



Karlstad Business School
Handelshögskolan vid Karlstads universitet

Johanna Gustavsson
Malin Hedberg Soini

Tomma förvaltningsfastigheter i balansräkningen

Empty investment properties in the balance sheet

Företagsekonomi
C-uppsats

Termin: VT 2014
Handledare: Hans Lindkvist

Förord

Först och främst vill vi rikta ett tack till vår handledare, Hans Lindkvist, som med sin långa erfarenhet inom ämnet kommit med viktiga synpunkter och funderingar kring uppsatsen för att på bästa sätt driva den framåt. Vi vill även rikta ett tack till våra respondenter som tagit sig tid till att ställa upp på intervjuer och delat med sig av värdefull information till uppsatsen.

Uppsatsen är gemensamt författad på Karlstads Universitet under vårterminen 2014 inom ämnet företagsekonomi.

Karlstad, Maj 2014

Johanna Gustavsson

Malin Hedberg Soini

Sammanfattning

Sydsvenskan (2012) skriver i en artikel att Sverige är det land som urbaniseras snabbast i Europa vilket får till effekt att befolkningen flyttar från landsbygd till städer. Detta innebär att antalet invånare på mindre orter i landet minskar vilket kan medföra att mängden tomma förvaltningsfastigheter ökar. Hedemorabostäder är exempel på ett företag som tvingats skriva ned sina fastigheter till följd av tomma lokaler.

Med detta som bakgrund syftar denna uppsats till att undersöka hur banker ställer sig till att låna ut pengar till en förvaltningsfastighet på mindre orter och om en högre risk är kopplat till detta. Vi har även undersökt om kundens relation till banken kan ha betydelse då en vakans uppstår i en förvaltningsfastighet. Dessutom har vi studerat hur revisorer bedömer ett nedskrivningsbehov på tomma förvaltningsfastigheter och vad som anses vara en bestående värdeminskning då en fastighet står tom för att sedan kunna se om en viss försening kan förekomma av nedskrivning på tomma förvaltningsfastigheter.

Metoden som valts för denna uppsats är av kvalitativ art där öppna individuella intervjuer har använts för att få en bättre förståelse för problemet.

Då området vi valt att undersöka är relativt outforskat tar den teoretiska referensramen först upp en referensram med redovisningsprinciper, lagtext och rekommendationer som sedan följs av teori där tidigare forskning och redovisningsteori presenteras som sedan kommer att användas i analysen. Empirin presenterar den insamlade datan. Analysen har sin grund i den referensram och teori som tidigare presenterats och den information som samlats in genom intervjuerna. Analysen mynnar sedan ut i en slutsats där vi kommit fram till att det kan anses som en högre risk att verka på en mindre ort vilket gör att ett högre avkastningskrav kan krävas. Dessutom har det även framkommit att en kundrelation kan anses ha betydelse vid vakanser såväl som vid låneförfrågan. Vi har även kommit fram till att bedömningen av när en värdeminskning anses bestående då en förvaltningsfastighet står tom är komplex och att det på grund av detta kan finnas risk för en viss försening av nedskrivning på tomma förvaltningsfastigheter.

Abstract

Sydsvenskan (2012) writes in an article that Sweden is the country that is urbanising most rapidly in Europe which has the effect of population moving from rural to urban areas. This means that the number of residents in small towns is decreasing which can lead to a higher amount of empty investment properties here. Hedemorabostäder is an example of a company forced to write down their properties as a result of empty premises.

With this background the paper aims to investigate how banks agree to lend money to an investment property in small towns and if a higher risk is associated with this. We examine whether the customer relationship to the bank may be relevant when a vacancy occurs. We have also studied how auditors assess impairment on empty investment properties and what is considered to be impaired when an investment property is empty and if there is a possibility for delay to occur for impairment on empty investment properties.

The method chosen for this study is qualitative in nature where open individual interviews are used to gain a better understanding of the problem.

As the area we have chosen to examine is relatively unexplored the theoretical framework first presents a frame of reference with accounting principles, legal text and recommendations to be followed by theory where previous research and accounting theory are presented which will then be used in the analysis. The empirical chapter features our collected data. The analysis is based on the frame of reference and theory presented earlier and the information gathered through the interviews. The analysis results in a conclusion where we have concluded that it may be considered a higher risk to operate in a small town which means that a higher rate of return may be required. Moreover, it has also emerged that a customer relationship can be considered significant at vacancies as well as the loan request. We have also concluded that assessing when impairment is considered permanent when an investment property is empty is complex and that because of this it may be a risk of some delay impairment on empty investment properties.

Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	8
1.1.	Bakgrund.....	8
1.2.	Problemdiskussion.....	8
1.3.	Syfte.....	10
1.4.	Disposition.....	11
2.	Metod.....	12
2.1.	Urval.....	12
2.2.	Datainsamling.....	13
2.3.	Databearbetning.....	14
2.4.	Etiska överväganden.....	14
2.5.	Reliabilitet och validitet.....	15
2.6.	Källkritik.....	15
2.7.	Avgränsningar.....	16
3.	Referensram och teori.....	17
3.1.	Referensram.....	17
3.1.1.	Grundläggande redovisningsprinciper.....	17
3.1.1.1.	God redovisningssed.....	17
3.1.1.2.	Rättvisande bild.....	17
3.1.1.3.	Överskådlighet.....	18
3.1.2.	Andra redovisningsprinciper.....	18
3.1.2.1.	Försiktighetsprincipen.....	18
3.1.2.2.	Kongruensprincipen.....	18
3.1.2.3.	Väsentlighetsprincipen.....	19
3.1.3.	Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554).....	19
3.1.4.	Redovisningsrådets Rekommendation 17 – Nedskrivningar.....	20
3.1.5.	Förvaltningsfastigheter.....	21
3.2.	Teori.....	22
3.2.1.	Tidigare forskning.....	22
3.2.2.	Intressentteorin.....	25
4.	Empiri.....	27
4.1.	Företagsbeskrivning.....	27
4.1.1.	Bank 1.....	27
4.1.2.	Bank 2.....	27
4.1.3.	Bank 3.....	27
4.1.4.	Revisor 1.....	27
4.1.5.	Revisor 2.....	27
4.2.	Bankernas svar.....	28
4.2.1.	Tomma förvaltningsfastigheter.....	28
4.2.2.	Kassaflöde.....	30
4.2.3.	Mindre ort – en osäkerhet i sig?.....	31
4.2.4.	Kundrelation.....	32
4.3.	Revisorernas svar.....	33
4.3.1.	Tomma förvaltningsfastigheter.....	33
4.3.2.	Bestående värdeminskning.....	34
4.3.3.	Nedskrivning av tomma förvaltningsfastigheter.....	36
4.3.4.	Försening av nedskrivning.....	37
5.	Analys.....	39

6. Slutsats	47
6.1. Förslag till vidare forskning	48
7. Referenslista.....	49
Bilaga 1	
Bilaga 2	

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Fastighetsvärlden (2004) beskriver i en notis hur Hedemorabostäder tvingades till en nedskrivning av sina fastigheter till följd av en lång period av problem med tomma lägenheter. Kan detta vara något som kan kännas igen på andra platser och kan företag som innehar förvaltningsfastigheter, främst på mindre orter, därför ha svårare att få hjälp med finansiering hos banken? Vilka risker och effekter ser banken med tomma förvaltningsfastigheter och hur bedömer revisorer värdeminskningen på dessa fastigheter? Är en värdeminskning lätt att känna igen enbart av det faktum att fastigheten står tom?

Sydsvenskan (2009) skriver att 60 kommuner i landet har problem med tomma lägenheter och skriver att det sannolikt är lågkonjunkturen som har lett till detta.

Detta är exempel på att det finns problem med tomma förvaltningsfastigheter och då vi båda är från mindre orter är detta något som vi dagligen kommer i kontakt med. Eftersom tomma fastigheter är något som vi ofta ser anser vi det som ett intressant ämne att studera.

1.2. Problemdiskussion

Dagens samhälle går mot en trend där många flyttar från mindre orter till större städer vilket kan medföra att små orter blir ännu mindre än vad de förr var och Sydsvenskan (2012) skriver i en artikel att Sverige är det land i Europa som urbaniseras snabbast. Det faktum att befolkningen flyttar från landsbygd till städer skulle kunna göra att många förvaltningsfastigheter står tomma på mindre orter och inte genererar ett kassaflöde in. Det faktum att det på mindre orter kan finnas en högre risk för vakanser till följd av ett minskande kundunderlag gör oss nyfikna på hur banker ställer sig till belåning på förvaltningsfastigheter här eftersom de kan vara en betydande källa av kapital för fastighetsbolag. Då befolkningen minskar kan detta göra att fastighetsägaren får svårare att få uthyrt vilket i sin tur kan leda till problem med att kunna betala ränta och amorteringar eftersom kassaflödet då kan saknas.

Det finns studier som visat att en bra kundrelation kan vara av stor betydelse för banker. Några som har studerat detta är Blery och Michalakopoulos (2006) och de kom bland annat fram till att en bra kundrelation kan leda till reducerade kostnader. Skulle detta kunna innebära att bankerna är mer villiga att hjälpa de kunder som de har en bra relation med sedan tidigare att klara sig igenom en

vakans? Skulle en bra kundrelation dessutom kunna väga upp det faktum att fastigheten som säkerhet är mer osäker då den kanske under en tidigare förvaltare innehåft vakanser och dessutom finns på en mindre ort?

Av 4 kap. 5 § Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554) kan utläsas att en bestående värdeminskning ska ha skett för att en nedskrivning ska göras. Detta gör att lagtexten är tydlig om när en nedskrivning ska göras men vad en bestående värdeminskning är framgår inte. Detta kan i sig göra att användaren av lagen kan tolka förhållandevis fritt i vad som menas med en bestående värdeminskning. På grund av att denna otydliga definition blir vi fundersamma på om det finns någon generell regel bland revisorer om hur länge en förvaltningsfastighet bör ha stått tom för att en bestående värdeminskning kan anses föreligga och om variationer kan förekomma. En tillgång får som bekant inte värderas till noll i balansräkningen (Johansson et al. 2009) och detta gör att funderingar kan uppkomma hur värderingen av en tom fastighet görs och om fastigheten anses ha ett värde trots att hyresgäster saknas.

En förvaltningsfastighet som står tom måste få in nya hyresgäster för att få in intäkter och kan det faktum att en sådan fastighet bedöms vara uthyrd inom en snar framtid göra att en bestående värdeminskning inte anses föreligga varför en nedskrivning inte görs? Hayn och Hughes (2006) har i sin studie, där nedskrivning av goodwill undersöktes, kommit fram till att vissa förseningar vad gällde dessa nedskrivningar förekom. Kan det vara så att en liknande försening vad gäller nedskrivning på tomma förvaltningsfastigheter finns på grund av att förväntningar om framtiden inte infrias? Kongruensprincipen innebär att alla värdeförändringar ska föras över resultaträkningen (Carlsson & Sundin 2007) och på grund av detta blir en nedskrivning en stor kostnadspost i resultaträkningen. Om en eventuell försening av nedskrivning av tomma fastigheter kan förekomma skulle det vara intressant att se om kongruensprincipen kan ha del i detta eftersom fastighetsägare skulle kunna vilja påvisa att de har en plan för att locka till sig hyresgäster för att kunna undvika den stora kostnadspost som nedskrivningen skulle medföra.

Denna diskussion leder fram till följande frågeställning:

- Ser bankerna det som en högre risk att låna ut pengar till förvaltningsfastigheter på mindre orter?
- Hur stor betydelse kan bankens relation med kunden ha då kunden blir drabbad av en vakans och kan en historisk kundrelation spela in då banken tar ställning till om ett lån ska beviljas för en förvaltningsfastighet?
- Vad anses vara en bestående värdeminskning då förvaltningsfastigheter står tomma och hur lätt är den att känna igen?

- Kan risk finnas för att nedskrivning av en tom förvaltningsfastighet blir försenad?

1.3. Syfte

Syftet med denna uppsats är att undersöka vilka problem och effekter som banker och revisorer ser med tomma förvaltningsfastigheter samt hur nedskrivningsbehov på dessa fastigheter bedöms.

