



Fakulteten för ekonomi, kommunikation och IT

Daniel Engman  
Magnus Edberg

# IAS 40 - Förvaltningsfastigheter

Hur onoterade fastighetsbolag värderar sina  
fastigheter

C-uppsats

Datum/Termin: HT-2006

Handledare: Bengt Bengtsson

## Sammanfattning

Från och med 1 januari 2005 har onoterade bolag kunnat värdera sina fastigheter enligt IAS 40. IAS 40 är en standard som kommer från den största internationella normgivare inom redovisning, IASB. IAS 40 ger företag möjlighet att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Den stora skillnaden från tidigare är att man numer kan värdera till verkligt värde i stället för till anskaffningsvärde som endast är tillåten enligt årsredovisningslagen.

Syftet med vår uppsats är att undersöka om de onoterade fastighetsbolagen väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Vi vill även undersöka hur insatta de är i den nya standarden och vad de har för inställning till den.

För att ta reda på detta har vi läst igenom teori inom ämnet, intervjuat ett onoterat fastighetsbolag och granskat fyra slumpmässigt utvalda årsredovisningar. Utifrån detta har vi sedan dragit våra slutsatser med utgångspunkt från frågeställningarna i vår problemformulering.

## **Förkortningar**

AAA - American Accounting Association

BFL – Bokföringslagen

BFN – Bokföringsnämnden

FAR – Föreningen Auktoriserade Revisorer

FASB – Financial Accounting Standards Board

IAS – International Accounting Standards

IASB – International Accounting Standards Board

IASC - International Accounting Standards Committé

IFRIC - International Financial Reporting Interpretation Committée

IFRS – International Financial Reporting Standards

RR – Redovisningsrådet

SOU – Statens Offentliga Utredningar

ÅRL – Årsredovisningslagen

# Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>4</b>
1.1 BAKGRUND.....	4
1.2 PROBLEMFÖRMULERING.....	5
1.3 SYFTE.....	5
1.4 AVGRÄNSNINGAR.....	5
<b>2. METOD</b> .....	<b>6</b>
2.1 KVALITATIV OCH KVANTITATIV METOD.....	6
2.2 PRIMÄRDATA OCH SEKUNDÄRDATA.....	6
2.3 INDUKTION OCH DEDUKTION.....	7
2.4 POSITIVISM OCH HERMENEUTIK.....	7
2.5 VÅRT TILLVÄGAGÅNGSSÄTT.....	8
2.5.1 Intervju.....	8
<b>3. TEORI</b> .....	<b>10</b>
3.1 KVALITATIVA EGENSKAPER.....	10
3.1.1 Begriplighet.....	11
3.1.2 Relevans.....	11
3.1.3 Tillförlitlighet.....	12
3.1.4 Jämförbarhet.....	13
3.2 REDOVISNINGSPRINCIPER.....	13
3.2.1 God redovisningssed.....	13
3.2.2 Försiktighetsprincipen.....	13
3.2.3 Rättvisande bild.....	13
3.2.4 Fortlevnadsprincipen.....	14
3.2.5 Konsekvensprincipen.....	14
3.2.6 Realisationsprincipen.....	14
3.2.7 Matchningsprincipen.....	14
3.2.8 Kongruensprincipen.....	15
3.3 TILLGÅNG.....	15
3.3.1 Definition.....	15
3.3.2 Klassificering.....	16
3.3.3 Värdering.....	16
3.4 NORMBILDARE.....	17
3.4.1 Svenska normbildare.....	17
3.4.2 IASB.....	18
3.4.3 IFRS.....	18
3.5 REDOVISNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER.....	19
3.5.1 IAS 40 Förvaltningsfastigheter.....	19
3.5.2 Avskrivning.....	20
3.5.3 Nedskrivning.....	21
3.5.4 Uppskrivning.....	22
<b>4. EMPIRI</b> .....	<b>23</b>
4.1 FRÅGOR TILL FASTIGHETSBOLAGET.....	23
4.2 ÅRSREDOVISNINGAR.....	24
<b>5. ANALYS</b> .....	<b>26</b>
<b>6. SLUTSATS OCH SLUTDISKUSSION</b> .....	<b>28</b>
6.1 SLUTSATS.....	28
6.2 SLUTDISKUSSION.....	28
<b>KÄLLFÖRTECKNING</b> .....	<b>30</b>

# 1. Inledning

I det inledande kapitlet redogör vi för själva bakgrunden till uppsatsen, dess syfte och problemformulering som ligger till grund för uppsatsen. Vi redogör även för de avgränsningar vi har varit tvungna att göra för att inte uppsatsen skall bli för bred och allt för omfattande.

## 1.1 Bakgrund

I juli 2002 antog Ministerrådet och Europaparlamentet en förordning som innebär att alla noterade koncernbolag inom EU skall följa IFRS-regler i sina finansiella rapporter för koncernredovisningar från och med 2005. Detta innebär att noterade företag numer skall utforma sin redovisning för koncernen enligt IAS/IFRS (Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002). Även icke-noterade företag får tillämpa IFRS vid upprättande av sin koncernredovisning vilket medför att utformningen av redovisningar enligt IAS/IFRS kommer att vara allt viktigare (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

Syftet med att ha gemensam redovisningsstandards inom EU är att den skall skapa en fungerande kapitalmarknad. Detta förstärker även den fria rörligheten för kapital och skapar förutsättningar för företag att konkurrera på lika villkor (SOU 2003:71).

En bransch som har berörts av dessa regler är fastighetsbranschen som under årens lopp har haft stora upp och nedgångar i värdet på sina fastigheter. I början av 1900-talet var det en positiv utveckling på fastighetsmarknaden som resulterade i stigande fastighetspriser. Denna positiva utveckling fick dock ett abrupt slut i samband med börskraschen 1929 vilket ledde till halverade fastighetspriser och en rad fastighetsbolag som gick i konkurs. Från och med 1960-talet fick fastighetsbranschen återigen en positiv utveckling och man såg att investeringar i fastigheter var ”långsiktigt realvärdesäkra” vilket innebär att värdet ansågs förändras i takt med inflationen över tiden. I början på 1980-talet stagnerade utvecklingen på nytt i takt med att den gynnsamma svenska ekonomin avstannade. Från mitten av 1990-talet har utvecklingen på fastighetsmarknaden i huvudsak varit positiv vilket till viss del har berott på ett allt starkare utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden (Persson & Nordlund 2003).

Införandet av IFRS-standarderna har inneburit att fastighetsbranschen nu använder sig mer av en marknadsvärdering av sina fastigheter. IAS 40 – *Förvaltningsfastigheter* är den standard som behandlar hur förvaltningsfastigheter skall redovisas. Enligt denna standard kan företag värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde (Fair Value Model) eller till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar (Cost Model) (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

Ett viktigt problem som bör belysas vid värderingar av fastigheter till verkligt värde är osäkerheten vid värderingen. I vissa sammanhang har osäkerheten mätts utifrån vilken normal förväntad spridning som erhålls när man anlitar olika värderare, men även utifrån precisionen i värderingar med jämförelse med faktiska försäljningspriser, så kallade

referensobjekt. Studierna har visat att vid marknadsvärdesbedömningar är det inte ovanligt med en varians/osäkerhet på +/- 10% (Persson & Nordlund 2003).

## **1.2 Problemformulering**

Från och med 1 januari 2005 har alla noterade fastighetsbolag inom EU värderat sina förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. De onoterade bolagen i Sverige har däremot valfrihet att värdera som vanligt enligt ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd eller enligt IAS 40. Därför ser vi det intressant att undersöka hur de onoterade fastighetsbolagen i Värmland värderar sina fastigheter. För att konkretisera det hela har vi valt att undersöka ett par frågeställningar:

- Hur insatta är de onoterade fastighetsbolagen i IAS 40?
- Värderar de onoterade fastighetsbolagen enligt IAS 40?

