde?
- Vilka för och nackdelar ser ni med anskaffningsvärdemetoden?
- Vår bild är att branschen är positivt inställd till värdering av verkligt värde, kan det bero på branschens gynnsamma utveckling? Skulle branschen vara lika positivt inställd vid en sämre utveckling?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets tillgångar i balansräkningen?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets skulder?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets egna kapital?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets resultat?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets intäkter?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets kostnader?
- Vem/vilka genomför värderingen av era fastigheter?
- Vilka faktorer läggs det störst vikt vid då värderingen utförs?
- Använder ni någon speciell metod vid värderingen?
- Vilken värderingsmetod tillämpar branschen som helhet? Har det påverkat erat val av metod?
- Hur trovärdiga är de värderingar som görs?
- Finns det någon risk för att värderingarna blir spekulativa?
- Har värderingen av era fastigheter fått en högre prioritet sedan de flyttats från att utgöra en tilläggsupplysning i redovisningen till att införas i balansräkningen?
- Hur påverkas värderingen till verkligt värde vid ränteförändringar?
- Hur ser ni på att redovisningen överlag standardiseras i allt större utsträckning? Fördelar? Nackdelar?

Bilaga 2 – Intervjufrågor, AP Fastigheter

- Ni har valt att redovisa era fastigheter i enlighet med de nya IFRS/IAS-reglerna trots att ni inte är skyldiga att göra det. Hur har bolaget resonerat inför detta val?
- Vilka konsekvenser har införandet av verkligt värde i den nya IAS 40-standarden inneburit för er?
- Vilka fördelar och möjligheter ser ni med värdering till verkligt värde?
- Vilka nackdelar och begränsningar ser ni med värdering till verkligt värde?
- Vilka för och nackdelar ser ni med anskaffningsvärdemetoden?
- Vår bild är att branschen är positivt inställd till värdering av verkligt värde, kan det bero på branschens gynnsamma utveckling? Skulle branschen vara lika positivt inställd vid en sämre utveckling?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets tillgångar i balansräkningen?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets skulder?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets egna kapital?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets resultat?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets intäkter?
- Vilka konsekvenser har det nya värderingssättet fått för företagets kostnader?
- Vem/vilka genomför värderingen av era fastigheter?
- Vilka faktorer läggs det störst vikt vid då värderingen utförs?
- Använder ni någon speciell metod vid värderingen?
- Vilken värderingsmetod tillämpar branschen som helhet? Har det påverkat erat val av metod?
- Hur trovärdiga är de värderingar som görs?
- Finns det någon risk för att värderingarna blir spekulativa?
- Har värderingen av era fastigheter fått en högre prioritet sedan de flyttats från att utgöra en tilläggsupplysning i redovisningen till att införas i balansräkningen?
- Hur påverkas värderingen till verkligt värde vid ränteförändringar?
- Hur ser ni på att redovisningen överlag standardiseras i allt större utsträckning? Fördelar? Nackdelar?

Bilaga 3 – Intervjufrågor, Ernst & Young

- Vilka konsekvenser ser du att införandet av verkligt värde i den nya IAS 40-standarden har inneburit för fastighetsbolagen i deras redovisning?
- Vilka konsekvenser får dessa nya regler för er revisorer?
- Hur påverkar dessa ert arbetssätt, innebär det här en mer omfattande granskning för er än tidigare?
- Tycker du att den nya redovisningsstandarden ger en mer rättvisande bild av fastighetsbolagen?
- Vilka fördelar och möjligheter ser du med värdering till verkligt värde för fastighetsbolagen?
- Vilka nackdelar och begränsningar ser du med värdering till verkligt värde för fastighetsbolagen?
- Vad var bättre respektive sämre med anskaffningsvärdemetoden i relation till värdering till verkligt värde?
- Vår bild är att branschen har varit positivt inställd till värdering av verkligt värde, delar du denna syn eller anser du att det sett annorlunda ut?
- Vilka konsekvenser anser du att det nya värderingssättet har fått för fastighetsbolagens tillgångar i balansräkningen?
- Vilka konsekvenser anser du att det nya värderingssättet har fått för fastighetsbolagens skulder?
- Vilka konsekvenser tycker du det här nya värderingssättet har fått för fastighetsbolagens egna kapital?
- Vilka konsekvenser tycker du att det nya värderingssättet har fått för fastighetsbolagens resultat?
- Hur påverkas värderingen till verkligt värde vid förändringar i marknadsräntan?
- Vilka faktorer läggs det störst vikt vid då en värdering av förvaltningsfastigheter utförs?
- Vilken värderingsmetod tillämpar fastighetsbranschen som helhet?
- Hur trovärdiga är de värderingar som görs idag enligt din mening?
- Finns det någon risk för att värderingarna blir spekulativa?