1.4. Disposition

<i>Inledning</i>	I detta kapitel ges en kort bakgrund om studiens ämne för att sedan följas av en problemdiskussion som mynnar ut i en frågeställning. Till sist presenteras uppsatsens syfte.
<i>Metod</i>	I detta kapitel kommer studiens tillvägagångssätt att presenteras samt argument för den valda metoden. Även reliabilitet och validitet kommer att diskuteras samt studiens trovärdighet. Dessutom ges källkritik här.
<i>Referensram och teori</i>	I detta kapitel presenteras först en referensram där redovisningsprinciper, lagtext och rekommendationer presenteras. Detta följs av ett teoriavsnitt där tidigare gjorda studier samt redovisningsteori presenteras. Då ämnet vi valt att undersöka är relativt outforskat är de presenterade studierna gjorda på relaterade områden.
<i>Empiri</i>	I detta kapitel kommer först en beskrivning av respondenterna presenteras för att sedan övergå i en presentation av den data som har samlats in i de intervjuer som gjorts.
<i>Analys</i>	I detta kapitel kommer empirin att analyseras och jämföras med redovisningsprinciper, lagtext, rekommendationer, tidigare gjorda studier samt redovisningsteori.
<i>Slutsats</i>	I detta kapitel presenteras vilka slutsatser som kan dras av studien samt förslag till vidare forskning.

2. Metod

En kvalitativ metod är bra att använda sig av då undersökaren är intresserad av att få mer klarhet i vad som ligger i ett begrepp eller fenomen och en anknytning kan ses till en vetenskapsansats som har till syfte att tolka och förstå ett problem. Denna metod lämpar sig ofta bra då man vill skapa en bättre klarhet i ett oklart ämne och få fram en nyanserad beskrivning av ämnet (Jacobsen 2002).

Då ett ämne är relativt outforskat lämpar sig en kvalitativ metod bra och passar därmed bra då undersökaren vill vara öppen för oväntade händelser. Då resurser och kapaciteten att genomföra och analysera många intervjuer kan vara begränsade blir därför kvalitativa metoder ofta intensiva genom att man väljer ut ett, eller några få, fall eller ett fåtal enheter (Jacobsen 2002).

Då ämnet vi valt att undersöka är förhållandevis outforskat har vi valt att använda oss av en kvalitativ metod för att kunna samla in så mycket relevant information som möjligt.

2.1. Urval

Då kvalitativa metoder används kan inte särskilt många personer undersökas på grund av att det kräver mycket tid då en intervju kan bli väldigt lång samtidigt som intervjuer är väldigt rika på detaljer och upplysningar som leder till att det kan bli svårt att analysera stora mängder information på ett rimligt sätt. Detta gör att någon form av gräns behöver sättas och för att göra det kan en urvalsprocess göras där olika faser och steg genomgås. I urvalsprocessen bestäms bland annat en teoretisk population och ett tidsperspektiv. Populationen kan även delas in i undergrupper såsom till exempel kön och ålder. Därefter väljs kriterier ut för urval av respondenter (Jacobsen 2002).

Eftersom en kvalitativ metod undersöker relativt få enheter kan ett representativt urval förväntas men samtidigt har kvalitativa metoder inte som mål att säga något om det generella och typiska utan snarare om det unika och speciella (Jacobsen 2002).

Valet på respondenter föll på banker och revisorer då vi tror att dessa kan ha erfarenhet av tomma förvaltningsfastigheter eftersom de kan anses som stora intressenter till fastighetsbolag. Banken eftersom de kan stå för en stor del av finansieringen och revisorerna eftersom de är externa granskare som kan ha synpunkter och åsikter om hur redovisningen, och bedömningar kring den, bör skötas. Vi har valt att hålla oss till aktörer runt om i Värmlands län och våra fem

respondenter verkar på fyra olika orter runt om i länet. Vår initiala tanke var att söka oss till respondenter med verksamhetsort på mindre orter runt om i Värmland men vi kom även att behöva utöka vårt undersökningsområde till större orter då det inte var det lättaste att hitta revisorer som var villiga att ställa upp på en intervju. Tanken var från början att samla information genom att genomföra sex stycken individuella intervjuer med tre banker och tre revisorer. Vi kontaktade tre banker vilka alla valde att ställa upp. Revisorerna var däremot svårare att få till intervju med och av de tolv revisorer som kontaktades valde enbart två att ställa upp på en intervju varför vi valde att minska antalet intervjuer till fem stycken.

2.2. Datainsamling

Efter att valet föll på en kvalitativ ansats bestämde vi oss för att använda oss av öppna individuella intervjuer vilka kännetecknas av att undersökare och uppgiftslämnare samtalar som i en vanlig dialog och den data som samlas in är i form av ord, meningar och berättelser. Det vanligaste är att denna intervju görs ansikte mot ansikte men kan även genomföras per telefon. De olika parterna samtalar om olika förhållanden där undersökaren noterar vad uppgiftslämnaren säger. Antingen kan undersökaren notera detta med hjälp av band, skrift eller en blandning av båda. Resultaten som framkommer i intervjuerna ska sedan analyseras (Jacobsen 2002).

Oftast är den öppna intervjun strukturerad till en viss grad genom exempelvis en lista över de ämnen som ska tas upp under intervjun. Den öppna intervjun bör dock inte vara så strukturerad att den består av en serie frågor med förutbestämda svar men samtidigt bör den inte vara helt ostrukturerad. En intervjuhandledning bör utarbetas i förväg för att säkerställa att intervjun tar upp de ämnen som intervjuaren vill belysa. Vanligen håller intervjun sig inte till den ordningsföljd som intervjuhandledningen har utan tas upp i den följd som faller sig naturligt för intervjuobjektet och intervjuhandledningen används bara om intervjuobjektet inte av sig själv kommer in på ett ämne som intervjuaren vill behandla (Jacobsen 2002).

I de intervjuer som gjorts har vi besökt varje enskild respondent på dennes kontor. Intervjuerna har tagit mellan 30 och 45 minuter och vi har vid intervjutillfället haft med oss en intervjuguide som stöd (se bilaga 1 och 2). Oftast har respondenterna själva kommit in på ämnena, men vissa gånger har vi fått styra dem i rätt riktning genom att leda dem in på rätt spår. I de fall respondenten har önskat har intervjuguiden skickats till dem i förväg per e-post.

Under intervjuerna har vi, efter respondentens samtycke, spelat in intervjuerna för att kunna återge dem på ett så bra sätt som möjligt.

2.3. Databearbetning

Då blicken lyfts från den enskilda intervjun, eller observationen, till de ämnen som datan behandlar är huvudpoängen att gå från de enskilda datakällorna till särskilda fenomen som tas upp och belyses av datan. Kategorier kan skapas utifrån texten för att kunna få en överblick över olika fenomen och innebär att data samlas till olika grupper och är verktyg som behövs för att säga att vissa data liknar varandra, behandlar samma fenomen eller ämnen samt att vissa data skiljer sig åt. Det finns även olika syften med kategorisering av data, som till exempel förenkling av komplicerad och detaljrik data. Genom att ord, meningar och texter hänförs till en viss kategori utifrån vissa kriterier kan den fortsatta analysen förhålla sig till ett fåtal kategorier. Dessutom är en sådan kategorisering en förutsättning för att kunna jämföra olika intervjuer och observationer. Till exempel kan olika intervjuer sägas behandla samma ämne men belysa det ur olika synvinklar (Jacobsen 2002).

Kategorierna ska ha sin grund i data. De ska springa fram ur de observationer och intervjuer som vi har tillgängliga. (Jacobsen 2002, s.291)

Detta betyder att kategorierna bör vara relevanta i förhållande till den data som finns tillgänglig men samtidigt ska de vara begreppsmässigt vettiga och de ska även kunna sägas ha en mening för andra än för deltagare i undersökningen eller forskaren själv (Jacobsen 2002).

För att på ett så bra sätt som möjligt kunna återge respondenternas svar har inspelningarna som förts under intervjuerna transkriberats för att sedan kategoriseras in i olika kategorier för att få en bra helhetsbild av respondenternas svar. Vi har valt att dela upp bankernas och revisorernas svar i olika kategorier, främst på grund av att de tillhör olika yrkeskategorier men även för att olika information har getts av de olika yrkesgrupperna.

2.4. Etiska överväganden

I alla intervjuer som har genomförts har respondenten tillfrågats om denne vill vara anonym eller ej för att vi på bästa sätt ska kunna tillgodose deras intressen. Fyra av fem respondenter svarade att de önskade att vara anonyma medan den femte svarade att det inte spelade någon roll om denne var anonym eller inte.

Med detta som grund valde vi att göra alla källor anonyma för att på så sätt behandla alla respondenter likvärdigt.

2.5. Reliabilitet och validitet

Oavsett vilken empiri som samlas in bör den vara valid och reliabel (Jacobsen 2002).

Den reliabla empirin tar upp empirins tillförlitlighet och trovärdighet och innebär att undersökningen måste gå att lita på (Jacobsen 2002). För att få en så bra tillförlitlighet som möjligt från de intervjuer som gjorts har vi valt att spela in samtliga intervjuer. Dessutom har även anteckningar förts under intervjuernas gång för att få ut mesta möjliga av dem. För att sedan kunna analysera vår data på ett bra sätt har samtliga intervjuer transkriberats för att få en bättre översikt över dem. Detta har gjorts för att kunna återge dem på ett så tillförlitligt sätt som möjligt.

Vi anser vår studie vara trovärdig för det område som undersökts då våra respondenter är professionella aktörer på marknaden, med varierande erfarenhet från respektive bransch. Något som dock bör påpekas är att vi inte, genom en kvalitativ studie, kan dra några generella slutsatser från den information som samlats in.

Med valid empiri menas att den är giltig och relevant vilket i sin tur innebär att undersökaren faktiskt mäter vad som önskas att mäta, att det som mäts uppfattas som relevant och att det som mäts hos några få även kan gälla för flera (Jacobsen 2002). I vår studie var grundtanken att använda oss av respondenter som finns ute på mindre orter runt om i länet framförallt för att vi tror att det undersökta problemet är som störst här. Då vi snart upptäckte att det inte var alldeles lätt att hitta revisorer ute på mindre orter fick vi även vända oss till större orter. I vår studie har vi valt att intervjua banker och revisorer då vi anser att dessa kan ha erfarenhet av detta problem, bankerna eftersom de är berörda på området som kreditgivare och revisorerna då de kan ha erfarenhet av detta hos sina kunder.

2.6. Källkritik

I den referensram som presenteras används kurslitteratur, lagtext samt rekommendationer. Lagtexten och rekommendationerna är utarbetade av professionella aktörer varför vi anser dessa som trovärdiga källor. Den kurslitteratur som använts för att hitta information om de olika

redovisningsprinciperna kan vi ibland känna gett en förenklad definition på de olika principerna men samtidigt har vi i vår uppsats inte behövt en bredare definition av dem varför vi ansett dessa källor som tillräckliga för vår uppsats.

För att få bra och korrekt information i teoriavsnittet är majoriteten av de källor som använts där vetenskapligt granskade. Det finns dock även information hämtad från kurslitteratur i teoriavsnittet vilka inte är vetenskapligt granskade. Den kurslitteratur som här används kompletterats dock med vetenskapligt granskade artiklar vilket gör att kurslitteraturen stöds av dessa.

2.7. Avgränsningar

Studien är avgränsad till banker och revisorer på olika orter runt om i Värmland.

3. Referensram och teori

3.1. Referensram

3.1.1. Grundläggande redovisningsprinciper

Bokföringslagen (SFS 1999:1078) beskriver inte i detalj hur redovisningen ska utformas vilket gör att lagen behöver kompletteras med regler och principer. De grundläggande redovisningsprinciperna som finns är god redovisningssed, rättvisande bild samt överskådlighet (Nilsson 2010). Alla dessa grundläggande redovisningsprinciper återfinns i ÅRL.

3.1.1.1. God redovisningssed

Redovisningen skall upprättas på ett överskådligt sätt och i enlighet med god redovisningssed enligt 2 kap. 2 § ÅRL. God redovisningssed har under en lång tid ansetts bära vara grund till normgivarnas allmänna grund i Sverige och begreppet återfinns även i 4 kap. 2 § BFL. Enligt förarbetena till lagen, från 1976, innebär detta begrepp ”en faktisk förekommande praxis hos en kvalitativ representativ krets av bokföringsskyldiga”. Av samma proposition kan utläsas att man även ska ta hänsyn till redovisningsteoretiska bedömningar (Nilsson 2010). Vidare framgår av 8 kap. 1 § BFL att Bokföringsnämnden ansvarar för utvecklandet av god redovisningssed.