## **1.3 Syfte**

Syftet med vår uppsats är att undersöka om de onoterade fastighetsbolagen väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40, hur insatta de är i den nya standarden och vad de har för inställning till den.

## **1.4 Avgränsningar**

Då de onoterade fastighetsbolagen i Värmland har valmöjligheten att värdera sina förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 tycker vi att det vore mer intressant att just titta närmare på de onoterade fastighetsbolagen snarare än de noterade. Vi tycker vidare att möjligheten till att få en personlig intervju med ett noterat bolag är små och risken att inte få uttömmande svar är ganska stor.

## **2. Metod**

I metodavsnittet börjar vi med att redogöra för kvalitativ- och kvantitativ metod för att sedan gå in på primär- och sekundärdata. Vidare behandlas induktion och deduktion som är två olika sätt att dra slutsatser på, samt även positivism och hermeneutik. I kapitlet redogörs även för vårt tillvägagångssätt.

### **2.1 Kvalitativ och kvantitativ metod**

Holme & Solvang (1997) menar att det inte finns någon absolut skillnad mellan kvalitativa och kvantitativa metoder. De är arbetsredskap som använder sig av olika metodiska principer, såsom analytiska principer samt system- och aktörsprinciper. När det gäller att välja ut en av dessa två metoder måste vi fråga oss vilken metod som passar bäst just för det problemområdet som vi har valt att studera (Holme & Solvang 1997).

Det mest huvudsakliga som är lika metoderna mellan är att de har gemensamma syften. Metodernas angreppssätt inriktar sig på att ge en bättre uppfattning av det samhälle vi lever i. Det som skiljer metoderna mellan är att när vi pratar om den kvantitativa metoden omvandlar vi informationen till siffror och mängder. Med utgångspunkt av detta genomför vi sedan statistiska analyser. När det gäller den kvalitativa metoden är det forskarens uppfattning eller tolkning av informationen som är aktuellt, t.ex. tolkning av referensramar, motiv, etc (Holme & Solvang 1997).

Den kvalitativa metoden är lämpligast att använda när vi vill skapa mer klarhet i vad som ligger i ett begrepp eller fenomen. Att komma underfund med hur människor tolkar och förstår en given situation. När problemställningen är oklar och när vi inte vet så mycket om området som vi valt att studera är det mest lämpligt att använda sig av detta tillvägagångssätt. Metoden är också användbar när vi vill frambringa större klarhet i ett oklart ämne och få fram en nyanserad beskrivning av det. En kvalitativ uppläggningsmetod är passande när vi vill skapa och få fram nya teorier och hypoteser. Om problemställningen istället är relativt klar och vi har någorlunda bra kunskap om ämnet vi studerar är den kvantitativa metoden mest användbar. Här vill man ge klarhet i hur ofta ett fenomen förekommer, dess omfattning och frekvens. Den här metoden anses ofta vara individualistisk eftersom vi får uppgifter från enskilda individer och inte från grupper (Jacobsen 2002).

### **2.2 Primärdata och sekundärdata**

Med primärdata menas data som samlas in direkt från personer eller en grupp av personer. Detta innebär att man samlar in information för första gången och man går direkt till informationskällan. Primärdata kan alltså samlas in genom att t.ex. göra en intervju eller skicka ut frågeformulär.

När man samlar in information som baseras på upplysningar som är insamlade av andra pratar man i stället om sekundärdata. Detta innebär att informationen ofta har samlats in för att användas i något annat syfte (Jacobsen 2002).

## **2.3 Induktion och Deduktion**

Induktion och deduktion är två olika sätt att dra slutsatser på där induktion bygger på empiri och deduktion på logik.

Med en induktiv ansats utgår man från empiriska fakta som man drar slutsatser utifrån. Den induktiva ansatsen är inte hundra procentig då den bygger på empiriskt material som sällan utgör en fullständig uppräknig. Man kan säga att man kan komma fram till större eller mindre sannolikhet, men alltså aldrig uppnå hundra procentig visshet. Deduktion bygger som sagt på logik och innebär att man drar logiska slutsatser som betraktas vara giltiga om den är logiskt sammanhängande. Däremot behöver den inte vara sann på så sätt att den överensstämmer med verkligheten (Thurén 2006).

Både den induktiva och deduktiva modellen brukar betraktas som uteslutande alternativ. Det är dock inte realistiskt att pressa in all forskning i dessa två. Ett alternativ till induktion och deduktion är abduktion (Alvesson & Sköldberg 1994). Abduktion borde vara den metod som använts flitigast vid fallstudiebaserade undersökningar. Den utgår från att ett enskilt fall tolkas med ett hypotetiskt övergripande mönster. Tolkningen bör sedan styrkas genom iakttagelser av nya fall. Metoden blir därför en kombination av de två ovan nämnda metoder (Alvesson & Sköldberg 1994).

## **2.4 Positivism och Hermeneutik**

Positivism och hermeneutik är två olika vetenskapliga förhållningssätt. Positivismen har sina rötter i en empirisk och naturvetenskaplig tradition och fick namnet av den franske sociologen Auguste Comte. Comte tyckte att man kunde generera kunskap som var positiv och utvecklande för mänskligheten. För att kunskapen skulle vara positiv skulle den vara nyttig och kunna förbättra samhället. Kunskapen skulle byggas på iakttagelser som var logiskt prövbara, genom att komplexa företeelser reducerades till sina enkla beståndsdelar och organiserad genom att den formulerades som lagbundenheter. Positivisterna ville ha en enhetlig vetenskap och man ville att alla vetenskaper skulle byggas upp på samma sätt. Vidare tycker positivistiska forskare att helheten i ett problem alltid kan studeras genom att man reducerar det till delarna i problemet och studerar delarna var för sig (Davidsson & Patel 2003).

Hermeneutiken kan man säga är motsatsen till positivismen och betyder tolkningslära. I hermeneutiken studerar, tolkar och försöker man att förstå grundbetingelserna för den mänskliga existensen. I början användes hermeneutiken till att tolka bibeltexter, men man började sedan även tolka icke-religiösa texter. Numer används hermeneutiken inom många olika vetenskapliga ämnen men främst inom human-, kultur- och samhällsvetenskap. En hermeneutiker menar att man kan förstå andra människor och vår egen livssituation genom att tolka hur mänskligt liv kommer till uttryck i det talade och



skrivna språket samt i människors handlingar. Den hermeneutiske forskaren närmar sig forskningsobjektet subjektivt genom sin egen referensram och man ser de tankar, intryck och den kunskap som forskaren har som en tillgång i stället för ett hinder (Davidsson & Patel 2003).

## **2.5 Vårt tillvägagångssätt**

I vår uppsats har vi använt oss av en kvalitativ metod då vi ville skapa en diskussion kring IAS 40 med företaget vi intervjuade. Vi har använt oss av ett hermeneutiskt förhållningssätt i uppsatsen då vi utifrån vår kunskap och referensramar tolkat informationen vi tagit del av.

Eftersom vi inte var speciellt beivrade inom ämnet innan vi startade med uppsatsen började vi deduktivt med att gå igenom material inom området. Materialet vi har använt oss av är delvis kurslitteratur och böcker från universitetsbiblioteket i Karlstad. När teoridelen i stort sett var klar började vi att författa ner metoddelen så långt vi kunde där vi redogjorde för vilka metoder vi har använt oss av och hur vi har gått tillväga.

När vi hade satt oss in i metoddelen började vi leta efter intressanta personer att intervjua bland onoterade fastighetsbolag. Vi fick tag på ett onoterat fastighetsbolag som ville ställa upp med en personlig intervju där vi fick prata med den ekonomiansvarige i företaget. Då tiden var knapp och det var svårt att hitta bra personer att intervjua valde vi även att titta på fyra oberoende årsredovisningar från onoterade fastighetsbolag i Värmland för att bygga upp empirin från intervjun och för att se om det fanns ett mönster. För att få tag på dessa företag slog vi i telefonkatalogen under fastighetsbolag och valde slumpmässigt ut fyra stycken. För att få tag på årsredovisningarna kontaktade vi Bolagsverket som skickade dem till oss mot betalning.

