



**EKONOMIHÖGSKOLAN**  
Lunds universitet

**Företagsekonomiska institutionen**

**Kandidatuppsats**  
**HT 2002**

# Redovisning av förvaltningsfastigheter

**Handledare**  
Fredrik Ericsson

**Författare**  
Aleksandr Andersen  
Karolina Gnospelius

# Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>ORDLISTA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>INLEDNING</b> .....	<b>5</b>
2.1.	<i>BAKGRUND</i> .....	5
2.2.	<i>PROBLEMATISERING</i> .....	7
2.3.	<i>PROBLEMFORMULERING</i> .....	9
2.4.	<i>SYFTE</i> .....	9
2.5.	<i>AVGRÄNSNINGAR</i> .....	10
<b>3.</b>	<b>METOD</b> .....	<b>11</b>
3.1.	<i>INLEDNING</i> .....	11
3.2.	<i>VAL AV METOD</i> .....	11
3.3.	<i>TILLVÄGAGÅNGSSÄTT</i> .....	13
3.4.	<i>PRIMÄR- OCH SEKUNDÄRDATA</i> .....	14
3.5.	<i>KÄLLKRITIK</i> .....	15
<b>4</b>	<b>TEORI</b> .....	<b>16</b>
4.1	<i>REDOVISNINGENS ÖVERGRIPANDE SYFTE</i> .....	16
4.2	<i>REDOVISNINGSTEORINS UPPBYGGNAD</i> .....	16
4.2.1	<i>Postulat, definitioner och kvalitativa egenskaper</i> .....	17
4.2.1.1	<i>Tillförlitlighet</i> .....	20
4.2.1.2	<i>Relevans</i> .....	20
4.2.1.3	<i>Jämförbarhet</i> .....	21
4.2.2	<i>Principer</i> .....	21
4.2.2.1	<i>Anskaffningsvärde</i> .....	21
4.2.2.2	<i>Värdering till verkligt värde</i> .....	23
<b>5</b>	<b>LAGAR OCH REKOMMENDATIONER</b> .....	<b>26</b>
5.1	<i>NUVARANDE LAGAR OCH REKOMMENDATIONER</i> .....	26
5.1.1	<i>Definition av anläggningstillgång</i> .....	26
5.1.2	<i>Anskaffningsvärde</i> .....	27
5.1.3	<i>Avskrivning</i> .....	28
5.1.4	<i>Nedskrivning</i> .....	29
5.1.5	<i>Uppskrivning</i> .....	31
5.2	<i>RR 24</i> .....	32
5.2.1	<i>Anskaffningsvärde</i> .....	32
5.2.2	<i>Tillkommande utgifter och dubbelredovisning</i> .....	33
5.2.3	<i>Löpande värdering</i> .....	33
5.2.4	<i>Verkligt värde</i> .....	33
5.2.5	<i>Nyttjandevärde versus verkligt värde</i> .....	35
5.2.6	<i>Omklassificering och försäljning</i> .....	35
5.2.7	<i>Övriga upplysningar</i> .....	36
5.3	<i>IAS 40 – INVESTMENT PROPERTY</i> .....	37

5.3.1	<i>Värderingsmodeller</i> .....	37
5.3.2	<i>Fair value model</i> .....	38
5.3.3	<i>Cost model</i> .....	38
5.3.4	<i>Verkligt värde går inte att fastställa</i> .....	39
5.3.5	<i>Omklassificering</i> .....	39
5.3.6	<i>Utkastet till IAS 40, E64</i> .....	40
<b>6</b>	<b>FASTIGHETSBRANSCHENS VÄRDERINGSMETODER</b> .....	<b>42</b>
6.1	<i>ORTSPRISMETODEN</i> .....	43
6.2	<i>KASSAFLÖDESMETODEN</i> .....	43
6.3	<i>VÄRDERINGSSITUATIONER IDAG</i> .....	44
6.4	<i>DE BÖRSNOTERADE FÖRETAGENS PRESENTATIONER</i> .....	44
6.4.1	<i>Fastighets AB Tornet</i> .....	45
6.4.2	<i>Drott AB</i> .....	45
6.4.3	<i>Wallenstam AB</i> .....	45
6.5	<i>ETIK OCH ANSVAR FÖR VÄRDERARE</i> .....	46
<b>7</b>	<b>ANALYS</b> .....	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>SLUTSATS</b> .....	<b>54</b>
<b>9</b>	<b>KÄLLFÖRTECKNING</b> .....	<b>56</b>
	<i>PUBLICERADE KÄLLOR</i> .....	56
	<i>MUNTLIGA KÄLLOR</i> .....	57
	<i>ELEKTRONISKA KÄLLOR</i> .....	57