3.1.1.2. Rättvisande bild

2 kap. 3 § ÅRL anger att balansräkningen, resultaträkningen och noterna ska upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Vidare anges att 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 avvikelserna lämnas i en not.

Från början kommer begreppet från brittisk redovisning och togs in i de EG-direktiv som ligger till grund för ÅRL. Vad rättvisande bild egentligen är har varit omdiskuterat och verkar variera mellan olika europeiska länder. Den praktiska tolkningen i Sverige verkar vara att genom att följa god redovisningssed uppnås en rättvisande bild (Nilsson 2010).

3.1.1.3. Överskådlighet

Redovisningen skall vara överskådlig i enlighet med 2 kap. 2 § ÅRL och detta innebär att årsredovisningen skall vara upplagd på ett sådant sätt att en lekman ska kunna förstå den och de olika delarna som finns ska utan svårigheter kunna läsas tillsammans (Carlsson & Sundin 2007).

3.1.2. Andra redovisningsprinciper

3.1.2.1. Försiktighetsprincipen

Vid upprättande av balansräkningen, resultaträkningen och noterna skall värderingen av de olika posterna och, i förekommande fall, delposterna göras med rimlig försiktighet. Detta innebär särskilt att endast under räkenskapsåret konstaterade intäkter får tas med i resultaträkningen, att hänsyn skall tas till alla ekonomiska förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår, även om dessa förpliktelser blir kända först efter räkenskapsårets utgång men före upprättandet av årsredovisningen samt att hänsyn ska tas till värdenedgångar oavsett om resultatet för räkenskapsåret är en vinst eller förlust. Detta framgår av 2 kap. 4 § ÅRL och stämmer överens med försiktighetsprincipen. Försiktighetsprincipen har en lång tradition i redovisningen och detta har gjort att den har haft en stor inverkan på hur redovisningen har utformats. Principen syftar till att värdering i räkenskaperna ska göras med rimlig försiktighet och innebär att man i redovisningen alltid ska säkerställa att företagets ställning och resultat inte är överskattat. Således ska det då osäkerheter finns i redovisningen hellre värdera tillgångar för lågt och skulder för högt. Följden av försiktighetsprincipen blir att i balansräkningen är tillgångar lågt värderade medan skulder är högt värderade vilket i sin tur får till följd att det egna kapitalet blir lågt värderat. Trots att försiktighetsprincipen är en viktig grundläggande princip i redovisningen får den inte drivas för långt. Tillgångar få exempelvis inte värderas till noll (Johansson et al. 2009).

3.1.2.2. Kongruensprincipen

Kongruensprincipen innebär att intäkter och kostnader inte får föras direkt över det egna kapitalet utan att först ha passerat resultaträkningen (Carlsson & Sundin 2007).

3.1.2.3. Väsentlighetsprincipen

Principen innebär att poster i redovisningen som inte är väsentliga får slås ihop med andra poster om det på så sätt ges en bättre överskådlighet men fortfarande ger en rättvisande bild (Carlsson & Sundin 2007).

3.1.3. Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554)

ÅRL innehåller bestämmelser om upprättande och offentliggörande av årsredovisning, koncernredovisning och delårsrapport enligt 1 kap. 1 § ÅRL. Vidare framgår av samma paragraf att lagen är tillämplig på sådana företag som anges i 6 kap. 1 § BFL. De företag som nämns i 6 kap. 1 § BFL är bland annat aktieföretag, ekonomiska föreningar och handelsbolag i vilka en eller flera juridiska personer är delägare och det är således dessa som ska följa bestämmelserna som återfinns i ÅRL.

En anläggningstillgång förstås som en tillgång som är avsedd att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten enligt 4 kap. 1 § ÅRL. Anläggningstillgångar kan antingen vara av materiell, immateriell eller finansiell typ (Johansson et al. 2009).

En materiell anläggningstillgång ska redovisas i balansräkningen då det är sannolikt att en framtida ekonomisk nytta som är förknippad med innehavet kan komma företaget till godo. Fastigheter räknas som en materiell anläggningstillgång och delas upp i fyra olika kategorier. Dessa kategorier är byggnader, mark, tomter och markanläggningar (Johansson et al. 2009).

Anläggningstillgångar ska tas upp till det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet), om inte annat följer av 4 kap. 4, 5, 6, 12, 13 a, 14 a eller 14 e § § ÅRL. I anskaffningsvärdet för en förvärvad tillgång ska räknas in, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Detta framgår av 4 kap. 3 § ÅRL.

Av 4 kap. 4 § kan utläsas att anläggningstillgångar som har en begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period och skall redovisas i resultaträkningen.

Har en anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det värde som följer av 4 kap. 3 § och 4 § första stycket ÅRL skall tillgången skrivas ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående vilket framgår av 4 kap. 5 § ÅRL. Av samma paragraf framgår att en nedskrivning ska återföras om det inte längre finns skäl för den. Vidare framgår att nedskrivningar och

återföringar skall redovisas i resultaträkningen. Detta kan sägas stämma överens med kongruensprincipen.

Oftast behövs ingen nedskrivning göras på anläggningstillgångar som skrivs av under nyttjandeperioden men undantag finns och därför kan det ibland ändå behöva göras en nedskrivning, till exempel kan det i samband med en nedläggning av en fabrik bli aktuellt med en nedskrivning (Johansson et al. 2009).

En nedskrivning kan återföras då skäl inte längre finns för den. Både nedskrivningar och återföringar av dem ska redovisas i resultaträkningen (Johansson et al. 2009). Detta kan sägas stämma överens med kongruensprincipen vilken innebär att alla intäkter och kostnader ska föras över resultaträkningen och får inte föras direkt över det egna kapitalet utan att först ha passerat resultaträkningen (Carlsson & Sundin 2007).

3.1.4. Redovisningsrådets Rekommendation 17 – Nedskrivningar

RR 17 beskriver hur en nedskrivning av värdet på en tillgång ska beräknas och redovisas. Rekommendationens syfte är att beskriva de metoder som ett företag skall använda för att säkerställa att dess tillgångar inte har tagits upp till ett högre värde än återvinningsvärdet.

Denna rekommendation gäller alla slags tillgångar med undantag av varulager, uppskjutna skattefordringar och tillgångar som ska redovisas i enlighet med rekommendationerna om entreprenadkontrakt och ersättning till anställda (Redovisningsrådet 2000).

Vid värdeminskning av en tillgång, skall den skrivas ned om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Vid varje bokslutstillfälle ska företaget göra en bedömning om det finns någon, eller några, indikationer som tyder på en värdeminskning. Dessa indikationer kan både vara interna såväl som externa och om sådana indikationer finns ska ett återvinningsvärde fastställas (Redovisningsrådet 2000).

Återvinningsvärdet definieras som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet förstås som det värde som tillgången kan säljas för minskat med försäljningskostnader och nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av tillgångens framtida kassaflöde (Redovisningsrådet 2000).

När återvinningsvärdet för en tillgång är lägre än redovisat värde, skall det redovisade värdet skrivas ner till det beräknade återvinningsvärdet och

nedskrivningen kostnadsförs direkt över resultaträkningen (Redovisningsrådet 2000).

Precis som ett företag ska fastställa vid varje bokslutstillfälle om indikationer på en värdeminskning finns ska de även fastställa vid varje bokslutstillfälle om indikationer finns för att nedskrivningen inte längre är motiverad. Om sådana indikationer finns ska företaget återigen beräkna tillgångens återvinningsvärde (Redovisningsrådet 2000).

Då ett företag avgör om en nedskrivning behöver återföras, och följaktligen om ett återvinningsvärde behöver beräknas, tillämpas väsentlighetsprincipen (Redovisningsrådet 2000).

3.1.5. Förvaltningsfastigheter

För att hitta en definition av förvaltningsfastigheter har vi vänt oss dels till International Accounting Standard (IAS) 40 och dels till Redovisningsrådets Rekommendation nr 24 vilka behandlar dessa typer av fastigheter.

IAS 40 beskriver en förvaltningsfastighet som mark, byggnad eller del av byggnad som antingen ägaren eller leasetagaren under ett finansiellt leaseavtal har kontroll över och som genererar antingen hyresintäkter eller värdestegring eller båda. Till förvaltningsfastigheter räknas inte sådan mark, byggnad eller del av byggnad som används i produktionen, för tillhandahållande av varor, för administrativa syften eller för försäljning i den löpande verksamheten (IASB 2009).

Rörelsefastigheter är fastigheter som kontrolleras av ägaren eller leasetagaren i ett finansiellt leaseavtal och används i produktionen, för tillhandahållande av varor eller tjänster eller i administrativt syfte (IASB 2009).

Exempel på förvaltningsfastigheter är mark som innehas i ett långsiktigt syfte och ger en värdestegring snarare än för kortsiktig försäljning i den löpande verksamheten, en byggnad som ägs av organisationen och en byggnad som är under konstruktion eller utvecklad för framtida användning som förvaltningsfastighet (IASB 2009).

Förvaltningsfastigheter ska ses som en tillgång endast då det är troligt att den framtida ekonomiska förmåner associerade med förvaltningsfastigheten kommer att komma organisationen tillhanda och då kostnaden för förvaltningsfastigheten kan mätas tillförlitligt (IASB 2009).

En förvaltningsfastighet ska mätas initialt till sin kostnad och kostnader kopplade till transaktionen ska inkluderas i det initiala värdet. Kostnaden för en köpt förvaltningsfastighet är inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter. Direkt hänförliga utgifter inkluderar till exempel arvoden för juridiska tjänster, fastighetsöverlåtelseskatt och andra transaktionskostnader (IASB 2009).

Redovisningsrådets Rekommendation nr 24 definierar förvaltningsfastigheter som fastigheter (mark eller byggnad) som innehas för att generera hyresintäkter eller värdestegring. Till förvaltningsfastighet räknas inte sådana fastigheter som innehas för användning i ett företags verksamhet för produktion och tillhandahållandet av varor, för administrativa ändamål eller för försäljning i den löpande verksamheten (Redovisningsrådet 2002).

Förvaltningsfastigheter ska redovisas i balansräkningen då det är sannolikt att den framtida ekonomiska nytta som är förknippad med innehavet kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet för fastigheten värderats på ett tillförlitligt sätt. Den tas upp till anskaffningsvärdet, vilket är inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till inköpet, samt inkluderade transaktionskostnader (Redovisningsrådet 2002).

Det verkliga värdet på en förvaltningsfastighet är vanligen marknadspriset och fastställs som det mest sannolika pris som kan erhållas på marknaden på balansdagen inom ramen för definitionen verkligt värde. Något som bör noteras är att det verkliga värdet ska baseras på det aktuella marknadsläget och inte på vad som gällt tidigare eller som kan tänkas gälla senare (Redovisningsrådet 2002).

3.2. Teori

3.2.1. Tidigare forskning

Banker har generellt sett verkat i en stabil miljö i decennier. I dagens bankvärld är dock Customer Relationship Management (CRM) en ökande trend och mycket resurser har till följd av detta satsats här (Blery & Michalakopoulos 2006).

Blery och Michalakopoulos (2006) beskriver hur de har studerat en grekisk bank som har ett stort fokus på sina kunder. Genom att applicera moderna ledningsmetoder har banken utvecklat sina finansiella resultat och de har etablerat sig genom en långsiktig relation med sina kunder. De menar att fördelar med CRM hos banken är reducerade kostnader, minskad komplexitet och en

förbättrad verksamhet. Slutsatsen de kan dra av sin studie är att många fördelar är förknippade med CRM inom banker och att den största de kunde se hos den grekiska bank som studerades var den stora kostnadsreduktionen som det förde med sig.

Även Roy (2008) har studerat CRM inom banker där han undersökte en indisk bank. Han kom fram till i sin studie att genom en implementering av CRM hos banken uppkom vissa fördelar, bland annat en kostnadsreduktion och en bättre kundrelation. Dessutom ledde implementeringen av CRM hos banken till att dess vinst ökade.