Vi har dragit slutsatser av den empiriska fakta vi har samlat in och denna ansats kallas för induktion. Eftersom vi både använt en induktiv och deduktiv ansats kan man säga att vi har använt oss av abduktion.

Vi använde oss av primärdata då vi genomförde intervjun med den ekonomiansvarige på företaget. Vi har även använt oss av sekundärdata då vi samlat in information från diverse litteratur till teorin och även när vi har analyserat årsredovisningarna från de fyra fastighetsbolagen.

### **2.5.1 Intervju**

Som vi nämnt ovan använde vi oss av en kvalitativ metod när vi genomförde vår intervju. Detta på grund av att respondenten skulle svara på frågorna helt fritt och på så sätt få så mycket användbar information som möjligt.

Innan vi började intervjua respondenten frågade vi honom om han ville vara anonym vilket han ville. Vi frågade även om vi fick spela in intervjun med honom och det godkände han.

Vi började intervjun med att presentera oss och beskrev kortfattat vad uppsatsen handlade om och dess syfte. Respondenten drog sedan en kort företagsbeskrivning och gick igenom företagets årsredovisning med oss. Vi ställde varannan fråga till respondenten samtidigt som vi båda förde anteckningar på vad han berättade.

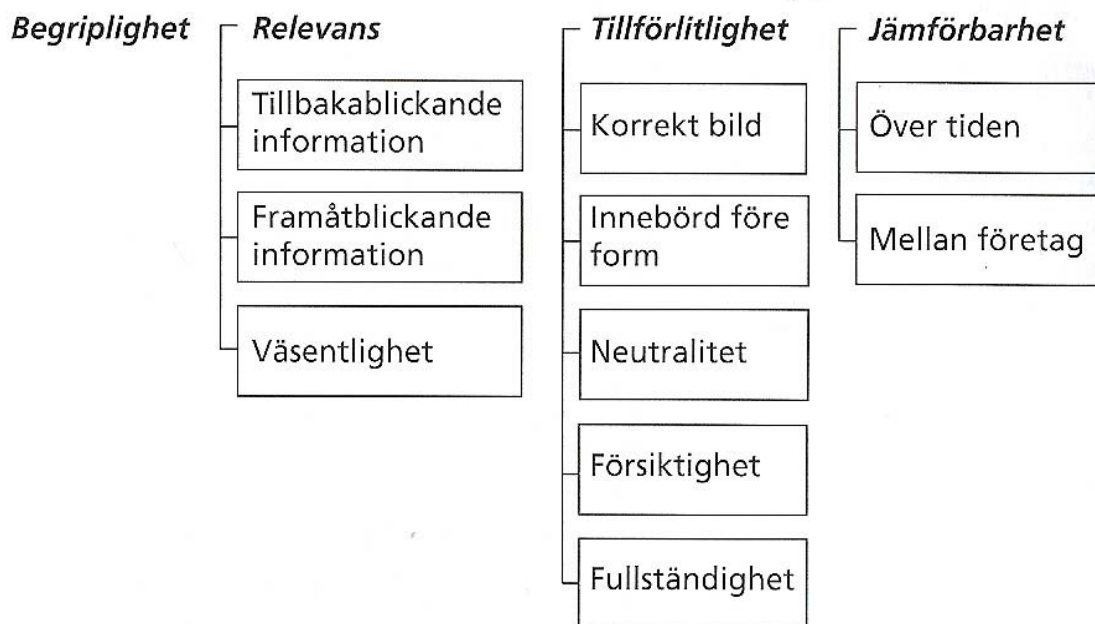
Vår intervju varade i drygt en timme och direkt efter att intervjun var klar sammanställde vi de svar vi fick. Vi lyssnade även på ljudbandet för att se om vi hade missat något i våra anteckningar.

### 3. Teori

I denna del av uppsatsen behandlas de teoriavsnitt som vi tycker är relevanta. Vi börjar med att beskriva redovisningens kvalitativa egenskaper och de viktigaste redovisningsprinciperna. Eftersom förvaltningsfastigheter är en tillgång för företag förklaras även när en tillgång får redovisas i balansräkningen, hur den kan klassificeras samt hur värderingar sker. Därefter behandlas normgivande organ och hur redovisningsrådet och IFRS ser på förvaltningsfastigheter. Avslutningsvis beskrivs hur avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar kan göras på förvaltningsfastigheter.

#### 3.1 Kvalitativa egenskaper

IASB har två antaganden gällande redovisningen, dels att den skall ske på bokföringsmässiga grunder och dels att företaget skall antas fortleva om inte något annat går att bevisa. IASB tillsammans med Redovisningsrådet har utifrån dessa två grundläggande antaganden kommit fram till fyra stycken egenskaper som bör ställas på redovisningsinformationen, de så kallade kvalitativa egenskaperna. Dessa presenteras mer ingående nedan (Artsberg 2003).



Figur 1: De kvalitativa egenskaper som bör ställas på redovisningsinformationen enligt RR/IASB (Artsberg 2003)

### 3.1.1 Begriplighet

RR/IASB utgår ifrån att läsaren av årsredovisningen är kunnig och inte "naiv". Det tas egentligen inte upp något i IASB:s föreställningsram vad upprättaren ska göra för att informationen ska bli begriplig för läsaren. Det nämns endast att läsaren har skyldighet att skaffa sig den nödvändiga kunskapen som behövs samt att lägga ner hårt arbete för att granska redovisningen. Det sägs att man inte ska utesluta sådan information som kan vara för komplex eller komplicerad för vissa läsare av den anledningen att den kan vara relevant för beslutsfattandet (Artsberg 2003).

Man talar om att det förutsätts att användarna av redovisningen ska ha rimlig kunskap om affärsverksamhet, ekonomi och redovisning samt att de är beredda att studera informationen med rimlig noggrannhet. Information som tar upp komplicerade frågor, och som bör ingå i finansiella rapporter därför att den är väsentlig för användarna som beslutsunderlag, får inte utelämnas enbart av skälet att den kan vara alltför svårbegriplig för vissa användare (Internationell redovisningsstandard i Sverige 2006).

### 3.1.2 Relevans

Om redovisningsinformation kan antas påverka användarnas beslutsfattande anses den vara relevant. Det kan då handla om utvärdering av historiska händelser, bedömning av nuvarande förhållanden eller skattning av framtiden. Informationen kan vara antingen av bekräftande eller korrigerande karaktär. IASB menar att den framåtblickande och tillbakablickande rollen är kopplade till varandra eftersom information om tidigare händelser är viktiga för att uppskatta framtida händelser genom trendutdragningar och andra prognoser. Historisk information är relevant även om den inte är uttryckt explicit i en prognos. Läsaren får då själv göra dessa uppskattningar (Artsberg 2003).

Redovisningsdata kan fungera som input i användarnas beslutsmodeller. Organisationen AAA som forskar inom redovisning säger att det åtminstone finns fyra olika sätt:

- Direkta prognoser och skattningar görs av företagsledaren, t.ex. vinstprognoser. Här finns emellertid risken med missbruk ifrån företagsledningens sida, vilket resulterar i att själva vetskapen om en sådan risk starkt minskar deras nytta för användaren.
- Indirekt kan historiska data användas genom att användaren själv gör skattningar på basis av sådan information genom trendutdragningar. Svagheten här kan vara att det alltid är vanskligt att finna en korrelation mellan historiska och framtida händelser.
- Centrala indikatorer kan användas förutsatt att dessa är kända och pålitliga, t.ex. ökad skuldsättningsgrad bör leda till ökade finansiella kostnader i framtiden. Svaghet med att använda indikatorer är att det ofta råder oenighet om vilka som är mest centrala eller vad de indikerar.