# 1. Ordlista

FASB	Financial Accounting Standards Board
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee
RR	Redovisningsrådets rekommendationer
SFF	Samfundet för fastighetsekonomi
ÅRL	Årsredovisningslagen

## 2. Inledning

### 2.1. Bakgrund

Under senare år har det ställts allt högre krav på internationell anpassning på företagen. Allt sedan Sverige gick med i EU år 1995 har vi börjat anpassa vår lagstiftning efter Europa. I många fall har detta inneburit att vi måste följa regelverk som har utarbetats av andra än Sveriges riksdag. Ett tydligt exempel på detta är den svenska årsredovisningslagen som kom år 1995 och är en anpassning till EU-rådets fjärde direktiv. Det fjärde direktivet är ”en samordning av de nationella bestämmelserna om uppställningen av och innehållet i årsbokslut och förvaltningsberättelser”<sup>1</sup>. Vidare har EU upprättat en förordning om tillämpning av internationella redovisningsstandarder för att underlätta EU:s inre marknad genom att det ska bli lättare att jämföra noterade företags redovisningar och skapa en ändamålsenlig och kostnadseffektiv fungerande kapitalmarknad inom unionen<sup>2</sup>. Denna förordning säger att företagen inom gemenskapen ska tillämpa IAS, som används internationellt, för att i slutändan uppnå globala redovisningsstandarder. Detta kommer att innebära stora förändringar för de svenska företagen då våra lagar och rekommendationer i många fall skiljer sig från IAS. Dessutom finns det ett antal IAS som helt saknar svensk motsvarighet<sup>3</sup>.

På senare år har det debatterats om huruvida företag inom den nya ekonomin kan jämföras med traditionella företag. Den viktigaste aspekten har varit om värdering av tillgångar ska baseras på anskaffningsvärde eller på verkligt värde. Trenden har gått mot att allt flera redovisningsposter ska tas upp till sitt verkliga värde. Under 1900-talet har

---

<sup>1</sup> Rådets fjärde direktiv (1978-07-25), 78/660/EEG

<sup>2</sup> Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 (2002-07-19), pkt 2

<sup>3</sup> Jönsson Lundmark, Birgitta & Thiel, Thomas (2001-05-15), *Nu är tiden knapp för redovisnings-Sverige*, Dagens Industri

dock den dominerande principen varit anskaffningsvärdesprincipen. Tanken med detta har varit att alla transaktioner ska kunna verifieras. Användandet av anskaffningsvärdesprincipen har givit upphov till dolda reserver i verksamheten till följd av skillnaden mellan det bokförda värdet och det verkliga värdet<sup>4</sup>. Värdering av anläggningstillgångar enligt anskaffningsvärdesprincipen ger hög tillförlitlighet genom att den inte påverkas av redovisarens subjektiva värderingar. Däremot offras delvis relevansen då t.ex. inflationen och marknadssvängningar inte påverkar värdet. Värdering till verkligt värde ger däremot mer relevant information, men anses ge lägre tillförlitlighet<sup>5</sup>.