Lavender (2004) menar att många banker lägger stort fokus på att minimera den operationella risken. Han fortsätter att förklara att banker inte enbart lägger fokus på hur mycket affärer som kan göras med en kund utan fokus läggs även på hur de kan minimera risken med att göra affärer med kunden. Detta, menar han, gör att den som sköter kundens relation med banken har mer information om sina kunders status, industrin kunden verkar i samt om kundens värdekedja. Att bevaka kundens ryktesrelaterade risk gör att banker behöver ha tillgång till relevant och tidsenlig information om kunden och detta kan göras till exempel genom att ta del av tidningsartiklar om företaget och dess bransch. Viktiga händelser för banken att ta del av kan vara till exempel om kunden (företaget) har en ny direktör med dålig kredithistorik eftersom detta i slutändan skulle kunna påverka risken som är kopplad till kunden.

Slutsatsen som dras av denna studie är att huvudmål för många organisationer som tillhandahåller finansiell service, särskilt banker, är att minimera risker och maximera kundrelationer. Detta på grund av att information om kunder är nyckeln för en ökad försäljning och för lyckade och lönsamma relationer (Lavender 2004).

Vernor (1989) menar att många investerare känner sig säkra på att kunna bedöma det framtida kassaflödet på ett bra och tillförlitligt sätt eftersom de kan studera föregående perioders uthyrningsgrad och driftkostnader. Däremot anses det vara svårare att förutse de faktorer som påverkar uthyrningsgraden och driftkostnaderna samt marknadspriser som kan komma att höjas i framtiden. Liknande kan de inte heller förutse en ökning av kassaflödet kopplat till fastigheten till följd av ändrade skatteregler som förmodligen är mer riskfyllt än verksamhetens kassaflöde. Detta gör att de som jobbar med detta måste vara medvetna om hur mycket av kassaflödet som kommer från varje källa av dessa tre, åtminstone uppskattningsvis.

Bruns och Fletcher (2008) har gjort en studie som behandlar bankers utvärdering av risk hos Small and Medium Enterprises (SMEs) i Sverige. SMEs definieras som små- och medelstora företag samt mikroföretag som utgörs av fristående företag och företag som tillsammans med partnerföretag eller anknutna företag sysselsätter mindre än 250 personer, har en årsomsättning som inte överstiger 50 miljoner euro eller har en balansomsättning som inte överstiger 43 miljoner euro per år (Tillväxtverket 2014). Bruns och Fletcher (2008) menar att banker måste försäkra sig om att de ger krediter till de som kan, och är villiga att, betala tillbaka lånet såväl som räntan för det. Som ett resultat av detta är det viktigt att bankerna utvecklar metoder för att reducera risk och osäkerhet i tillhandahållandet av lån till SMEs. Om ett projekt som (till viss del) är finansierat av lån lyckas får långivaren en vinst i form av betald ränta från låntagaren. Skulle projektet istället misslyckas för låntagaren förlorar banken stort på det genom att de förlorar lånebeloppet. De menar även att investerare är mer benägna att låna pengar till mer riskfyllda projekt än de som kan anses mer säkra då de är mer villiga att satsa eget kapital.

Slutsatsen med studien var att historiska prestationer, finansiell ställning samt vilken typ av säkerhet som fanns var alla faktorer som hade en stark påverkan på om en kredit beviljades eller inte för dessa företag. Alla dessa faktorer ansågs flytta risken från banken till låntagaren. Detta indikerar på att banken faktiskt lägger stor vikt vid de materiella redovisningssiffror som dessa företag ger. Dessutom är sådan information lättillgänglig och den granskas av oberoende revisorer vilket gör att de kan anses vara mycket tillförlitliga. Dessa tre faktorer speglar i någon mån historien varför det kan tänkas att banker anser att historien är en bra indikation på hur framtiden kommer att se ut. Detta indikerar dock på en konservatism där företag som saknar denna historik kan ha svårt att få lån. Det signalerar även att nya firmor är svårare att utvärdera och att kreditutvärderingen hos dem bör grunda sig på andra faktorer än de konventionella (Bruns & Fletcher 2008).

Att förutse en goodwillposts försvagande (så kallad goodwill impairment) belyser situationer där goodwill ska skrivas ned. Trots att goodwill är en individuell tillgångspost i balansräkningen är dess värdering en viktig del i uppskattningen av nivån och osäkerheten på framtida kassaflöden av organisationen som helhet. Förmågan att göra en självständig värdering av goodwillens värde är viktigt för investerare, revisorer och reglerare. En sådan bedömning tillåter investerare att göra slutsatser om kvaliteten på ledningens

rapportering och revisorers analytiska granskning gör att de kan bestämma då goodwill förmodligen kommer att försvagas (Hayn & Hughes 2006).

Hayn och Hughes (2006) upptäckte i studien att det ibland existerar förseningar vad gäller nedskrivning av goodwill. En försening på tre till fyra år av nedskrivning av goodwill kunde förekomma eftersom vissa branscher kunde antas återhämta sig från dålig finansiell prestation efter några år. Det framkom dock även att för ungefär en tredjedel höll den dåliga prestationen i sig i sex till tio år.

3.2.2. Intressentteorin

Intressentteorin sätter organisationen i ett bredare socialt sammanhang där organisationen anses påverka, och påverkas av, olika grupper i samhället. De olika intressentgrupper anses ha olika åsikter om hur organisationen ska verka vilket gör att olika sociala kontrakt kommer att ”förhandlas” fram beroende på intressentgrupp. Teorin menar således att det inte finns ett kontrakt som gäller för hela samhället i stort (Deegan & Unerman 2011).

En definition av intressenter återfinns hos Freeman och Reed.

Någon identifierbar grupp eller individer som kan påverka resultatet av en organisations mål, eller är påverkade av en organisations mål. (Freeman & Reed 1983, s.91)

Detta betyder att många kan klassificeras som intressenter om man använder denna definition, till exempel kreditgivare, regering, aktieägare och anställda (Deegan & Unerman 2011). Med detta som bakgrund delade Clarkson (1995) in intressenter i primära och sekundära grupper. En primär intressent är en intressent som har sådan inverkan på organisationen att organisationen inte skulle kunna fortsätta utan den. En sekundär intressent är en intressent som påverkar eller har inverkan på företaget men som inte är nödvändig för organisationens överlevnad. Clarkson menar vidare att primära intressenter är de som primärt måste beaktas av ledningen eftersom det krävs för organisationer som vill finnas kvar i det långa loppet att de primära intressenterna tillgodoses.

Organisationen kommer inte att reagera till alla intressenter lika utan kommer snarare att behandla dem olika beroende på dess styrka och de starkaste intressenterna kommer att få mest respons. Flera författare menar att en intressents styrka att påverka influerar ledningen och är sedd som en funktion

av intressenters grad av kontroll över resurser som organisationen behöver. Ju mer kritisk intressentens resurser är för organisationen desto större chans är det att intressentens behov kommer att tillgodoses. En framgångsrik organisation ses som en som tillgodoser flera starka intressenters behov. Man menar här att nivån på intressenters styrka ökar vikten av att möta intressenters behov (Deegan & Unerman 2011).

4. Empiri

4.1. Företagsbeskrivning

4.1.1. Bank 1

Bank 1 ligger centralt belägen på en mindre ort i Värmland och vi har intervjuat kontorschefen på det lokala kontoret. Han har mångårig erfarenhet från bankvärlden och han har även erfarenhet från andra kontor än där han idag arbetar. Vi kommer att referera till honom som kontorschef 1.

4.1.2. Bank 2

Bank 2 ligger centralt belägen på en mindre värmländsk ort och vi har intervjuat kontorschefen på det lokala kontoret. Denna kontorschef har några års erfarenhet från sitt arbete och har även erfarenhet från andra kontor. Vi kommer att referera till honom som kontorschef 2.

4.1.3. Bank 3

Bank 3 ligger centralt belägen på en mindre ort i Värmland och vi har intervjuat kontorschefen på kontoret som även har erfarenhet från annat kontor. Vi kommer att referera till henne som kontorschef 3.

4.1.4. Revisor 1

Revisor 1 är verksam på en av de större internationella revisionsbyråerna på en större ort i Värmland. Han har arbetat på kontoret sedan 2004 och 2009 blev han auktoriserad revisor. I sitt arbete har han bland annat hand om fastighetsbolag.

4.1.5. Revisor 2

Revisor 2 är verksam på en revisionsbyrå med kontor på flera orter i landet och även på vissa platser utomlands. Han är verksam på en mindre ort i Värmland och är auktoriserad revisor sedan 1988. I sin tjänst kommer han bland annat i kontakt med fastighetsbolag.

4.2. Bankernas svar

4.2.1. Tomma förvaltningsfastigheter

Kontorschefen på bank 1¹ anser att det i större städer inte finns samma problem med tomma förvaltningsfastigheter som det finns på mindre orter och städer. En orsak till detta tror han kan vara en sviktande kundlojalitet på dessa platser.

Jag märker på butiksägare här på orten till exempel, de har det lite svårt för att kunderna inte riktigt är lojala utan man handlar smidigt på nätet och man kan åka till större ställen och samtidigt få en utflykt. (Kontorschef Bank 1)

Kontorschefen på bank 2² är inne på samma spår och menar att det inte är tomma fastigheter i sig som är det stora problemet, utan att det är snarare att affärsidkarna försvinner och som en effekt av det kommer de tomma lokalerna. En viss grad av tomma lokaler och en viss rörelse på marknaden ser han dock som nyttigt. Samtidigt menar han att det dock finns alldeles för många tomma lokaler än vad som är bra på den ort där han verkar.

Tomma fastigheter anser kontorschefen på bank 3³ vara ett problem som egentligen alla småstäder i Sverige brottas med, oavsett vart man befinner sig. Detta menar hon hänger ihop med att det kan vara svårt att få igång en verksamhet på en mindre ort vilket får till följd att lokaler blir ståendes tomma. Hon menar att detta gör att banken tänker sig noggrant för innan de går in och belånar en sådan fastighet.

Det är ju klart att ur bankens synvinkel så tänker man ju både en och två gånger innan man kanske går in och belånar en sådan fastighet. Vad finns det för hyresgäster och så vidare. (Kontorschef Bank 3)

Samtidigt menar hon dock att alla inte kan dras över samma kant men generellt sett finns det mer lokaler än vad som efterfrågas på orten där hon är verksam. I större städer menar hon att det finns en bättre efterfråga av att köpa fastigheter vilket gör att de som bank på en mindre ort får tänka ett varv längre och försöka förutse vad som händer om till exempel en obeståndssituation skulle uppstå. Hon menar även att det måste finnas med i beräkningen att det kan uppstå en situation där lokaler blir tomma och att det kan vara naturligt med att ha tomt i några månader innan rätt hyresgäst har hittats.

¹ Kontorschef Bank 1, Intervju 2014-04-08

² Kontorschef Bank 2, Intervju 2014-04-10

³ Kontorschef Bank 3, Intervju 2014-04-10

Kontorschefen på bank 1 menar att de allra flesta lokaler på hans verksamhetsort som står tomma är affärslokaler medan bostadsfastigheterna är förhållandevis väl uthyrda, något som han själv fått erfara.

Jag själv när jag kom till orten behövde ha en lägenhet att övernatta i och upptäckte att det inte var sådär alldeles enkelt faktiskt. Jag levde i en annan tro, att det fanns hur många lägenheter som helst. (Kontorschef Bank 1)

Både kontorschefen på bank 2 och kontorschefen på bank 3 har samma uppfattning om detta och menar att det stora problemet på den ort där de verkar är affärslokaler som står tomma snarare än bostadsfastigheter.

Kontorschefen på bank 3 menar att då en kund tvingas göra en nedskrivning av en fastighet kan detta påverka banken i någon mån. Om befintliga kunder helt plötsligt får tomt menar hon att det ger effekter på banken, till exempel genom att kunden inte kan betala. Genom den nära kontakten med sina kunder försöker de dock se problemen tidigt och hjälpa till med en åtgärd. Detta är något som även kontorschefen på bank 1 påpekar men menar dock att det främst är kunden som drabbas av vakanser.