- Bekräftande information, t.ex. ökande av avkastning vid företagsledarbyte. Bekräftar detta att företaget har fått en effektivare ledning vilket gör att även framtiden bör kunna ses an med tillförsikt, eller?

Kunskapen i dagens läge är ofullständig vad gäller beslutsfattarnas beslutsmodeller, sambandet mellan olika slags mått och informationen i redovisningen. Det är svårt att säga hur bra redovisningsinformationen är för att uppskatta framtiden (Artsberg 2003).

### 3.1.3 Tillförlitlighet

Redovisningen ska vara tillförlitlig, dvs. inte vara vinklad på något sätt eller innehålla fel. Detta behövs för att användaren ska våga lita på att informationen. För att förtydliga vad som menas med tillförlitlig information har IASB/RR ställt upp en hel rad egenskaper. Man pratar om "faithful representation", som RR har översatt med "korrekt bild". I forskningssammanhang kallas detta validitet, dvs. man mäter det man avser att mäta. Validitetsfel av olika slag kan uppstå och här följer några exempel:

- Vi mäter endast en delmängd av det vi avser mäta.
- Vi mäter mer än det vi avser att mäta.
- Vi mäter något annat än det vi avser att mäta.

Man måste se till att få fram så tillförlitliga modeller som möjligt eftersom mätningen är förenad med svårigheter. Ibland finns det däremot ännu inte någon bra utvecklad mätmetod och mätningen är så osäker att en tillgång inte får redovisas. Som exempel här tar IASB upp internt genererad goodwill. IASB menar att man ibland får göra den bedömningen, att även om mätningen är förenad med svårigheter så överväger relevansen i händelsen och man bör redovisa den med att informera om risker för fel i mätningen i noterna.

IASB har även tagit fram "innebörd före form" i sin föreställningsram. För många transaktioner sammanfaller naturligtvis den ekonomiska innebörden och den juridiska formen, men skulle så inte vara fallet är det den ekonomiska innebörden som ska bilda utgångspunkt för hur händelsen ska redovisas. Det finns då en möjlighet för att t.ex. ta upp vissa leaseade tillgångar i balansräkningen. Detta hade inte varit möjligt annars. Ytterligare en viktig egenskap som ska ge tillförlitlig information är det s.k. neutralitetskravet. Redovisningsinformationen får inte medvetet presenteras på ett sådant sätt att det påverkar beslutsfattandet i en viss given riktning. IASB tar också med försiktighet, vilket inte FASB i USA har gjort. IASB anser att principen är viktig p.g.a. den osäkerhet som finns i mätningen, för att inte tillgångar eller vinster riskerar att överskattas eller skulder och förluster att underskattas. Dock förtydligar IASB att man inte accepterar medveten undervärdering eller byggandet av dolda reserver eller överdrivna avsättningar eftersom detta står i konflikt med redovisningens neutralitet. En betydelsefull egenskap är också att redovisningsinformationen är fullständig. Risker finns att den informationen som visas blir vilseledande m.a.o. får man inte hela bilden, som kan resultera i otillförlitlig information. Arbetet och även kostnaderna som görs för att ta fram informationen får inte överstiga nyttan av den (Artsberg 2003).

### **3.1.4 Jämförbarhet**

Jämförbarhet kan ses ur två olika perspektiv för användarna. De ska kunna jämföra samma företag över tiden samt göra jämförelser mellan företag. För att det ska vara möjligt måste man se till att värderingsprinciper och presentationstekniker redovisas på ett likformigt sätt. Användarna ska också informeras om de redovisningsprinciper som har tillämpats samt om eventuella ändringar utav principerna har skett (Internationell redovisningsstandard i Sverige 2006).

## **3.2 Redovisningsprinciper**

Tidigare innehöll svensk lagstiftning ingen noggrann beskrivning av redovisningsprinciper förutom hänvisningar till god redovisningssed. I kapitel 2 i ÅRL görs en precisering av dessa principer som är grundläggande för redovisningen där bland annat försiktighetsprincipen, rättvisande bild och god redovisningssed finns med (Lönnqvist 2006).

### **3.2.1 God redovisningssed**

God redovisningssed är baserad på lag, praxis och rekommendationer. Det innebär att man skall följa lagen och de redovisningsprinciper som anges i lagen (FAR, 2006). God redovisningssed innebär även hur företagen faktiskt redovisar och det är Bokföringsnämnden som ansvarar för utvecklingen av den (BFL SFS 1999:1078).

### **3.2.2 Försiktighetsprincipen**

Värderingsregler inom redovisningen innebär ofta att man gör bedömningar av osäkra framtida händelser (Lönnqvist 2006).

*”Försiktighetsprincipen innebär att de bedömningar som måste göras under osäkerhet görs med viss försiktighet så att tillgångar och intäkter inte överskattas och skulder och kostnader inte underskattas.”* (Internationell redovisningsstandard i Sverige 2006, s.14)

När man använder sig av den här principen så innebär det att man hellre kostnadsför än aktiverar en utgift, i alla fall under osäkerhet (Artsberg 2003).

### **3.2.3 Rättvisande bild**

Enligt 3 § i ÅRL skall balansräkningen, resultaträkningen och noterna upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Om det behövs för att en rättvisande bild skall ges, skall det lämnas tilläggsupplysningar. Om avvikelser görs från vad som följer av allmänna råd eller rekommendationer från

normgivande organ, skall upplysning om detta och om skälen för avvikelser lämnas i en not (ÅRL SFS 1995:1554).

### 3.2.4 Fortlevnadsprincipen

Värderingen av tillgångar och skulder ska utgå ifrån att man antar att företaget ska fortsätta sin verksamhet under en överskådlig framtid. Ofta används uttrycket ”going concern” för att beskriva detta antagande (Lönnqvist 2006).

Artsberg (2003) menar att principen är viktig pga. av att den bl.a. leder fram till följande slutsatser:

- Företagets vinstpotential blir en viktig faktor att fokusera på.
- Periodiseringsproblemet kommer i fokus.

### 3.2.5 Konsekvensprincipen

För att det ska finnas möjlighet att kunna jämföra företag över tiden är det viktigt att företagen tillämpar samma redovisningsprincip år från år. Skulle det vara så att företaget vill byta till en annan princip är det mycket viktigt att lämna utförlig information om detta. Redovisningsrådet har en speciell rekommendation som enbart handlar om redovisning av byte av redovisningsprincip (Artsberg 2003).

### 3.2.6 Realisationsprincipen

Principen är viktig för att fastställa när en intäkt får tas upp i redovisningen. Principen kan följa ett formsynsätt eller substanssynsätt beroende på om man har en legalistisk eller ekonomisk utgångspunkt (Artsberg 2003). Bengtsson (2002) definierar realisationsprincipen som:

*”Intäkter och kostnader som är hänförliga till räkenskapsåret skall tas med i redovisningen oavsett tidpunkten för betalning. Principen innebär att vinstmätning skall göras med utgångspunkt i begreppen utförda prestationer och förbrukade resurser.”*  
(Bengtsson 2002, s.32)

### 3.2.7 Matchningsprincipen

Med matchning bestämmer man samband mellan intäkter och kostnader för att sedan redovisa dem under samma period. Det väsentliga problemet med matchning är att hitta en metod som gör att man på bästa sätt kan knyta kostnaderna till intäkterna. Matchningsprincipen används även när man pratar om intäktsredovisning eftersom att intäkter mer och mer redovisas enligt ett substanssynsätt, m.a.o. har realisationsprincipen blivit mer en periodiseringsprincip som följer intjänandet. På detta vis blir det lättare att förstå hur vissa engelska författare tolkar bokföringsmässiga grunder som matchning.

Med matchning menar de periodiserad redovisning på både intäkts- och kostnadssidan (Artsberg 2003).