IASB gav i maj 2000 ut nya regler angående förvaltningsfastigheter, IAS 40 – Investment Property. EU har sagt att fr.o.m. 1 januari 2005 ska IAS tillämpas av alla börsnoterade bolag inom unionen. IAS 40 strider mot ÅRL och svenska värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter genom att dessa kommer att kunna värderas till ”verkligt värde” från år 2005. Till följd av utgivningen av IAS 40 har Redovisningsrådet i maj 2002 publicerat RR 24 – Förvaltningsfastigheter. Denna baseras på delar av IAS 40. Förvaltningsfastigheter definieras i IAS 40/RR 24 som fastigheter, mark och/eller byggnad eller del av byggnad, som ägs eller finansiellt leasas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring<sup>6</sup>. I IAS 40 kan denna typ av fastigheter värderas enligt två olika modeller: *cost model* och *fair value model*. RR 24 överensstämmer med *cost model* och innebär att fastigheten redovisas till anskaffningsvärdet i balansräkningen och det verkliga värdet på fastigheten lämnas som en tilläggsupplysning. *Fair value model* däremot innebär att fastigheten löpande värderas till verkligt värde i balansräkningen<sup>7</sup>. Löpande redovisning till verkligt värde är inte förenligt med ÅRL och har därför inte tagits med i RR 24<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Falkman, Pär (2001), *Externredovisningens grundläggande värderingsproblem*, Balans, nr 1

<sup>5</sup> Nilsson, Stellan (1999), *Redovisningens normer och normbildare*, s 36

<sup>6</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24

<sup>7</sup> Gustafsson, Christina & Nordlund, Bo (2001), *Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter*, Balans nr 8-9

<sup>8</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 58

## 2.2. *Problematisering*

Införandet av IAS ställer företagen och dess intressenter inför en mängd intressanta problem. De svenska företagens redovisningar måste anpassas så att de lätt kan jämföras med företag från andra länder, både europeiska och icke-europeiska. Detta ställer nya krav på företagen, dess intressenter och revisorer som de kanske inte har kompetens att klara av t.ex. att bedöma kvaliteten och tillförlitligheten på de värderingar av förvaltningsfastigheter som genomförs enligt de nya reglerna<sup>9</sup>.

Värdering av tillgångar till anskaffningsvärde har varit ryggraden i traditionell redovisningen under många år.<sup>10</sup> Denna princip är transaktionsorienterad såtillvida att den bygger på faktiska transaktioner. Den största fördelen med principen är att den är mycket tillförlitlig då den har stor verifierbarhet. Principens relevans är omdiskuterad. Kritik mot principen har framförts då den inte anses avspegla verkligheten tillräckligt bra. Särskild i tider av hög inflation leder värdering av tillgångar enligt anskaffningsvärdesprincipen till att informationen blir missvisande. Andra menar att det ägnas så mycket tid åt att fastställa riktiga fördelningar avseende avskrivningar att det glömts bort varför denna information intresserar redovisningens användare. Dessutom har det framförts kritik mot att den bokföringsmässigt baserade redovisningen är för svårt att förstå och hantera för icke-professionella användare.<sup>11</sup> Dessutom baseras nuvarande redovisningssystem på flera olika principer och regler och några av dessa är inte ömsesidigt förenade.<sup>12</sup> Kritiken har kommit från såväl teoretiker som praktiker. Dessa anledningar har gjort att det har utvecklats alternativa redovisningsprinciper. Den mest diskuterade är redovisning till verkligt värde.

Enligt FASB ska redovisningsinformation ha två primära egenskaper, relevans och tillförlitlighet. Relevans innebär att informationen ska underlätta aktuell beslutssituation.

---

<sup>9</sup> Gustafsson, Christina & Nordlund, Bo (2001), *Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter*, Balans nr 8-9

<sup>10</sup> Ijiri, Yuji (1975), *Theory of accounting measurement*, s 85

<sup>11</sup> Falkman, Pär (2000), *Teori för redovisning*

<sup>12</sup> Ijiri, Yuji (1975), *Theory of accounting measurement*, s 85

Informationen anses vara tillförlitlig om den kan verifieras och är neutral.<sup>13</sup> Värdering till anskaffningsvärde anses vara tillförlitlig men irrelevant i beslutsituation.<sup>14</sup> Därför har uppmärksamheten inom redovisningsteorin skiftat mot återanskaffningskostnad, nettoförsäljningsvärde, diskonterade framtida kassaflöden och blandningar av dessa i ett försök att få redovisningsinformationen mer relevant.<sup>15</sup> Det finns farhågor att värdering till verkligt värde medför att tillförlitligheten minskar i och med att det kan bli svårare att verifiera värdena som baseras på subjektiva antaganden. Det är också viktigt att redovisningsinformationen är jämförbar mellan företag och över tiden. En av tankarna bakom värdering till verkligt värde är att denna underlättar jämförelser.