Om kunden får stora vakanser påverkar ju det kundens intäkter och därmed kundens resultaträkning vilket gör att i våra ögon blir kunden svagare. (Kontorschef Bank 1)

Då en fastighet står tom kan det vara bra att ha en dialog med kunden för att till exempel kunna hitta en alternativ användning för fastigheten menar kontorschefen på bank 1. Oftast byggs lokalerna om till bostäder då en alternativ användning är lösningen och han relaterar till en fastighetsägare som hade tomma tandläkarlokaler till följd av att klinikerna lades ner. Det fanns ingen efterfråga på dessa lokaler vilket gjorde att de byggdes om till bostäder som i sin tur gjorde att fastigheten inte längre stod tom. Han säger dock att i sådana situationer måste hänsyn tas till den stora omställningskostnad som är förknippad till omvandling av lokaler. Detta kan göra att det tar lång tid att få ett så pass bra kassaflöde att man hinner få tillbaka pengarna. Samtidigt påpekar han att det måste finnas ett visst långsiktigt tänk och fastighetsägaren i sig måste ha motståndskraft att orka med sådana saker.

Kontorschefen på bank 3 menar att en alternativ användning av tomma lokaler skulle kunna vara en lösning på problemet men påpekar att detta är något som bör undersökas från fall till fall. Hon påpekar även att i de fall en alternativ användning skulle kunna vara lösningen måste det dessutom undersökas vad det

skulle kosta att omvandla lokalerna och om det skulle vara lönsamt. Innan en alternativ användning övervägs påpekar hon dock att det bör undersökas hur länge fastigheten har stått tom.

Jag menar några månader kanske man får räkna med så att säga, men är det en jättelång tid kanske man måste göra lite större åtgärder för att få det att fungera. (Kontorschef Bank 3)

Trots att en alternativ användning skulle kunna vara lösningen menar hon att kassaflödet måste ha möjlighet att klara av en sådan omställning först och främst.

4.2.2. Kassaflöde

Kontorschefen på bank 1 berättar att då banken bedömer värdet på en tom fastighet baseras detta på kassaflödet. Han menar därför att en tom fastighet i princip har ett nollvärde i deras ögon eftersom en tom fastighet inte genererar några intäkter. Han säger sig därför vilja påstå att en stor fastighet som står tom har ett negativt värde eftersom ett visst underhåll ändå krävs som till exempel att hålla en viss värme i fastigheten. Även om en sådan fastighet har ett teoretiskt värde genererar den inga intäkter menar han.

Även kontorschefen på bank 2 menar att en fastighets värde bedöms utifrån kassaflöde men berättar att värdet även har att göra med riskgrad. Småorterna har i sig en högre riskgrad och därför krävs det mer kontantinsats från köparens sida. Vidare menar han att kundens kassaflöde och säkerheten i sig väger lika. Trots att ett kassaflöde finns räcker det inte om kontantinsatsen inte finns och inget annat finns att låna mot eller någon säkerhet på krediter finns – båda krävs.

Även kontorschefen på bank 3 menar att kassaflödet hos en fastighet bedöms men påpekar även att kunden, och fastigheten i sig, ska kunna klara av en vakansrisk och att fastighetsägaren ska ha en viss marginal om den genomgår köpet. När marknadsvärdet beräknas menar hon att då det gäller affärsfastigheter baseras mycket på kassaflödet även om avkastningskravet också vägs in.

Återbetalningsförmågan är en viktig del då ett bolag vill låna pengar till, i detta fall, en fastighet. Finns det hyresgäster som kommer med intäkter ser man inga egentliga problem i det men om det istället är tvärtom ser de ett större problem menar kontorschefen på bank 3.

4.2.3. Mindre ort – en osäkerhet i sig?

Då banken gjort en värdering av fastigheten, baserat på kassaflödet, försöker de bilda sig en uppfattning om vilket avkastningskrav de vill ha berättar kontorschefen på bank 1. Generellt sett säger han att banken har ett högre avkastningskrav på mindre orter eftersom en mindre ort, och särskilt glesbygd, är en osäkerhet i sig.

Då kanske vi pratar om mellan tio och femton procent i avkastning medan man kanske i stora städer kanske pratar fem till sju procent lägre bara för att man bedömer att det är så mycket stabilare där. (Kontorschef Bank 1)

Han framhåller dock att det främst är ägarens återbetalningsförmåga som är intressant för banken och att säkerheten kommer sekundärt. Han menar att kunden ska vara så stark i sig själv för att fungera och de tänker inte att säkerheten ska behövas tas i anspråk.

Säkerheten kommer sekundärt. Den ska finnas där men det ska vara jättelångt ifrån att behöva ta den i anspråk. Är man så nära att man känner att den här fastigheten kommer vi få sälja snart då väljer vi att avstå istället. Om kunden är svag så hjälper det inte att det är en bra fastighet. (Kontorschef Bank 1)

Kontorschefen på bank 3 menar däremot att trots det faktum att en mindre ort är en helt annan marknad än en större ort är detta inte något som ska påverka räntan.

Känner vi liksom att man har återbetalningsförmågan och fastigheten känns okej liksom då ska det vara en ränta som känns okej för båda parter. (Kontorschef Bank 3)

Vidare menar hon att säkerheten i sig inte är det som styr om de beviljar ett lån eller inte utan att det är kunden som de främst tittar på. Hon menar även att det kan vara svårare att lyckas med en affärsidé på en mindre ort och att det i sig kan göra att mer eget kapital kan krävas för att kunna få det att fungera.

Då en potentiell kund vill köpa en fastighet som i dagsläget står tom förklarar kontorschefen på bank 2 att banken ser det som en högre risk att köpa en sådan fastighet. Detta gör att de som bank kan komma att kräva en större kontantinsats och lånar således ut mindre till den. Dessutom, menar han, kan räntan bli högre eftersom risken blir större. Han menar även att små orter i stort är en större risk i sig och berättar att de som bank räknar på riskgrader.

Värmland anses till exempel vara en högre risk än Stockholmsregionen och i Värmland är små orter en större risk än Karlstad.

”Vi är hög risk på en högriskmarknad om man säger.” (Kontorschef Bank 2)

Det faktum att små orter är en högre risk kan göra att de från bankens sida kräver en något högre ränta på dessa platser men även en högre kontantinsats menar han. Han säger även att det är svårare att starta en verksamhet på en mindre ort och att de där ser en större risk. Dessutom är det svårare att få tillbaka pengarna hos fastigheter på en mindre ort, menar han, och därför sätter de en högre risk här.

4.2.4. Kundrelation

Kontorschefen på bank 1 menar att de från bankens sida försöker hålla en så bra och tät relation som möjligt med sina kunder. Detta gör de för att hålla sig väl informerade om kunderna och därigenom få information tidigt om någon av dem skulle bli drabbad av en vakans. Genom en kontinuerlig kontakt med sina kunder menar han att det gör att de som bank vet förhållandevis mycket om kunden. Skulle en fastighet bli tom kan en dialog därför behöva skapas om problemet för att klara av detta över en övergångsperiod. Genom att ha en så bra relation som möjligt med banken kan detta vara möjligt. Han menar även att det gäller att vara aktiv som bank och att ju snabbare de som bank får fram information om kunden desto mer, och tidigare, kan de samarbeta i eventuella åtgärder. Samtidigt menar han att det är en gemensam sak mellan banken och kunden att få till lösningar, till exempel om kunden under en period vill ha något lägre amorteringar för att till exempel klara av en vakans.

Även kontorschefen på bank 2 menar att de har en nära relation med sina kunder och säger att de vill ha mycket information om sina kunder för att kunna hjälpa dem samtidigt som de även vill ha det för att kunna se om sina egna intressen som bank. Vidare säger han att om man jobbar tätt och bra med banken som kund så är det större chans att lyckas.

”De som man missar att vara nära är det större felprocent på.” (Kontorschef Bank 2)

Precis som de två föregående respondenterna menar kontorschefen på bank 3 att det är väldigt viktigt med en bra relation till kunden. Genom årliga genomgångar med kunden, ibland oftare om det behövs, är de som bank med på vad som händer både i med- och motgång. Hon menar att det kan ses lite

som ett samarbete mellan banken och kunden där de tillsammans försöker att lösa eventuella problem som kan uppstå.

4.3. Revisorernas svar

4.3.1. Tomma förvaltningsfastigheter

Revisor 1⁴ menar att han, hos sina kunder, inte ser en ökning av tomma fastigheter utan han menar att det snarare har gått åt andra hållet och har minskat istället. Detta är något som revisor 2⁵ inte har samma uppfattning om och han menar att detta är en frågeställning som ofta uppkommer hos företag som innehar förvaltningsfastigheter. Han berättar att han har varit med om kunder som har haft tomma fastigheter i sin balansräkning och att de på grund av detta ibland har tvingats till att skriva ned fastigheten i värde.

Revisor 1 menar att det mestadels är affärslokaler som är problematiskt och att det är där som de flesta tomma lokalerna finns, i alla fall på mindre orter. En anledning till detta tror han kan vara att handeln i sig har genomgått en förändring där den idag allt oftare sker på internet vilket för med sig en utveckling av minskad centrumhandel vilket han menar framförallt sker på mindre orter. Även revisor 2 menar att bostäder inte har samma problem som andra lokaler och säger att en bostadsfastighet kan ha en uthyrningsgrad på någonstans runt 85 procent och ändå gå runt. Han menar även att det faktum att det kan finnas en viss grad av tomma lokaler i bostadsfastigheter kan bero på att det i dessa lokaler kan pågå en renovering varför det kan vara försvarbart att de står tomma. Skulle de däremot stå tomma av en annan anledning, på någon plats där ingen vill bo, menar han att man bör fundera på hur långsiktigt det är och om en nedskrivning kan behövas göras.

Revisor 1 menar att då tomma ytor finns i en lokal bör en analys göras av vad som ska göras med dem eftersom de inte bara kan stå tomma utan att generera några hyresintäkter. En alternativ användning skulle då kunna vara en lösning menar han, även om det kan vara en stor omställningskostnad med ett tungt första år. Samtidigt kan en sådan omställning beräknas ha bra marginaler de efterföljande åren vilket kan motivera omställningskostnaderna. Han menar även att det kan ligga en hög risk i att prova något nytt vilket kan göra att det ligger en hög risk i den diskonteringsfaktor som används då omställningskostnaden ska nuvärdesberäknas. Skulle det hålla utifrån de

⁴ Revisor 1, Intervju 2014-04-28

⁵ Revisor 2, Intervju 2014-04-30

beräkningarna kan en alternativ användning vara lösningen. Kanske kan det vara svårt att dra till sig nya butiker men byggs lokalen om till restaurang kan det kanske finnas en garanterad hyresgäst. Detta är något som även revisor 2 ser som en lösning och han menar att ofta då ett nedskrivningsbehov uppstår har företaget redan startat en ombyggnation för att försöka lösa problemet.

4.3.2. Bestående värdeminskning

Revisor 1 menar att då det gäller fastigheter som står tomma kan det vara svårt att bedöma vad en bestående värdeminskning är och han menar att det kan vara svårt att säga något generellt. Marknaden och omvärlden kan spela in när bedömning ska göras om en värdeminskning behövs göras eller ej och många parametrar kan behövas vägas in i vad som egentligen är en bestående värdeminskning.

”Man måste göra en vägd bedömning helt enkelt.” (Revisor 1)

Han menar även att det kan vara svårare att bedöma vad en bestående värdeminskning är på en tom fastighet än till exempel på en föråldrad maskin. Samtidigt menar han att om en fastighet är kraftigt eftersatt kan det vara relativt enkelt att se en bestående värdeminskning. Han menar dock att en hög vakansgrad kan bero på andra saker än fastighetens skick, till exempel att fastigheten inte är anpassad för de verksamheter som är lätta att få in och detta kan i sig visa att en värdeminskning är bestående om en förändring av lokalerna inte görs. Något han dock påpekar är att vakanser uppstår löpande och inte är något konstigt i sig men då en fastighet stått tom i något eller några år får man börja tänka på vad man egentligen vill med fastigheten. Han menar även att fastigheten har ett värde i sig oavsett om den står tom eller inte och det behöver inte vara säkert att fastigheten minskar i värde bara för att den är outhyrd. Finns en plan för hur lokalerna ska kunna hyras ut, till exempel genom att satsa på en ny typ av kundkrets, kan en värdeminskning inte anses bestående.

Hur mycket av en fastighet som ska stå tom för att en bestående värdeminskning ska anses föreligga anser revisor 1 är svårt att säga och han säger att det varierar från fall till fall men menar att utgångspunkten ändå bör vara vad som är väsentligt för företaget och vilka risker som finns.