- Hur ser du på att redovisningen överlag standardiseras i allt större utsträckning? Fördelar? Nackdelar?
- Anser du att den standardiseringen som skett vad gäller upptagandet till verkligt värde är bra för fastighetsbranschen?
- Ser du att den nya värderingsmetoden kan komma att kunna skapa risker inom branschen som kan vara svåra att upptäcka då detta redovisningssätt är nytt för företagen?

Bilaga 4 – Redovisningens kvalitativa egenskaper

Begriplighet

Med att de finansiella rapporterna skall vara begripliga menas att de skall vara lätta att förstå för användarna. Emellertid ställs det krav på användarna att de skall inneha en rimlig kunskap om affärsverksamhet, ekonomi och redovisning samt att de är beredda att noggrant studera informationen.⁹⁹

Relevans

Om informationen i de finansiella rapporterna skall kunna användas som beslutsunderlag och därmed utgöra ett värde för läsaren måste den också vara relevant. För att informationen skall vara relevant, skall den vidare påverka användarens beslut. Detta genom att underlätta bedömningen av bland annat aktuella händelser, eller genom att bekräfta eller korrigera tidigare bedömningar som har gjorts. Den framåtblickande och bekräftande rollen av informationen är kopplade till varandra och hänger således ihop. På så sätt kan användaren lättare uppskatta och ställa framtida prognoser genom att information om tidigare händelser återges. Så fort händelser såsom ovanliga poster eller om posterna är onormalt stora eller små, skall upplysningar om dessa lämnas så att prognosvärdet på resultaträkningen ökar.¹⁰⁰

Tillförlitlighet

För att informationen skall vara användbar måste den även vara tillförlitlig. Med tillförlitlighet menas att informationen på ett korrekt sätt ”utvisar antingen vad som görs gällande att den utvisar eller vad som rimligen kan antas att den utvisar”¹⁰¹. Informationen får således inte innehålla några väsentliga felaktigheter eller vara vinklad, då informationen måste vara neutral. Informationen skall vidare återge en korrekt bild av de händelser och transaktioner som påverkar balansräkningen för att den skall kunna betraktas som tillförlitlig. I de fall där händelserna är svåra att identifiera, eller om det uppstår svårigheter vid mätningen av de ekonomiska effekterna så att posten innehar stor osäkerhet, bör posten inte redovisas i de finansiella rapporterna. Annan osäkerhet, såsom möjligheten att få betalt för osäkra fordringar med mera, skall hanteras genom att ge upplysningar om dess natur samt

⁹⁹ FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

¹⁰⁰ *ibid.*

¹⁰¹ *ibid.*, sid: 15

omfattning. Vidare skall försiktighetsprincipen tillämpas vid upprättandet av de finansiella rapporterna. Med försiktighetsprincipen menas att en viss försiktighet beaktas vid bedömningarna, så att tillgångarna och intäkterna under inga omständigheter övervärderas, samtidigt som skulder och kostnader inte får riskeras att undervärderas.¹⁰²

Ett annat kriterie för att informationen skall vara tillförlitlig är att den skall redovisas i enlighet med ekonomisk innebörd och därmed inte enbart i dess juridiska form. Detta då den ekonomiska innebörden av en transaktion eller händelse ibland skiljer sig ifrån av vad som framgår av den juridiska formen. Slutligen skall informationen som redovisas vara fullständig för att kunna betraktas som tillförlitlig. Information som utelämnas kan medföra att informationen blir både vilseledande och felaktig och därmed varken kunna betraktas som tillförlitlig eller relevant.¹⁰³