### 3.2.8 Kongruensprincipen

Principen innebär att alla resultatförändringar ska föras över resultaträkningen. Principen definieras i förarbetena till 1975 års aktiebolagslag som en regel för redovisning som innebär att ”*summan av de i respektive års resultaträkningar redovisade nettoresultaten = totalresultatet under företagets hela livstid*” (Artsberg 2003, s. 165). Artsberg menar att principen behövs eftersom man tekniskt kan tänka sig att föra resultatförändringar direkt till eget kapital (Artsberg 2003).

## 3.3 Tillgång

Tillgångar som t.ex. en förvaltningsfastighet redovisas i balansräkningen och delas upp i anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. Nedan beskriver vi en tillgång närmare genom att redogöra för definitionen, klassificering samt värdering av en tillgång.

### 3.3.1 Definition

En tillgång ska uppfylla följande tre kriterier:

- Vara under företagets kontroll.
- Vara ett resultat av inträffade händelser.
- Förväntas innebära ekonomiska fördelar för företaget i framtiden.

Företaget ska ha exklusiv kontroll över tillgången, men behöver inte ha äganderätten. Däremot gäller juridisk bindande rätt till att använda tillgången och även att ha rätt till dess avkastning. Förutom kraven på att vad en tillgång ska uppfylla så finns det de s.k. erkännandekriterierna (recognition criteria) som också måste vara uppfyllda för att man ska kunna redovisa en tillgång i balansräkningen. Dessa kan sammanfattas (Artsberg 2003):

1. Definitionerna ovan
2. Mätbarhet
3. Relevans
4. Tillförlitlighet

En förvaltningsfastighet skall redovisas i balansräkningen som en tillgång när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten kommer att komma företaget till del och när anskaffningsvärdet för fastigheten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).



### 3.3.2 Klassificering

För att det ska bli lite lättare för utomstående att bedöma den ekonomiska ställningen kan man göra en klassificering av tillgångarna som kallas gruppering. Man menar om man använder sig av olika värderingsmetoder för tillgångarna så kan de grupperas efter respektive värderingsmetod t.ex. fastigheter värderas normalt sett till anskaffningspris minus värdeminskning.

Vidare kan gruppering av tillgångar göras i en speciell ordningsföljd för att kunna omvandlas till pengar. Allt som omvandlas till pengar samlas i en grupp, t.ex. kassa, bankgiro, etc.

Ytterligare ett tillvägagångssätt är att se hur organisationen tänker utnyttja tillgångarna. Kommer företaget att ha kvar dem under en överskådlig framtid eller vill man göra sig av med dem för att förvärva nya tillgångar. Gröjer (2002) tar som exempel att en biltillverkare har lager med nya bilar som "helst" ska avyttras snabbt, medan en svarv är en maskin för stadigvarande bruk.

Han tar även upp ett fjärde alternativ på gruppering, nämligen ägar- och enhetsteorin. Från ett ägarperspektiv prioriteras tillgångar ur investeringskaraktär före omsättningskaraktär (Gröjer 2002).

### 3.3.3 Värdering

Gröjer (2002) beskriver fyra olika värderingsmetoder för tillgångar.

1. Värde för framtiden: Ett försök till att fastställa "värdet i dag", det s.k. nuvärdet av de framtida inbetalningsöverskotten för de olika tillgångarna. Detta kallar man för att diskontera. På detta sätt får man fram ett mått på det "verkliga" värdet. Överskotten värderas lägre ju längre fram de ligger i tiden. Det svåra här är att veta vilken diskonteringsränta som man ska använda sig av. Det är nästintill omöjligt att få fram ett riktigt värde som stämmer och därför passar den här värderingsmetoden bättre i teorin.
2. Anskaffningspriset: Det ursprungliga priset som man en gång betalade för en tillgång ligger till grund för den här värderingsmetoden. Anskaffningspriset minus den eventuella värdeminskningen som har skett under tiden som tillgången har använts. Här finns det en klar fördel eftersom det faktiskt har skett en transaktion en gång tillbaka i tiden och då blir enkelt ta reda på det exakta priset som tillgången en gång anskaffades för. Nackdelen med den här metoden är att den inte tar hänsyn till om värdet på tillgången har förändrats under tiden som företaget har haft den, som ofta en förvaltningsfastighet kan göra. Detta kan inträffa om det har skett några prisförändringar eller teknologisk utveckling.
3. Återanskaffningspriset: Den här värderingsmetoden tar däremot hänsyn till om det har varit några förändringar i priserna och teknisk utveckling. Med återanskaffningspriset ser man till vilket pris som skulle få betalas för en exakt

likadan tillgång. Metoden visar det värde som tillgången har idag i samband med förbrukningen av den. Värderingen är osäker om det inte finns väletablerade marknader för tillgångarna och t.ex. referensobjekt att jämföra med.

4. Värdering med hänsyn till prisnivån: Metoden använder sig av anskaffningsvärdet. En värdeförändring är beroende av prisförändringar som sker regelbundet. Ett alternativt tillvägagångssätt här för att justera värdet kan vara att addera eller subtrahera de prisförändringar (som fastställts genom något generellt prisindex) till tillgångens anskaffningspris. Den här metoden gör att man får en mer rättvisande bild av tillgångens värde, medan man också kan fråga sig om just en viss tillgång har följt den allmänna prisutvecklingen (Gröjer 2002).

### **3.4 Normbildare**

Det finns en rad aktörer både nationellt och internationellt som har haft stort inflytande på redovisningen. Internationellt har vi valt att fokusera oss på IASB då de ligger bakom standarden IAS 40. I Sverige har Redovisningsrådet översatt IAS 40 till en egen rekommendation, RR 24.

#### **3.4.1 Svenska normbildare**

Den svenska strukturen för normbildning grundlades när Redovisningsrådet bildades år 1989. Redovisningsrådet var då en stiftelse, ”*Stiftelsen för utvecklande av god redovisningssed*”. Då IFRS-standarder har införts har Redovisningsrådets betydelse minskats och Bokföringsnämndens blir allt mer viktig då de börsnoterade koncernföretagen sköts av IASB. Bokföringsnämnden publicerar allmänna råd (BFNAR), vägledningar, rekommendationer och uttalanden. Bokföringsnämnden har traditionellt varit inriktad på redovisning i mindre och medelstora företag och formellt är dess ställningstaganden inte bindande för företag att följa utan de är just allmänna råd. Nämndens inflytande har dock stärkts och domstolar samt skattemyndigheter åberopar ofta nämndens råd på samma sätt som vanlig lagtext (Nilsson 2005).

Man kan sammanfatta med att Redovisningsrådet svarar för normbildningen för börsnoterade koncernföretag samt tolkning av IAS/IFRS och Bokföringsnämnden ansvarar för redovisningen för de mindre och medelstora företagen (Nilsson 2005).

Bokföringsnämnden håller just nu på med det så kallade K-projektet där redovisningsregler i Sverige för olika kategorier skall fastställas. I framtiden skall det finnas ett samlat regelverk för olika kategorier företag vilket innebär att regelverket för en kategori behandlar allt som skall gälla vid upprättandet av årsbokslut/årsredovisning. Företagen kommer att delas in i kategorier utifrån de nya gränsvärdena i ÅRL (1995:1554) som träder i kraft den 1 januari 2007.

Idag kan ett onoterat företag välja att följa ett allmänt råd eller en rekommendation från Bokföringsnämnden, eller att följa Redovisningsrådets rekommendationer RR 1 – RR 29. Det valda rådet eller rekommendationen skall sedan följas i sin helhet, men det går alltså

att följa ett allmänt råd från Bokföringsnämnden på ett område och en rekommendation från Redovisningsrådet på ett annat (FAR info nr 10, 410. *Lägesrapport och vad gäller i väntan på BFN:s K-projekt - Information från Bokföringsnämnden*, 4 oktober 2006). Företag kommer att delas in i fyra kategorier: K1, K2, K3 och K4. K1 omfattar små enskilda näringsidkare och små handelsbolag som ägs av fysiska personer. K2 gäller för privata aktiebolag samt ekonomiska föreningar under en viss storlek. K3 gäller för mindre publika aktiebolag samt större företag. Den sista kategorin, K4, gäller de företag som följer IFRS-reglerna (BFN 2006).