Löpande värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40:s regler leder till att både värdeökningar och minskningar presenteras i resultaträkningen. Det ligger stor osäkerhet i fastställandet av det verkliga värdet och det kan oftast bara anges med ett spridningsintervall.<sup>16</sup> Detta skulle kunna leda till att företagen kan välja vilket värde inom intervallet som passar deras syften och på så sätt justera resultatet. Detta i sin tur kan leda till att tillförlitligheten och relevansen i informationen ifrågasätts.

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde ställer stora krav på företagen i form av kunskap om fastighetsmarknaden och om olika värderingsmetoder. IAS 40 och RR 24 ställer inga krav på att värderingen ska utföras av en fackman, även om det är önskvärt. Detta kan leda till att kvaliteten på värderingarna och därmed tillförlitligheten kan variera. Även val av värderingsmetod kan påverka dessa faktorer. RR 24 presenterar en huvudprincip om hur värderingen ska gå till. Om inte denna går att använda presenteras ytterligare tre metoder. I en "perfekt" värld skulle dessa fyra värderingsmetoder ge samma resultat. I praktiken använder man sig av kombinationer av olika metoder för att säkerställa marknadsvärdet.

---

<sup>13</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting Theory*, s 53

<sup>14</sup> Nilsson, Stellan (1999), *Redovisningens normer och normbildare*, s 36

<sup>15</sup> Ijiri, Yuji (1975), *Theory of accounting measurement*, s 85

<sup>16</sup> Gustafsson, Christina & Nordlund, Bo (2001), *Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter*, Balans nr 8-9



Det är inget nytt att presentera fastigheternas marknadsvärde i årsredovisningarna. Detta gjordes redan under 1980-talet, men företagen slutade med detta i och med fastighetskrisen i början av 1990-talet. I mitten av 1990-talet återupptogs detta och idag presenterar många fastighetsbolag sina fastigheters marknadsvärden som frivillig information i sina årsredovisningar. Då dessa inte kontrolleras av revisorerna kan kvaliteten och val av värderingsmetod variera stort då företagen har olika syften med att visa informationen. Denna information är svår för intressenterna att tolka då företagen ofta inte presenterar de värdebärande faktorerna, t.ex. hyresintäkter och driftskostnader, som värderingen bygger på. I och med införande av RR 24 är förhoppningen att kvaliteten på informationen ska öka.

### **2.3. Problemformulering**

Våra huvudfrågor kan sammanfattas på följande sätt:

- Vilka värderingsmetoder används av fastighetsbranschen idag för att fastställa marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter?
- Hur väl stämmer fastighetsbranschens värderingsmetoder med de metoder som finns i RR 24/IAS 40?
- Vilka konsekvenser får införandet av de nya värderingsmetoderna för kraven på relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet?

### **2.4. Syfte**

Syftet med denna uppsats är att studera vilka värderingsmetoder fastighetsbranschen använder idag för att fastställa marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter och hur väl dessa stämmer överens med värderingsmetoderna i RR 24/IAS 40. Vidare ska vi analysera hur dessa värderingsmetoder förhåller sig till kravet på tillförlitlighet, relevans och jämförbarhet.

## **2.5. Avgränsningar**

Då IAS 40 och RR 24 behandlar värdering av förvaltningsfastigheter ligger det i sakens natur att vi har valt att fokusera oss på redovisning av förvaltningsfastigheter. Redovisningsrådets rekommendationer riktar sig främst till aktiebolag, men alla bolag kan tillämpa dem. Vi har valt att titta närmare på svenska noterade fastighetsaktiebolag som till övervägande del tillhandahåller bostäder och lokaler.