Jämförbarhet

Jämförbarhet innefattas av att användarna dels skall kunna jämföra samma företag under en längre tid samt dels kunna jämföra olika företag. På så sätt får användarna möjlighet att bilda sig en uppfattning om trender i företagets resultat och ställning. Detta genom att jämföra företagets rapporter från år till år, samtidigt som de även skall ges möjlighet att kunna jämföra olika företag med varandra. Därmed är det viktigt att företagen använder sig av liknande värderingsprinciper och tekniker för likartade händelser, så att dessa redovisas på ett likadant sätt. Dessa principer skall företagen använda sig av konsekvent. Om företaget trots allt byter redovisningsprincip är de skyldiga att informera användarna om förändringarna samt dess effekter, så att användarna kan identifiera dessa. Det är även viktigt att de finansiella rapporterna innehåller jämförelseuppgifter från tidigare perioder.¹⁰⁴

¹⁰² FAR FÖRLAG AB (2005). *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR FÖRLAG AB.

¹⁰³ *ibid.*

¹⁰⁴ *ibid.*

Bilaga 5 – De finansiella rapporternas huvudgrupper

Tillgångar

En tillgång är en resurs över vilken företaget har det bestämmande inflytandet till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska fördelar för företaget i framtiden.¹⁰⁵

Skulder

En skuld är en befintlig förpliktelse för företaget till följd av inträffade händelser, vilken förväntas ge upphov till ett utflöde från företaget av resurser som innefattar ekonomiska fördelar.¹⁰⁶

Eget kapital

Eget kapital utgörs av företagets nettotillgångar, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder.¹⁰⁷

Intäkter

En intäkt är en ökning av det ekonomiska värdet under en redovisningsperiod till följd av inbetalningar eller ökning av tillgångars värde, eller minskning av skulders värde med en ökning av eget kapital som följd, förutom sådana ökning av eget kapital som kommer av tillskott från ägarna.¹⁰⁸

Kostnader

En kostnad är en minskning av det ekonomiska värdet under en redovisningsperiod till följd av utbetalningar eller minskning av tillgångars värde, eller ökning av skulder med en minskning av eget kapital som följd, förutom sådana minskningar av eget kapital som utgörs av överföringar till ägarna.¹⁰⁹

¹⁰⁵ ibid.

¹⁰⁶ ibid.

¹⁰⁷ ibid.

¹⁰⁸ ibid.

¹⁰⁹ ibid.

Bilaga 6 – Resultaträkning AP Fastigheter

Koncernen AP Fastigheter AB

Resultaträkning (Mkr)

	Jan-sept 2005	Jan-sept 2004	Juli-sept 2005	Juli-sept 2004	Helår 2004
Hysesintäkter	2 239	2 493	710	780	3 259
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	-395	-428	-105	-122	-583
Underhåll	-111	-163	-34	-60	-268
Fastighetsadministration	-119	-123	-36	-32	-165
Fastighetskatt	-108	-129	-37	-33	-159
Tomträttsavgäld	-34	-39	-9	-12	-51
Summa fastighetskostnader	-767	-882	-221	-259	-1 226
Driftnetto	1 472	1 611	489	521	2 033
Avskrivningar	-11	-21	-1	-7	-38
Resultat övriga rörelsegränar	-3	0	-1	0	-
Central administration och marknadsföring	-55	-42	-17	-12	-58
Resultat från andel i joint ventures	5	19	1	-5	70
Rörelseresultat före värdeförändring	1 408	1 567	471	497	2 007
Realiserad värdeförändring	92	109	59	109	265
Orealiserad värdeförändring	988	46	21	0	85
Rörelseresultat	2 488	1 722	551	606	2 357
Finansiella poster					
Finansiella intäkter och liknande resultatposter	28	15	17	7	20
Finansiella kostnader och liknande resultatposter	-490	-520	-179	-176	-715
Resultat från finansiella poster	-462	-505	-162	-169	-695
Resultat efter finansiella poster	2 026	1 217	389	437	1 662
Skatt	-333	-371	10	-117	-355
Periodens resultat	1 693	846	399	320	1 307
Resultat per aktie	42,32	21,15	9,97	8,00	32,68
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital per aktie	15,85	18,88	5,40	7,33	26,50
Antal aktier	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000
Resultat före skatt, avskrivning, värdeförändring	957	1 083	310	335	1 350