### 3.4.2 IASB

Den numera utan tvekan största normgivande organisationen internationellt inom redovisning är IASB. IASB hette före 2001 IASC. IASB är en privat finansierad normbildare inom redovisning och har som målsättning att i samarbete med nationella normbildare världen över åstadkomma redovisningsnormer som accepteras globalt (Nilsson 2005). IASB:s styrelse består av 14 medlemmar från 9 länder som är de anglosaxiska länderna plus Tyskland, Frankrike och Japan. Styrelsemedlemmar representeras av olika kategorier så som normgivare, revisorer, företag och användare (Artsberg 2003).

Organisationen har växt under de senaste åren och består nu förutom överbyggnaden med IASC av (Nilsson 2005):

- styrelsen ("IASB")
- ett "råd" (Standards Advisory Council) med rådgivande kommittéer
- en kommitté (IFRIC) för tolkning av IFRS
- samt några centrala staber placerade vid IASB:s kontor i London.

IASB:s sammanträden är offentliga och huvuduppgiften för IASB är att producera standards (IFRS). För att en sådan standard ska kunna föreslås, krävs att minst åtta av IASB:s medlemmar godkänner förslaget (Nilsson 2005).

### 3.4.3 IFRS

Den 19 juli 2002 utfärdade Europaparlamentet och rådet en förordning om tillämpningar av internationella redovisningsstandards. Enligt förordningen skall alla EU-medlemmars noterade företag från och med 2005 utarbeta sina koncernredovisningar i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som antas av EU-kommissionen (Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002). De redovisningsstandards som avses är IFRS (tidigare IAS) som ges ut av det normgivande organet IASB.

Syftet med att ha gemensamma redovisningsstandards inom EU är att den skall skapa en ändamålsenlig, kostnadseffektiv och fungerande kapitalmarknad. Detta förstärker även

den fria rörligheten för kapital på den inre marknaden och skapar förutsättningar för företag att konkurrera på lika villkor (SOU 2003:71).

Även icke-noterade företag får tillämpa IFRS vid upprättande av sin koncernredovisning vilket medför att utformningen av redovisningen enligt IFRS kommer att vara allt viktigare. Ett företag som väljer att gå över och utforma sin redovisning enligt IFRS måste i så fall upprätta sin redovisning fullt ut i alla relevanta avseenden. Detta innebär att företag inte kan blanda IFRS-standards med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

### **3.5 Redovisning av förvaltningsfastigheter**

Det finns olika sätt att redovisa sina förvaltningsfastigheter på. Internationellt har IASB kommit fram till en standard för detta som heter IAS 40. Redovisningsrådet som översätter dessa standarder från IASB har en rekommendation gällande redovisning av förvaltningsfastigheter som heter RR 24. Man kan även följa ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd och aktivera förvaltningsfastigheter som en tillgång i balansräkningen till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet skrivs därefter av över fastighetens nyttjandeperiod och ned- och uppskrivningar görs vid behov för att justera det bokförda värdet.

#### **3.5.1 IAS 40 Förvaltningsfastigheter**

IAS 40 syftar till att ange hur redovisning av förvaltningsfastigheter skall tillämpas samt vilka upplysningar som krävs. Den stora skillnaden mellan RR 24 och IAS 40 är att IAS 40 ger företag möjlighet att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde (Fair Value Model) eller till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar (Cost Model). ÅRL tillåter endast värdering till anskaffningsvärde och därför skall förvaltningsfastigheter endast värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuell nedskrivning med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsrådet anser att det verkliga värdet strider mot ÅRL vilket medfört att valmöjligheten har tagits bort i den svenska rekommendationen. För att ge en mer rättvisande bild av företaget skall upplysningar om det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten lämnas i en not. Detta om fastigheten har värderats till anskaffningsvärdet (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

Redovisningsrådet skiljer på förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter där förvaltningsfastigheter definieras som (FARs Samlingsvolym Del 1 2006):

*”fastigheter (mark eller byggnad – eller del av en byggnad – eller båda) som innehas (av ägaren eller av en leasetagare om leasingavtalet klassificerats som en finansiell lease) i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa”* (FARs Samlingsvolym Del 1 2006, s. 1190-1191).

Rörelsefastigheter definieras som:

*”fastigheter som används för produktion och tillhandahållande av varor och tjänster eller för administrativa ändamål”* (FARs Samlingsvolym Del 1 2006 s. 1191).

Rörelsefastigheter omfattas inte av IAS 40 och skall redovisas som materiella anläggningstillgångar och behandlas enligt IAS 16 (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

En vinst eller förlust som uppkommer vid en förändring av förvaltningsfastighetens verkliga värde, skall redovisas i resultaträkningen för den period som vinsten eller förlusten uppkommer. (Internationell redovisningsstandard i Sverige 2006). Man redovisar alltså värdeförändringar direkt över resultatet innan vinsten/förlusten är realiserad vilket inte är förenligt med ÅRLs bestämmelser om att endast realiserade vinster får medräknas (Artsberg 2003).

Det verkliga värdet skall baseras på det aktuella marknadsläget på balansdagen och inte på vad som gällt tidigare eller kan förväntas gälla senare. Det verkliga värdet på en förvaltningsfastighet är vanligen marknadsvärdet och fastställs som det mest sannolika pris som kan erhållas på marknaden på balansdagen. Det är det pris som säljaren kan räkna med att erhålla och det mest fördelaktiga pris som köparen kan påräkna. Det verkliga värdet fastställs utan hänsyn tagen till eventuella transaktionskostnader i samband med en avyttring (FARs Samlingsvolym Del 1, 2006). När det verkliga värdet är fastställt på en förvaltningsfastighet är det viktigt att undvika en dubbelräkning av sådana tillgångar och skulder som särredovisas i balansräkningen. Det kan t.ex. vara hissar, aircondition och liknande som ofta utgör en integrerad del av en byggnad och ingår därför som en del av förvaltningsfastigheten (FARs Samlingsvolym Del 1, 2006).

När man värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde innebär detta givetvis en viss osäkerhet. Ibland kan det bli en osäkerhet/varians på upp till 10%. Det är därför viktigt att man är medveten om storleken på denna osäkerhet då värdebedömningarna påverkar resultatet varje år. I IASB Framework för finansiella rapporter, punkt 37 behandlas hur man skall hantera försiktighetsaspekten vid framtagandet av finansiella rapporter. I punkten står det att man skall upplysa om osäkerhetens natur och omfattning i de finansiella rapporterna (Persson & Nordlund 2003).

### **3.5.2 Avskrivning**

Att aktivera en utgift innebär att tillgången beräknas bidra till genererande av intäkter till företaget i framtiden. För att sedan resultatet skall kunna beräknas utifrån aktiviteterna måste tillgångens anskaffningsvärde periodiseras. Det gäller att på ett bra sätt kunna relatera vad som ges upp (kostnader) med vad som erhålls (intäkter). Traditionellt använder man inte tekniken med att vid varje bokslut värdera om tillgången till verkligt värde som nu blir mer vanligt med IFRS-standards, utan det är det ursprungliga anskaffningsvärdet som allokeras ut över tillgångens ekonomiska livslängd (Artsberg 2003). På förvaltningsfastigheter skall man skattemässigt skriva av fastigheter med 2% (RSV S 1996:6).

I ÅRL 4 kap 4§ står det:

*”Anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period”.*

Bokföringsnämndens allmänna råd definierar avskrivning av materiella anläggningstillgångar som:

*”Avskrivning är en systematisk periodisering av en tillgångs avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod”*( FARs Samlingsvolym Del 1 2006, s. 609).