Då en bedömning görs om värdeminskningen är bestående eller inte tas hänsyn till hur länge fastigheten har stått tom säger revisor 2. Han menar att för att en bestående värdeminskning ska föreligga ska fastigheten ha stått tom ett antal år men redan efter ett år menar han att frågor kan uppkomma. Vidare menar han

att när bedömningen av detta görs bör en tidshorisont på mellan fem och tio år finnas med. Detta är något som revisor 1 har samma uppfattning om och han menar att trots att frågor kan uppkomma redan efter ett år med en tom fastighet bör det bedömas att fastigheten kommer att stå tom i mer än ett år innan värdeminskningen kan anses som bestående.

Vidare menar revisor 1 att denna typ av fråga kan vara komplex och att marknadsvärderingar i sin natur är komplexa eftersom de bedöms utifrån framtida antaganden.

”Så fort det blir framtida bedömningar och uppskattningar så höjs komplexiteten.” (Revisor 1)

Han menar dock att genom att göra uppföljningar av marknadsvärderingar efterföljande år kan man se hur väl fastigheten lever upp till prognoserna. Skulle fastigheten då inte klara av att leva upp till förväntningar finns problem och han menar att man som revisor då skulle reagera. Det redovisade värdet behöver dock inte vara fel, menar han, men de marknadsvärderingar som görs kanske inte är tillräckliga. Samtidigt menar han att eftersom dessa bedömningar är komplexa kan göra det lättare för en kund som vill manipulera sin redovisning eftersom det kan vara svårt att säga vad som är vad i dessa situationer. Även revisor 2 menar att det är en komplex bedömning eftersom det kan vara svårt att se hur framtiden kommer att se ut. Han menar vidare att bedömningen bör sträcka sig över en överskådlig tid varför det inte räcker med ett eller två år för att kunna säga att värdeminskningen är bestående.

Av sin erfarenhet med sina kunder menar revisor 1 att de snarare är realistiska än optimistiska vad gäller den bestående värdeminskningen och han ser det inte som ett problem att fastighetsägare försöker påpeka att en värdeminskning inte kan anses vara bestående för att slippa undan en nedskrivning. En bidragande orsak till detta tror han kan vara att de kan sin marknad förhållandevis bra och att de har en bra uppfattning om hur marknaden ser ut vilket gör att de inte lever i någon drömvärld. Han menar även att det alltid finns en belåning kopplad till fastigheten vilket gör att banken ofta ställer krav kopplat till värderingar av fastigheter. Det kan dock förekomma i vissa situationer att fastighetsägare stretar emot en nedskrivning på grund av den stora kostnadspost den för med sig. I dessa fall menar han att det måste finnas starka argument för att en nedskrivning inte skulle behöva göras. Revisor 2 menar att fastighetsägare ofta tror på sin verksamhet trots det faktum att de har haft tomma lokaler under en längre tid. Att de tror på sin verksamhet för att kunna undvika en nedskrivning

är inget han har erfarenhet av. Vidare menar han att det ofta är lite större företag som är seriösa som ställs inför dessa problem varför han menar att nedskrivningsbehovet oftast inte behöver påpekas. Han menar att de har bra koll på hur det ser ut och att de gör kalkyler ofta baserat på uthyrningsgrad vilket gör att de får fram en avkastningskalkyl som de sedan använder för att få fram ett värde på fastigheten som de sedan jämför med det bokförda värdet vilket gör att de ser om ett nedskrivningsbehov finns eller inte.

4.3.3. Nedskrivning av tomma förvaltningsfastigheter

Revisor 1 menar att vid fastighetsvärdering är vakanser en del i värderingen men samtidigt måste andra parametrar vägas in. Han menar dock att om en fastighet står tom är det ett tecken på att det kan finnas ett nedskrivningsbehov som behöver prövas. Han menar även att då en förutsättning förändras som på något sätt kan påverka en fastighets bokförda värde kan man som revisor behöva kräva en marknadsvärdering och se vad en sådan värdering visar. Då marknadsvärdering av en tom fastighet görs kan diskonterade kassaflöden användas vilket, enligt honom, kan vara problematiskt eftersom dessa baseras på framtiden. Värderingen kommer därför att handla om att se vilka vakanser som finns i dagsläget och försöka förutse vilka som kommer att finnas om några år och hur troligt det är att detta kommer att ske. Han menar att detta är en bedömningsfråga vilket gör det komplext och då fastigheter stått tomma under flera år menar han dock att trovärdigheten i modellen kan bli högre än om det inte har stått tomt lika länge. Samtidigt menar han att fastighetsförvaltaren kan presentera vissa intäkter som denne tror att fastigheten kommer att generera vilket gör att revisorn måste ta ställning till hur trovärdigt det är. Dessutom menar han att historiken kan göra att en värdenedgång finns vilket kan göra att värdet behöver prövas. Det kanske kan finnas en indikation på att avkastningar som förväntats inte har besannat det senaste året och att det inte finns något som tyder på att det kommer att ske de närmsta fem åren heller. Detta kan i sig göra, menar han, att ett nedskrivningsbehov på en sådan fastighet kan upptäckas relativt snabbt.

Revisor 2 menar att fastigheten kan ha behövt stått tom några år innan en nedskrivning kan ske men menar att det faktum att en fastighet kan få korttidsuthyrningar kan göra att en nedskrivning kan undvikas. Han menar samtidigt att sådana fastigheter ofta ligger ute till försäljning även om det kan vara svårt att få den såld om inga säkra kontrakt följer med köpet. Vidare menar

han att en nedskrivning kan behöva göras trots att ett långtidskontrakt finns i fastigheten eftersom detta kontrakt kanske inte ger tillräckligt mycket intäkter.

Revisor 1 menar att större fastighetsbolag ofta kan ha en större vana i dessa frågor och deras anställda kan ha en erfarenhet av dessa frågor medan mindre företag kanske inte har samma typ av resurser när det gäller nedskrivningsprövningar. Samtidigt menar han att så inte behöver vara fallet. Han säger även att det kan vara kopplat till att tomma lokaler kan vara vanligare på mindre orter och ofta kan det vara så att på små orter kan det vara mindre bolag som äger fastigheterna. En högre riskexponering på mindre orter kan finnas och därför kan det vara bra att känna till den lokala orten för att ge sig in i den menar han. Revisor 2 menar att mindre företag inte gör kalkyler på samma sätt som större bolag varför de inte har lika bra koll på om en nedskrivning behövs göras eller ej. Han menar att mindre bolag ofta inte gör kalkyler överhuvudtaget utan att de snarare hoppas på det bästa. Han menar att de mindre bolagen har en initial kalkyl och om en hyresgäst försvinner menar han att de inte tänker så mycket mer på det. Så länge de har pengar att betala lånen med menar han att de inte ser något större problem i outhyrda lokaler.

Vid ett eventuellt nedskrivningsbehov menar revisor 1 att mycket även handlar om relationen med kunden och genom att en sådan finns, som kan sträcka sig långt bak i tiden, vet man vilken bransch erfarenhet kunden har. Han menar att då en historik med kunden finns som kanske går tillbaka tio år i tiden och de har gjort allt enligt de bestämmelser som finns har man som revisor lättare att tro att de ska sköta sig även i framtiden. Denna bedömning kan vara svårare då en ny kund ställs inför dessa problem eftersom det inte finns samma typ av relation menar han. Även revisor 2 menar att det kan vara lättare att lita på en kund som man har haft ett flertal år och som man vet gör bra bedömningar sedan tidigare jämfört med en ny kund som man inte alls har samma kännedom om.

4.3.4. Försening av nedskrivning

I och med att det kan vara komplext att göra en bedömning av om värdeminskningen är bestående eller ej för att på så sätt se om en nedskrivning behövs göras menar revisor 1, även om han inte vill tro det, att en viss risk för försening av en nedskrivning ändå finns.

Jag vill ju inte tro det, men det är klart att det finns en risk att det är något vi skulle ha gjort förra året. (Revisor 1)

Han menar dock att genom att ha en bra kommunikation med sin kund där de själva får beskriva hur de ser på risker och problem som finns kopplat till detta och hela tiden ha tydliga ställningstaganden kan göra att förseningar undviks. Genom en bra kommunikation med kunden där man som revisor ställer krav tror han att problemen kan undvikas eftersom det får fastighetsägaren att tänka till.

5. Analys

- *Ser bankerna det som en högre risk att låna ut pengar till förvaltningsfastigheter på mindre orter?*

Generellt sett krävs en högre ränta på en mindre ort menar kontorschefen på bank 1 eftersom det ses som en mer osäker marknad. Detta är dock något som kontorschefen på bank 3 inte har samma uppfattning om och hon menar snarare att mer eget satsat kapital kan krävas på en mindre ort eftersom det kan vara svårare att lyckas med en affärsidé här. Kontorschef på bank 2 menar att Värmland i sig anses som en hög risk och att mindre orter i Värmland därmed blir en ännu högre risk. Detta gör, menar han, att risken antingen kan styras av en högre ränta, en högre kontantinsats eller en blandning av båda.

Det faktum att en mindre ort från bankens sida anses som en högre risk gör att det kan bli dyrare att finna kapital på dessa platser, antingen på grund av att det kostar mer att låna till följd av en högre ränta eller på grund av att mer eget satsat kapital krävs vilket vissa gånger kan vara svårt att finna. Detta kan sägas stämma överens med intressentteorin vilken menar att intressenten styr en organisation utifrån sina egna intressen (Deegan & Unerman 2011). Bankens intresse i detta fall är att få tillbaka de pengar som de lånat ut och den ränta som de lånat ut till. De banker som vi pratat med menar att de kan vara exponerade för en högre risk på mindre orter varför de kan kräva en högre kontantinsats eller en högre ränta på dessa platser och detta kan betyda att de ser om sina intressen genom att kräva mer kapital från kunden. Detta i sig skulle kunna göra att fastigheter står mer tomma på mindre orter eftersom det krävs mer kapital – antingen i form av mer betald ränta eller i form av mer eget satsat kapital.

Av Bruns och Fletchers studie från 2008 framkommer att banker, då de riskutvärderar företag, lägger stor vikt vid historien och det redovisningsmaterial som finns att tillgå. Detta är något som våra respondenter även säger sig göra och de menar att de lägger vikt på den befintliga kunden, dess finansiella ställning och återbetalningsförmåga men de menar också att risken styrs av vilken typ av fastighet som belånas och hur osäker orten bedöms vara. Detta betyder att trots att kunden, och dess finansiella historia, kan anses som säker kan det ändå krävas mer kapital på mindre orter vilket betyder att flera faktorer än kundens finansiella historia spelar in även om denna historia är en betydande faktor då ställning tas till om lån beviljas eller ej.

Det har tydligt framkommit av våra respondenter att de som bank bedömer värdet av en fastighet baserat på det kassaflöde som den genererar. Detta gör att

då en förvaltningsfastighet står tom kan det innebära att banken inte ser ett särskilt högt värde i den. Banktjänsteman 1 menade till och med att i en fastighet som står tom kan han se ett negativt värde i eftersom fastigheten alltid kommer att ha vissa driftskostnader trots det faktum att den står tom och inte genererar ett kassaflöde in. Vernor (1989) menar att investerare kan känna sig säkra på att bedöma kassaflödet baserat på föregående perioders uthyrningsgrad och driftskostnader men menar samtidigt att det kan vara svårare att förutse de faktorer som påverkar uthyrningsgraden och driftskostnaderna. Banken är i sig inte investerare för, i detta fall, förvaltningsfastigheten som belånas men kan vara en stor källa för finansiering för investeraren vilket gör att även banken vill känna sig säker på att kunna bedöma kassaflödet som fastigheten för med sig. Det faktum att en förvaltningsfastighet, särskilt på en mindre ort, kan bedömas ha ett svagt kassaflöde skulle därför kunna öka risken som banken ser i en tom fastighet eftersom alla tre kontorschefer säger i intervjuerna att de alltid tar hänsyn till det kassaflöde som en förvaltningsfastighet genererar.