Källa: AP Fastigheter, delårsrapport januari – september 2005, sid 1

Bilaga 7 – Resultaträkning, Fabege

Resultaträkningar, Mkr						
	2005 juli-sep	2004 jul-sep	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec	Rullande 12 mån okt 04-sep 05
Hysesintäkter	615	444	2 222	1 295	2 169	3 096
Fastighetskostnader	-218	-164	-836	-509	-857	-1 184
Driftsöverskott	397	280	1 386	786	1 312	1 912
Avskrivningar, inventarier	-2	-1	-6	-3	-13	-16
Bruttoresultat	395	279	1 380	783	1 299	1 896
Central administration och marknadsföring	-15	-13	-54	-38	-89	-105
Realiserade värdeförändr. fastigheter	43	33	184	107	128	205
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	208	5	782	17	23	788
Rörelseresultat	631	304	2 292	869	1 361	2 784
Resultat från andelar i intressebolag	-	186	-	254	254	-
Räntenetto	-155	-142	-541	-406	-645	-780
Orealiserade värdeförändr. räntederivat	102	-	-81	-	-	-81
Orealiserade värdeförändr. aktier	57	-	57	-	-	57
Resultat efter finansiella poster	635	348	1 727	717	970	1 980
Aktuell skatt	-9	-	-48	-6	-8	-50
Uppskjuten skatt	-169	-63	-423	-104	422	103
Periodens/Årets resultat	457	285	1 256	607	1 384	2 033
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	457	285	1 246	607	1 316	1 955

Källa: Fabege, delårsrapport januari – september 2005, sid 6

Bilaga 8 – Resultaträkning Hufvudstaden

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mnkr	Juli- september 2005	Juli- september 2004	Januari- september 2005	Januari- september 2004	Januari- december 2004
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	310,9	312,8	937,8	959,5	1 273,4
Övrig verksamhet	19,3	18,4	60,0	59,1	85,1
	330,2	331,2	997,8	1 018,6	1 358,5
Verksamhetens kostnader					
Särskilda projekt	-0,1	-6,5	-1,9	-18,2	-23,0
Underhåll	-21,2	-13,5	-58,9	-32,4	-46,3
Drift och administration	-54,6	-47,3	-164,3	-156,8	-219,5
Tomträttsavgälder	-3,7	-8,7	-24,9	-25,6	-35,7
Fastighetskatt	-26,4	-24,5	-79,6	-81,1	-106,1
Avskrivningar	-0,2	-0,2	-0,5	-0,7	-0,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-106,2	-100,7	-330,1	-314,8	-431,4
Övrig verksamhet	-17,3	-17,2	-53,2	-54,1	-74,4
Verksamhetens kostnader	-123,5	-117,9	-383,3	-368,9	-505,8
Bruttoresultat	206,7	213,3	614,5	649,7	852,7
- varav Fastighetsförvaltning	204,7	212,1	607,7	644,7	842,0
- varav Övrig verksamhet	2,0	1,2	6,8	5,0	10,7
Central administration	-5,1	-5,1	-18,8	-18,5	-29,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	201,6	208,2	595,7	631,2	823,3
Värdeförändringar, fastigheter					
Realiserade	-	-	-	17,6	17,9
Orealiserade	-	-	500,0	-	279,5
Rörelseresultat	201,6	208,2	1 095,7	648,8	1 120,7
Finansiella intäkter och kostnader	-33,9	-40,4	-98,5	-130,8	-224,4
Resultat efter finansnetto	167,7	167,8	997,2	518,0	896,3
Skatt	-47,4	-47,8	-281,0	-21,4	-124,9
Periodens resultat	120,3	120,0	716,2	496,6	771,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat per aktie, kronor	0,58	0,58	3,47	2,41	3,74

Källa: Hufvudstaden, delårsrapport januari – september 2005, sid 4