Där nyttjandeperioden är den tid vilken en tillgång förväntas bli utnyttjad för sitt ändamål av företaget (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

Det finns ett antal vedertagna avskrivningsmetoder som kan användas för att fördela det avskrivningsbara beloppet över nyttjandeperioden: linjära, degressiva, produktionsberoende och progressiva avskrivningar. Linjära avskrivningar är vanligast och innebär att ett fast årligt avskrivningsbelopp fördelas över nyttjandeperioden. Degressiva avskrivningar innebär att avskrivningsbeloppet minskar över nyttjandeperioden. Produktionsberoende innebär att avskrivningsbeloppet bestäms på basis av förväntad användning eller produktion. Man väljer sedan avskrivningsmetod efter vilken metod som bäst återspeglar hur tillgångens ekonomiska värde för företaget successivt förbrukas (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

Viktiga delar av vissa tillgångar, så som inredning, vitvaror och badrum i en fastighet kan behövas ersättas regelbundet. Sådana delar bör redovisas och även skrivas av som separata enheter (komponenter) eftersom de har en annan nyttjandeperiod och även avskrivningstid än fastigheten i övrigt. Dessa komponenter kan man då göra så kallad komponentavskrivning på (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

### **3.5.3 Nedskrivning**

Enligt ÅRL 4 kap 5 § skall tillgången skrivas ned till det lägre värdet, om det antas att värdenedgången är bestående. Enligt IAS 36 skall en tillgång skrivas ned om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. IASB tar alltså ingen hänsyn till att värdenedgången behöver vara bestående. Nedskrivningsbeloppet skall då belasta periodens resultat. Med återvinningsvärdet avses det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det belopp till vilket en tillgång kan överlåtas mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av transaktionen. Avdrag skall sedan göras för direkta försäljningskostnader. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången förväntas generera under sin nyttjandeperiod inklusive ett beräknat restvärde vid slutet av nyttjandeperioden (FARs Samlingsvolym Del 1 2006).

### 3.5.4 Uppskrivning

Uppskrivningar av anläggningstillgångar regleras i ÅRL 4 kap 6-8 §§. I Sverige är uppskrivningar tillåtna vilket medför att de är frivilliga. En uppskrivning kan ses som ett avsteg från den konventionella redovisningsmodellen och för att försiktighetsprincipen skall beaktas finns det restriktioner avseende hur det uppskrivna beloppet får användas (Artsberg 2003). Enligt ÅRL får uppskrivning göras på:

*”anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde får skrivas upp till högst detta värde”.*

Uppskrivningsbeloppet får dock endast användas för avsättning till en uppskrivningsfond eller, i aktiebolag för ökning av aktiekapitalet genom en fond- eller nyemission. I samband med uppskrivningen skall även upplysningar i en not i årsredovisningen lämnas om hur uppskrivningsbeloppet har behandlats skattemässigt (ÅRL SFS 1995:1554).

## 4. Empiri

I detta kapitel behandlas vår intervju med fastighetsbolaget samt de fyra årsredovisningarna som vi granskat.

### 4. 1 Frågor till fastighetsbolaget

Företaget vi intervjuade förvaltar fastigheter och värdepapper och hade under det senaste räkenskapsåret en nettoomsättning på ca 2 Mkr. Byggnader och mark uppgår i balansräkningen till 14,7 Mkr som är värderade till anskaffningsvärde och skrivs av med 1,5%.

#### 1. Känner ni till IAS 40?

Respondenten svarade att han kände till IAS 40 och att man numer kan värdera sina fastigheter till verkligt värde.

#### 2. Värderar ni era fastigheter enligt IAS 40?

Han svarade att de inte värderade sina fastigheter enligt IAS 40 utan att de följer ÅRL samt bokföringsnämndens allmänna råd och värderar till anskaffningsvärde.

#### 3. Varför värderar ni era fastigheter till anskaffningsvärde i stället för verkligt värde?

De såg ingen större anledning till att värdera fastigheterna till verkligt värde då det bokförda värdet på fastigheterna idag ungefär skulle motsvara det verkliga värdet. De har alltid värderat fastigheterna till anskaffningsvärde och han sa att de har fortsatt med det av lathet och slentrian.

#### 4. Hur mycket skriver ni av era fastigheter med?

Företaget använde en avskrivningsprocent på 1,5%. Han sa att man normalt skriver av med 2% men då fastigheter snarare ökar än minskar i värde valde de denna lite längre avskrivningstid.

#### 5. Vad ser ni för fördelar och nackdelar med att värdera till verkligt värde?

Fördelar med att värdera till verkligt värde tyckte han kunde vara att ofta har man övervärde i fastigheterna och om det går dåligt något år skulle man kunna skriva upp fastigheterna till verkligt värde för att på så sätt förbättra resultatet. Nackdelen tyckte han var att man är tvungen att lägga ner tid och pengar på att värdera fastigheterna varje år.



**6. Ser ni några svårigheter med att kunna få fram marknadsvärden som ger en korrekt bild av fastigheterna?**

Han tyckte att de själva hade en ganska klar bild av vad fastigheterna var värda men han påpekade även att i Värmland blir det kanske svårare att få fram ett korrekt värde då det ofta inte finns så många referensobjekt att jämföra med som t.ex. runt Stockholm.

**7. Värdering till verkligt värde medför ofta resultatfluktuationer från år till år. Vad tycker ni om det?**

Resultatfluktuationerna såg han som en negativ effekt med att värdera till verkligt värde och under den tiden som han hade varit involverad i fastighetsbranschen har värdet på fastigheterna växlat kraftigt.

**8. Kan ni tänka er att börja värdera era fastigheter enligt IAS 40?**

Han tyckte att det var onödigt att börja med IAS 40 då det system de använder idag har fungerat tidigare och håller fortfarande samt att det tar tid att sätta sig in i det nya.

**9. Hur tror du att de flesta onoterade fastighetsbolagen värderar sina fastigheter?**

Han trodde att de flesta av de onoterade fastighetsbolagen värderar sina fastigheter till anskaffningsvärde enligt ÅRL och följde bokföringsnämndens allmänna råd och därmed inte använder sig av IAS 40.

**10. Tror du att de onoterade fastighetsbolagen känner till IAS 40?**

Han svarade att han trodde knappt att någon känner till IAS 40.

## ***4.2 Årsredovisningar***

### **Wermlands Invest AB**

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt andrahandsuthyrning av lokaler samt handel med värdepapper. Bolaget hade 2005 en nettoomsättning på 33,3 Mkr med 14 anställda. Byggnader och mark uppgår till 197 Mkr som är värderade till anskaffningsvärde och skrivs av med 1%.

### **A Löfberg Fastigheter AB**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Anders Löfberg och hade under 2005 en nettoomsättning på 2,8 Mkr. Byggnader och mark uppgår till 16,2 Mkr som är värderade till anskaffningsvärde och skrivs av med 1%.

### **Berglöf & Velanders AB**

Bolaget bedriver förvaltning av egna fastigheter och har sitt säte i Karlstads kommun. Bolaget hade en nettoomsättning på 19 Mkr med 4 anställda. Förvaltningsfastigheterna uppgår till 45,6 Mkr som är värderade till anskaffningsvärde och skrivs av med 1%.

Företaget nämner följande i sin årsredovisning om sina förvaltningsfastigheter:

*”Förvaltningsfastigheterna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.”*

**Milna Fastighets AB**

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och hade en nettoomsättning under 2005 på 7,7 Mkr med 2 anställda. Byggnader och mark uppgår till 28,6 Mkr som är värderade till anskaffningsvärde och skrivs av med 2%.

Något som företagen gemensamt nämner i sina årsredovisningar är:

*”Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.”*

## 5. Analys

I detta kapitel sammanställer vi den information vi har fått från årsredovisningarna, intervjun samt teorin.

Efter att ha läst in oss på IAS 40 fick vi intrycket av att det skulle vara intressant för företag att värdera sina fastigheter till verkligt värde då man får föra värdeökningar på fastigheter direkt över årets resultat. Varken det företaget vi intervjuade eller de fyra företagen vi tittade i årsredovisningarna på tillämpade dock inte IAS 40.