De banker som vi har pratat med menar att genom att kunna se på föregående perioders kassaflöden och resultat kan de känna sig förhållandevis säkra på att de även i framtiden kan förväntas få in de pengar som de vill vilket går i linje med Vernors resonemang. Dessutom har det framkommit att då de har en relation med kunden som sträcker sig långt bak i tiden kan de känna en större säkerhet med kunden. Detta menar de även kunna göra trots det faktum att kunden kanske för närvarande har en hög vakansgrad. Med en bra historik hos, och med, kunden kan de ändå kunna känna en tillförlitlighet hos den befintliga kunden vilket visar att en bra historik spelar en stor roll precis som Vernor visade i sin studie. Hans studie berörde dock enbart den finansiella historiken som något som spelar in och detta är något som våra respondenter till viss del har samma uppfattning om men de menar även att den historiska kundrelationen spelar in.

Affärslokaler är de lokaler som de banker vi pratat med ser som det största problemet på deras respektive verksamhetsort. Detta är något som kontorschef 2 tror kan vara kopplat till att det på mindre orter kan vara svårt att finna ett kundunderlag för verksamheter vilket kan medföra att ett kassaflöde delvis kan utebli i en sådan fastighet. Detta kan göra att det historiska kassaflödet i dessa lokaler kan fortsätta eftersom det kan antas vara fortsatt svårt att få igång en verksamhet här. Om en alternativ användning skulle kunna vara lösningen, vilket framkommit i intervjuer, kan detta ses som en faktor som kan påverka uthyrningsgraden. Dessa faktorer kan vara svåra att förutse menade Vernor i sin

studie från 1989. Det faktum att bankerna jobbar nära sina befintliga kunder skulle dock kunna innebära att de är medvetna om denna faktor vilket kan innebära att trots att en ny faktor som kan ändra kassaflödet finns är banken medveten om detta och kan på så vis bedöma ett framtida kassaflöde, dels utifrån historien men även utifrån nya förutsättningar.

Lavender (2004) menar att banken vill minimera risker och maximera kundrelationer för att på så sätt få en ökad försäljning. Två av kontorscheferna menar att kundens återbetalningsförmåga har stor betydelse då ställning tas till om ett lån ska beviljas eller ej. Samtidigt menar de att hänsyn även tas till fastigheten som säkerhet men denna kommer sekundärt. Detta kan göra att genom en bra kundrelation har banken bättre kännedom om kundens återbetalningsförmåga varför risker kopplade till belåning kan sägas minimera risken för banken. Det faktum att fastigheten dessutom är belägen på en mindre ort kan i sig betyda att en högre ränta sätts här eftersom en mindre ort kan bedömas som högre risk än en större ort vilket framkommit i intervjuer. Denna eventuella högre risk kan även styras med en högre grad av kontantinsats. Genom en bra kundrelation där återbetalningsförmågan sätts i fokus kan därför kan risken sägas bli mindre, i linje med Lavenders resonemang, men det faktum att kunden verkar på en mindre ort kan göra att mer kapital krävs, antingen i form av högre ränta eller högre kontantinsats. Detta i sig kan innebära att en mindre ort anses som mer osäker och en bra kundrelation därför kan vara viktigare att ha på dessa platser.

- ***Hur stor betydelse kan bankens relation med kunden ha då kunden blir drabbad av en vakans och kan en historisk kundrelation spela in då banken tar ställning till om ett lån ska beviljas för en förvaltningsfastighet?***

Både Blery och Michalakopoulos (2006) och Roy (2008) menar i sina studier att CRM hos banker har många fördelar och att en kostnadsreduktion kan uppkomma då banker använder sig av CRM. Ingen av de banker som vi har pratat med har uttryckligen sagt att de arbetar med CRM men de har alla påpekat betydelsen av en bra dialog med sina kunder eftersom det gör att de får mer information om dem vilket i sin tur leder till att en bättre relation kan skapas. Kontorschef 1 menar att genom att ha en bra relation med sina kunder kan de vid eventuella vakanser samarbeta för att hitta en lösning. Han menar att en lösning till exempel skulle kunna röra sig om lägre amorteringar under en period vilket kan göra att kunden ändå kan betala av lånet, om än på en lägre nivå, vilket gör att banken får in pengar trots att kunden kan ha det lite kämpigt med ekonomin till följd av vakanser. En bra kundrelation kan således göra att banken får in mer pengar än vad de skulle fått om relationen inte funnits om kunden

genom en vakans saknar förmåga att betala de ursprungliga amorteringarna. Denna gemensamma lösning som han pratar om kan därför gynna banken ekonomiskt, vilket kan liknas vid den kostnadsreduktion som tidigare studier om CRM visat, då mer pengar fås in än om en kundrelation saknats och en gemensam lösning därigenom inte skulle finnas.

Bankerna menar att en bra relation med sina kunder är av största betydelse för dem i allmänhet men de menar även att det är viktigt då det gäller fastigheter som står tomma eftersom de då gemensamt kan finna en lösning på problemet. Det har även framkommit att en bra kundrelation kan göra att banken kan lita mer på den berörda kunden. Vid en eventuell vakans i kundens fastighet innebär detta att det är lättare att lita på en kund, och dess planer för att få uthyrt, som de har bra kännedom om. Allt detta pekar på att en bra kundrelation är av största betydelse precis som tidigare studier inom CRM hos banker har visat på och den bra kundrelation som bankerna vill ha med sina kunder tyder på att dessa relationer kan ha en betydande roll då en vakans uppstår. En kund de har en tät och bra relation med sedan tidigare kan vara lättare att hitta lösningar tillsammans med som gynnar både parterna i en sådan situation.

Kontorschef 2 säger uttryckligen att de som bank jobbar nära kunderna för att på bästa sätt se om sina egna intressen. Detta ligger i linje med vad intressentteorin säger som menar att olika intressenter styr en organisation utifrån intressentens egna intressen (Deegan & Unerman 2011). Clarkson (1995) menar att primära intressenter är intressenter som har så stor inverkan på en organisation att den inte skulle kunna fortsätta utan dem. Banken kan ses som en stark primär intressent för fastighetsbolag eftersom de kan vara en stor, och betydande, källa för finansiering av förvaltningsfastigheter varför organisationens överlevnad kan vara beroende av banken. Det faktum att banken vill ha en bra relation med sina kunder för att på så sätt kunna arbeta med dem tätt och finna gemensamma lösningar på problem som kan uppstå kan även betyda att banken vill styra kunden i rätt riktning för att kunna skydda sina egna intressen, det vill säga att få in amorteringar och räntebetalningar i tid.

Bruns och Fletcher (2008) menar att historien spelar in när bankerna riskutvärderar SMEs vilket även till viss del framgått av våra respondenter. Som tidigare diskuterats menar de intervjuade kontorscheferna att en bra kundrelation är viktigt att ha för dem som bank. Om en bra kundrelation finns sedan tidigare skulle därför kundens återbetalningsförmåga kunna sägas bedömas på ett mer tillförlitligt sätt eftersom banken genom denna historia har mer kännedom om kunden. En bra kundrelation som finns sedan tidigare kan

därför sägas vara av betydande art, dels när de beviljar krediter men även då en kund får en vakans som i någon mån kan påverka kundens kassaflöde, vilket kan sägas stämma överens med vad Bruns och Fletchers studie säger eftersom denna kundrelation grundar sig på en historisk relation med kunden. Bankerna menar även att kundens finansiella status spelar in och de vill att kunden ska vara så stark i sig själv att de aldrig ska behöva känna att säkerheten ska behöva tas i anspråk. Detta gör att båda kundens historia med banken såväl som dess finansiella historia är en viktig del för banken när de ska bedöma om en kredit ska beviljas för en fastighet som ska förvaltas av det aktuella företaget. Även förvaltningsfastighetens historia som ska belånas kan sägas spela in eftersom även hänsyn till denna tas. Finns inget historiskt kassaflöde i den kan det därför ses som en högre risk. Detta kan betyda att oavsett vilken parameter som bedöms när banken tar ställning till om ett lån ska beviljas eller inte har kundens historia en viktig del i bedömningen.

Banken har årliga genomgångar med sina befintliga kunder berättar kontorschef 3 vilket gör att de hela tiden har kännedom om vart det aktuella företaget står ekonomiskt och hur de ska arbeta vidare med dem på bästa sätt. Detta gör att banken har en bra kännedom om vad kunden har gjort föregående perioder men det kan även betyda att de har en viss kännedom om hur kunden tänker för framtiden. Med detta följer att banken vet mycket om kundens historia, vilket Bruns och Fletcher menar vara viktigt då banker riskutvärderar SMEs, och de kan därmed förlita sig på historien eftersom årliga uppföljningar görs gemensamt där kundens situation går igenom. Även detta tyder på att en bra kontakt och relation med kunden är viktigt för banken att ha och detta kan ha en stor betydelse dels vid en vakans men även vid en låneförfrågan.

- ***Vad anses vara en bestående värdeminskning då förvaltningsfastigheter står tomma och hur lätt är den att känna igen?***

4 kap. 5 § ÅRL säger att för att en nedskrivning ska behövas göras ska en bestående värdeminskning ha skett. Vad en bestående värdeminskning är då det gäller tomma fastigheter menar de revisorer som vi har pratat med kan vara en svår bedömningsfråga och de säger att en generell regel för hur länge en fastighet ska ha stått tom för att värdeminskningen ska anses vara bestående inte finns. Funderingar kring en fastighet som står tom kan dock uppstå redan efter ett år menar revisor 1 trots att en nedskrivning vid denna tidpunkt ännu inte är försvarbar. För att en värdeminskning ska anses bestående på en tom fastighet menar revisor 2 att den bör ha stått tom ett flertal år men samtidigt är detta något som kan variera från fall till fall och då bedömningen görs menar han att

en tidshorisont på fem till tio år framåt i tiden bör finnas med. Detta betyder att trots att funderingar finns kring en tom fastighets värde redan efter ett år kan en bestående värdeminskning inte anses föreligga redan då och en fastighet bör därför ha stått tom ett flertal år innan en värdeminskning kan anses som bestående. Dessutom bör den även beräknas stå tom några år framåt i tiden för att en bestående värdeminskning ska anses föreligga och nedskrivning vara motiverad. Revisor 1 menar även att flera parametrar bör vägas in då en bedömning görs om den tomma fastigheten ska skrivas ned eller ej vilket kan kännas igen av Redovisningsrådet Rekommendation 17 som menar att flera parametrar kan finnas som tyder på ett nedskrivningsbehov och att alla dessa ska tas hänsyn till.

De svar som våra respondenter gett innebär att trots det faktum att lagtexten är förhållandevis tydlig om när en nedskrivning ska göras är bedömningen av vad som är en bestående värdeminskning då det gäller tomma fastigheter komplex och detta kan betyda att skillnader kan finnas i hur länge en fastighet har stått tom innan en nedskrivning görs. Dessutom kan det variera i hur mycket av en fastighet som behöver stå tom för att en värdeminskning ska anses skett menar revisor 1. Variationer kan således finnas vad gäller hur länge, och hur mycket av, en fastighet som ska ha stått tom för att bestående värdeminskning ska anses skett beroende på bedömningar och andra faktorer. Detta i sig skulle kunna leda till att fastigheter som står tomma kan ha ett för högt bokfört värde under en period till följd av en värdeminskning ännu inte kan anses som bestående.

Försiktighetsprincipen menar att värdering i räkenskaperna ska göras med rimlig försiktighet och får som effekt i balansräkningen att tillgångar hellre ska värderas för lågt än för högt (Johansson et al. 2009). Då det gäller fastigheter som står tomma menar de revisorer som vi pratat med att de första åren som de står tomma kan en bestående värdeminskning inte anses föreligga varför en nedskrivning inte görs. Detta skulle kunna betyda att fastigheten är för högt värderad i balansräkningen vilket kan sägas strida mot försiktighetsprincipen. Samtidigt kan detta tyda på att en försiktig bedömning av värdeminskningen görs vilket i sig kan ses som en försiktighetsåtgärd för att inte göra en förhastad nedskrivning där en värdeminskning inte visar sig vara bestående. Detta skulle i sig kunna tyda på att en försiktig bedömning ändå görs trots det faktum att det finns risk för att fastigheten är för högt värderad i balansräkningen.

- ***Kan en risk finnas för att nedskrivning av en tom förvaltningsfastighet blir försenad?***

Hayn och Hughes (2006) studie visar att goodwillnedskrivningar kan försenas på grund av att företag kan bedömas återhämta sig från en dålig finansiell prestation. De revisorer som vi pratat med har båda pekat på att nedskrivningsbehov på tomma fastigheter är en komplex bedömningsfråga eftersom enda indikationen på att en värdeminskning har skett kan vara att fastigheten står tom och att kassaflödet kopplat till fastigheten därmed har minskat. Detta gör att en fastighet kan ha behövt stått tom under några år för att en värdeminskning ska anses bestående och en nedskrivning ska kunna göras. Trots att en plan kan finnas om hur fastigheten ska bli uthyrd, varför en nedskrivning inte görs, är det inte säkert att den lyckas vilket kan betyda att en nedskrivning skulle ha gjorts tidigare. Detta skulle i sig kunna betyda att en liknande försening av nedskrivning på tomma fastigheter kan förekomma på grund av det faktum att de kan ha stått tomma under flera år innan nedskrivningen kan motiveras och en framtida uthyrning inte bedöms vara möjlig de kommande åren.

Även om det inte är något som revisor 1 vill tro menar han att det skulle kunna förekomma att en nedskrivning av en fastighet till följd av tomma lokaler kan försenas av det faktum att den bör ha stått tom under flera år och att framtida förväntningar inte besannas.

Båda revisorerna menar även att mindre företag oftast inte gör samma typ av omfattande värderingar som större företag när det gäller dessa frågor. Detta skulle kunna innebära att den finns en större risk för att en försening liknande den Hayn och Hughes (2006) beskriver finns i mindre fastighetsbolag än i större sådana.

2 kap. 3 § ÅRL anger att redovisningen ska ge en rättvisande bild av företagets ställning. Det faktum att de intervjuade revisorerna menar att bedömningen av om en värdeminskning är bestående eller ej vad gäller tomma fastigheter kan vara komplex innebär att fastigheten kan stå tom under några år innan nedskrivningen görs. Detta skulle kunna sägas göra att under de år fastigheten står tom utan att en nedskrivning görs, på grund av att värdeminskningen ännu inte anses bestående, ges inte en rättvisande bild av fastighetens värde. Samtidigt måste en bestående värdeminskning finnas varför det skulle kunna vara försvarbart att fastigheten behåller sitt redovisade värde de första åren som den står tom trots att det kan diskuteras hur rättvisande det värdet egentligen är.

Kongruensprincipen menar att alla värdförändringar ska gå över resultaträkningen (Carlsson & Sundin 2007) vilket betyder att en nedskrivning blir en stor kostnadspost i resultaträkningen. Att fastighetsägare skulle vara ovilliga att skriva ned en fastighet på grund av detta menar de intervjuade revisorerna inte är något som de har erfarenhet av från sina kunder. En anledning till att fastighetsägare inte tycker att fastigheten behöver skrivas ned menar de snarare kan vara för att de tror på sin verksamhet och därmed tror de på att de kommer få in hyresgäster. Att kongruensprincipen skulle kunna göra att fastighetsägare argumenterar för att värdeminskningen inte är bestående är således inget som kan ses som ett problem och detta kan därför inte ses som en orsak till varför en försening av nedskrivning hos tomma fastigheter kan uppkomma.

6. Slutsats

Studien har visat att bankerna kan se det som en högre risk att verka på en mindre ort och då en förvaltningsfastighet belånas här kan därför finansieringen av fastigheten bli dyrare, antingen för att banken kräver en högre ränta eller för att de kräver en högre kontantinsats. Det faktum att kassaflödet har en stor betydelse då banken bedömer en förvaltningsfastighets värde kan göra att en mindre ort bedöms som mer osäker eftersom det kan vara svårare att ha ett bra kassaflöde på dessa platser.

Genom de diskussioner som förts kan bankens relation med kunden sägas ha betydelse då en vakans uppstår. Dessutom skulle en bra relation med kunden kunna sägas ha en viss påverkan på kundens förmåga att få ett lån beviljat eftersom en historia då kan finnas som lättare kan visa kundens återbetalningsförmåga. Även säkerheten kan till viss del ha inverkan på om ett lån beviljas eller ej och det kan därför inte sägas att det ena väger tyngre än det andra. Genom en bra kundrelation kan kunden lättare klara av en vakans eftersom en bra dialog, där gemensamma lösningar hittas, då kan finnas. På grund av en bra kundrelation skulle ett lån lättare kunna fås eftersom en bra relation kan göra att banken har större kännedom om kunden och dess finansiella ställning och därmed ett bättre förtroende för kunden än om en historisk relation skulle saknas.

Då en fastighet står tom kan det ta några år innan en bestående värdeminskning kan anses finnas. Vad som är en bestående värdeminskning enbart baserat på att fastigheten står tom menar de revisorer vi pratat med kan skilja sig från fall till fall och ingen generell regel finns för hur länge den ska ha stått tom men utgångspunkten bör ändå vara att fastigheten har stått tom i några år och förväntas göra det även kommande år. De menar även att flera parametrar kan behövas tas hänsyn till då ett nedskrivningsbehov på en tom fastighet bedöms och att det kan variera från fall till fall i hur mycket av en fastighet som behöver stå tom för att en värdeminskning ska anses föreligga.

Genom de svar vi fått i intervjuer med revisorer kan sägas att på grund av den komplexitet som ligger i bedömningen i när en värdeminskning är bestående vad gäller tomma fastigheter kan göra att det tar några år från det att fastigheten initialt blev tom till dess att en nedskrivning görs. Detta är något som kan peka på att en viss försening av nedskrivning på tomma fastigheter, liknande den försening Hayn och Hughes (2008) beskriver, skulle kunna förekomma

eftersom de inte skrivs ned direkt som de blir tomma då detta ännu inte kan anses vara en bestående värdeminskning.

6.1. Förslag till vidare forskning

Denna studie har enbart undersökt bankers och revisorers syn på tomma förvaltningsfastigheter och effekter som det för med sig. Det skulle även vara intressant att undersöka fastighetsägares syn på problemet samt vilka lösningar som de skulle kunna tänka sig ha på det.

7. Referenslista

Elektroniska källor

- Fastighetsvärlden (2004). *Hedemorabostäder kan tvingas till nedskrivning*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.fastighetsvarlden.se/notiser/hedemorabostader-kan-tvingas-till-nedskrivning/> [2014-03-21].
- Sydsvenskan (2009). *Antalet tomma lägenheter ökar*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.sydsvenskan.se/sverige/antalet-tomma-lagenheter-okar/> [2014-05-22].
- Sydsvenskan (2012). *Urbaniseras snabbast i EU*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.sydsvenskan.se/sverige/urbaniseras-snabbast-i-eu/> [2014-03-22].
- Tillväxtverket (2014). *EU:s definition av SMF/SME*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.tillvaxtverket.se/huvudmeny/insatserfortillvaxt/flerochvaxa/ndeforetag/cosme/eusdefinitionavsmfsme.4.21099e4211fdb8c87b800017125.html> [2014-05-04].

Tryckta källor

- Blery, E. & Michalakopoulos (2006). Customer relationship management: A case study of a Greek bank. *Journal of Financial Services Marketing*. November 2006, Volym 11, Utgåva 2, s. 116-124.
- Bruns, V. & Fletcher, M (2008). Bank's risk assessments of Swedish SMEs. *Venture Capital*. April 2008, Volym 10, Utgåva 2, s. 171-194.
- Carlsson, P. & Sundin, A. (2007). *Ekonomisk uppslagsbok*. Näsviken: Björn Lundén Information AB.
- Clarkson, M. (1995). A stakeholder framework for analyzing and evaluating corporate social performance. *Academy of Management Review*. Januari 1995, Volym 20, Utgåva 1, s. 92-117.
- Deegan, C. & Unerman, J. (2011). *Financial Accounting Theory*. MC-Graw Hill.
- Freeman, R. & Reed, D. (1983). Stockholders and stakeholders: A new perspective on corporate governance. *Californian Management Review*. Vår 1983, Volym 25, Utgåva 3, s. 88-106.

- Hayn, C. & Hughes, P. J. (2006). Leading Indicators of Goodwill Impairment. *Journal of Accounting, Auditing & Finance*. Sommaren 2006, Volym 21, Utgåva 3, s. 223-265.
- International Accounting Standards Board [IASB] (2009). International Accounting Standard 40 Investment Property. International Accounting Standards Committee Foundation.
- Jacobsen, D-I. (2002). *Vad, hur och varför? Om metodval i företagsekonomiska och andra samhällsvetenskapliga ämnen*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Johansson, C., Johansson, R., Marton, J. & Pautsch, G. (2009). *Extern redovisning*. Stockholm: Bonnier Förlag AB.
- Lavender, M. (2004). Maximizing customer relationships and minimizing business risk. *International Journal of Bank Marketing*. 2004, Volym 22, Utgåva 4, s. 291-296.
- Nilsson, S. (2010). *Redovisningens normer och normbildare*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Redovisningsrådet (2000). Redovisningsrådets Rekommendation 17 Nedskrivningar. Redovisningsrådet: Stockholm.
- Redovisningsrådet (2002). Redovisningsrådets Rekommendation 24 Förvaltningsfastigheter. Redovisningsrådet: Stockholm.
- Roy, S. K. (2008). CRM implementation in banks. *ICFAI Journal of Management Research*. Juli 2008, Volym 7, Utgåva 7, s. 55-72.
- SFS 1995:1554. *Årsredovisningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1999:1078. *Bokföringslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Vernor, J.D. (1989). Identifying Real Estate Investment Risk. *Appraisal Journal*. April 1989, Volym 57, Utgåva 2, s. 266-270.

Intervjuguide till banker

- Hur ser ni på tomma fastigheter? Problem? Möjligheter?
- Vilka effekter och problem finns p.g.a. tomma fastigheter? Hur ser ni på dessa?
- Är det ett större problem på mindre orter? Kan detta göra att man har en restriktivare lånepolicy (vad gäller kommersiella fastigheter) på mindre orter?
- Hur ställer ni er till företag som vill låna pengar för att kunna köpa fastigheter (i komersiell syfte)? T.ex. (tomma) lägenhetshus, industrilokaler.
- Känner ni att det finns en större risk med lån för företag på småorter? Kan detta i sig vara en faktor till att det är vanligare att tomma (kommersiella) fastigheter finns på just mindre orter?
- Har ni speciella krav för att, som företag, kunna teckna lån på fastigheter?
- Kan ni känna av en viss optimism hos (potentiella) fastighetsägare? Tror de på hyresgäster trots att inget pekar på det?
- Då ett företag tvingas till nedskrivning av en fastighet som står som säkerhet på ett lån, hur ställer ni er till detta och hur påverkar det er?
- Kan det finnas något positivt vad gäller tomma fastigheter? Billigare? Möjligheter? Slå ur underläge?
- Finns det någon ytterligare synpunkt du vill dela med dig av kring detta område?

Intervjuguide till revisorer

- Vilken typ av tjänst har du?
- Hur länge har du jobbat med detta?
- Vilka typer av kunder har du mest av? Vilka typer av uppdrag/tjänster?
- Vilka effekter och problem ser ni hos er p.g.a. tomma fastigheter? Hur ser ni på problemen?
- Förekommer nedskrivningar på fastigheter p.g.a. att de är tomma och hur vanligt är det?
- Är det ett större problem på mindre orter?
- Vid värdering av tomma fastigheter – hur görs bedömningen? Finns det någon ”trend”? Kassafloödesberäkningar, verkligt värde, titta på liknande tillgångar?
- Vad anses som bestående (värdeminskning) då nedskrivningsbehov på tomma fastigheter bedöms? Hur länge bör lokalen/lägenheten varit tom för att en nedskrivning ska behövas göras? Är fastighetsägare benägna att hävda att det inte är en bestående värdeminskning?
- Finns det en viss optimism hos fastighetsägare? Tror de att en uthyrning är närmare än vad som kan motiveras? Försöker de på så sätt undvika en nedskrivning? Hur starkt måste man bevisa att fastigheten inte kommer att stå tom länge till?
- Är det vanligt att man som revisor måste påpeka ett nedskrivningsbehov? På vilket sätt? Varför?
- Vad anser du vara största svårigheten med denna typ av fråga?
- Finns det något som tyder på att detta är ett större problem bland mindre företag, eller tvärtom?
- Finns det någon ytterligare synpunkt du vill dela med dig av?