Respondenten kände till IAS 40 men han trodde inte att kunskapen om just IAS 40 var speciellt bra i andra onoterade fastighetsbolag. Man var inte intresserade av att värdera fastigheterna till verkligt värde då det dels var tidskrävande och även kostar pengar. Det tar även tid att sätta sig in i de nya IFRS-reglerna och man tycker att det system som används idag med att värdera fastigheterna till anskaffningsvärde fungerar bra och även i respondentens företag gav en korrekt bild av fastigheternas verkliga värde.

Det kan även vara svårt att få fram ett bra verkligt värde på mindre orter som i t.ex. Värmland om man jämför med t.ex. Stockholm, Göteborg och Malmö. I Värmland finns det inte så många referensobjekt att jämföra sina fastigheter med för att kunna få fram ett bra verkligt värde.

Skattemässigt skall man skriva av förvaltningsfastigheter med 2% men det är endast ett av företagen som skriver av i denna takt. Resterande företag skriver av med 1 respektive 1,5% vilket antagligen beror på att fastigheterna inte minskar så mycket i värde utan snarare ökar eller står still i värde och man vill inte dra på sig för mycket kostnader i onödan.

Inget av företagen nämner något om IAS 40 i sina årsredovisningar samt om de har funderat på att tillämpa det eller vad det skulle få för konsekvenser på deras redovisning. Vi har hittat följande citat i årsredovisningarna där de förklarar hur de behandlar sina förvaltningsfastigheter.

Berglöf & Veland AB skriver i sin årsredovisning:

*”Förvaltningsfastigheterna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.”*

Samtliga fem företag skriver i sin årsredovisning:

*”Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.”*

Eftersom alla företagen följer årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd värderar de sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Även i IAS 40 finns det möjlighet att värdera sina fastigheter till anskaffningsvärde men eftersom de tillämpar

årsredovisningslagen så använder de sig ej av det. Man måste även tillämpa alla regler från IFRS om man skall värdera sina fastigheter enligt IAS 40.

## 6. Slutsats och slutdiskussion

I det avslutande kapitlet behandlar vi slutsatsen och slutdiskussion som vi har kommit fram till efter vår teori, empiri och analys.

### 6.1 Slutsats

Från och med den 1 januari 2005 har de noterade bolagen tvingats följa IFRS-regler i sina finansiella rapporter. Även onoterade bolag har fått tillämpa reglerna från IFRS, men det har varit valfritt.

Utifrån den informationen vi har fått från den intervju som genomfördes och utifrån de årsredovisningar som granskades kan vi konstatera att ingen valde att värdera sina fastigheter enligt IAS 40. Vi tror att detta speglar verkligheten ganska bra, likaså att det heller inte är många onoterade fastighetsbolag som värderar enligt IAS 40 eller ens känner till det speciellt bra. Vidare tror vi att det dels beror på att det är enkelt att värdera som man alltid har gjort och man har inte tid att sätta sig in i de nya reglerna, speciellt när det är valfritt. Att värdera till verkligt värde enligt IAS 40 ser man även som lite krångligare och ofta återspeglar det värdet man har i balansräkningen på fastigheterna det verkliga värdet ganska väl. Detta tror vi beror på att man ofta har ganska hög omsättning på fastigheter och säljer eller köper när rätt läge dyker upp. Det förekommer givetvis övervärden i fastigheter vilket bl.a. kan bero på att konjunkturen är hög.

### 6.2 Slutdiskussion

Under uppsatsens gång har vi stött på vissa saker som vi tycker är intressanta att ta upp men som kanske inte passar in under slutsatsen. Dels hur försiktighetsprincipen och rättvisande bild ställs mot varandra när man tillämpar IAS 40 och även begrepp som referensobjekt.

Försiktighetsprincipen har varit viktig inom svensk redovisning och syftar till att man värderar tillgångar med viss försiktighet och att man inte får redovisa orealiserade vinster. Man kan säga att man överger denna princip när man värderar till verkligt värde då det verkliga värdet är det samma som marknadsvärdet och detta ibland kan vara lite uppblåst. Man kan dock säga att marknadsvärdet oftast ger en mer rättvisande bild av tillgången. Med IAS 40 för man värdeförändringar direkt över resultaträkningen vilket leder till att om man har en värdeökning i en fastighet, bokför man en orealiserad vinst vilket egentligen strider mot försiktighetsprincipen och ÅRL.

När det gäller referensobjekt så används det ofta när man skall fastställa det verkliga värdet på en fastighet. Referensobjekt är en fastighet som liknar den fastighet som man skall värdera och kan ligga i närområdet och t.ex. nyligen har sålts. Man kan då jämföra den fastighet som sålts med den man skall värdera och man kan på så sätt få fram ett marknadsvärde som är trovärdigt. Referensobjekt är dock inte så enkelt att hitta, speciellt inte på mindre orter utan förekommer mest i storstäder som Stockholm, Göteborg och Malmö. Det känns lite som IASB inte tar speciellt mycket hänsyn till de lite mindre

företagen som inte finns i storstäderna, som givetvis är majoriteten av alla företag. Vi tycker att IASB:s regler passar bäst för ett noterat bolag som har sin verksamhet i en stor stad.

Det verkar som om att det känns främmande för onoterade bolag i Sverige att tillämpa regler som tillkommit utomlands och det känns tryggt att följa svensk lag, rekommendationer och allmänna råd. Intressant blir det att se vad som händer med ovan nämnda K-projektet som Bokföringsnämnden håller på att utarbeta. Det är nog lättare för de onoterade bolagen att ta till sig då de känner till Bokföringsnämnden sen tidigare och tillämpar deras allmänna råd i sin redovisning.

## Källförteckning

Alvesson, M. & Sköldberg, K. (1994) *Tolkning och reflektion - Vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*, Lund: Studentlitteratur.

Artsberg, K. (2003) *Redovisningsteori –policy och –praxis*, Malmö: Liber Ekonomi.

Bengtsson, B.(2002) *Redovisningens dimensioner: logik och konsekvens*, Malmö: Liber Ekonomi.

Davidsson, B. & Patel, R. (2003) *Forskningsmetodikens grunder – att genomföra och rapportera en undersökning*, Lund: Studentlitteratur.

FAR. (2006) FARs Samlingsvolym 2006 Del 1, Stockholm: FAR förlag.

FAR. (2006) *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2006*, Stockholm: Far förlag.

Gröjer, J.E. (2002) *Grundläggande redovisningsteori*, Lund: Studentlitteratur.

Holme, M.I. & Solvang, K.B. (1997) *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*, Lund: Studentlitteratur.

Lönnqvist, R. (2006) *Årsredovisning i aktiebolag och koncerner*, Lund: Studentlitteratur.

Nilsson, S. (2005) *Redovisningens normer och normbildare – En nationell och internationell översikt*, Lund: Studentlitteratur.

Thurén, T. (2006) *Vetenskapsteori för nybörjare*, Stockholm: Runa förlag.

### Elektroniska källor:

BFN 2006

<<http://www.bfn.se/bfn/aktuellt.asp>> (2006-12-05)

### Elektroniska tidskrifter:

FAR info nr 10, 410. *Lägesrapport och vad gäller i väntan på BFN:s K-projekt - Information från Bokföringsnämnden*, Tillgänglig: (2006-12-04)

Nordlund, B. & Persson, E. (2003) Balans nr 4 - *Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt IAS 40: Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin?* Tillgänglig: (2006-12-01)

## **Lagar, utredningar och förordningar**

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002

RSV S 1996:6

SFS 1995:1554 Årsredovisningslagen

SFS 1999:1078 Bokföringslagen

SOU 2003:71 *Internationell redovisning i svenska företag*

## **Finansiella rapporter**

A Löfberg Fastighet AB årsredovisning 2005

Berglöf & Velander AB årsredovisning 2005

Milna Fastigheter AB årsredovisning 2005

Wermlands Invest AB årsredovisning 2005