## **3. Metod**

### **3.1. *Inledning***

Vi har genomfört en komparativ studie där vi studerat vilka metoder fastighetsbranschen använder idag för att värdera sina förvaltningsfastigheter och jämfört dessa med rekommendationen från Redovisningsrådet, RR 24, som kommer att gälla fr.o.m. år 2003. Vi har också skaffat oss djupare kunskaper om ÅRL och de rekommendationer som gäller för redovisning av anläggningstillgångar idag. Dessutom har vi fördjupat oss i IAS 40 för att försöka förstå hur de svenska redovisningslagarna och rekommendationerna kan komma att utvecklas. Vi har även tagit del av tre svenska börsnoterade fastighetsbolags årsredovisningar för att studera om och hur de presenterar sina fastigheters verkliga värde. I vår studie har vi tagit utgång i de redovisningsteorier som berör principer för värdering av tillgångar för att förstå tankarna bakom normerna. Vi har också fördjupat oss i studier om redovisningens kvalitativa egenskaper, såsom tillförlitlighet, relevans och jämförbarhet, för att undersöka vilka konsekvenser införandet av de nya värderingsprinciperna får på dessa. För att få en inblick i hur marknaden kommer att agera utifrån rekommendationerna och för att studera hur den ser på dessa i förhållande till redovisningens kvalitativa egenskaper har vi genomfört två expertintervjuer.

### **3.2. *Val av metod***

Metod är ett redskap för att lösa problem och för att inhämta ny kunskap, men detta innebär inte att alla metoder är hållbara. Metoden måste överensstämma med det man avser att undersöka. Dessutom måste informationen genomgå ett systematiskt urval och

utnyttjas på bästa sätt. Resultaten ska presenteras så att andra kan kontrollera och granska hållbarheten.<sup>17</sup>

Vid val av metod kan man använda sig av en deduktiv eller en induktiv ansats. Den deduktiva ansatsen innebär att forskaren utgår från befintliga teorier för att testa olika hypoteser på verkligheten. Den induktiva ansatsen innebär att forskaren inte har några tidigare kunskaper om ämnet utan utgår från verkligheten och försöker utveckla begrepp och skaffa sig en helhetsförståelse av ämnet.<sup>18</sup> Vi anser att vår ansats är mer deduktiv då vi utgår från befintliga redovisningsteorier, lagar och rekommendationer och applicerar dessa på verkligheten och försöker dra slutsatser utifrån detta.

Vår metodteori är kvalitativ då syftet med uppsatsen är inriktat på förståelse och tolkning då vi redogör för redovisningsnormer och de typiska dragen inom teori och praktik för värdering av förvaltningsfastigheter. Dessutom bygger vår uppsats på dokumentstudier där våra främsta källor är sekundär information.

Syftet med intervjuerna är att få fram information genom att ta reda på vad någon vet, tänker, anser eller överhuvudtaget tycker. Beslut att använda intervjuer som datainsamlingsmetod ska baseras på vilken information forskaren vill få fram och om intervjuer det bästa alternativet att få fram denna.<sup>19</sup>

Val av källor har gjorts utifrån våra avgränsningar och därför har vi valt att bara ta upp företeelser som berör svenska noterade fastighetsbolag som till övervägande del tillhandahåller bostäder och lokaler. Detta märks framförallt i kapitlet om värderingsmetoder där vi bara redogör för värderingsmetoder som används för hyresfastigheter. Val av studerade lagar och rekommendationer har gjorts utifrån dels kriteriet att de ska gälla för noterade aktiebolag och dels att de ska gälla för förvaltningsfastigheter.

---

<sup>17</sup> Holme, Idar Magne & Solvang, Bernt Krohn (1991), *Forskningsmetodik*, s 12-13

<sup>18</sup> Halvorsen, Knut (1992), *Samhällsvetenskaplig metod*, s 78-79

<sup>19</sup> Merriam, Sharan B. (1988), *Fallstudien som forskningsmetod*, s 23, 86-87

### **3.3. Tillvägagångssätt**

Vi började med att läsa in oss på Gustafssons och Nordlunds artikel *Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter* i Balans nr 8-9, 2001. Utifrån denna har vi arbetat vidare med att läsa in oss på vilka lagar och rekommendationer som gäller för värdering av anläggningstillgångar idag. Därefter studerade vi de nya rekommendationerna, RR 24 och IAS 40. Vi har även studerat flera olika böcker och artiklar från facktidsningar inom området dels för att fastställa vilka teorier som förs fram mest och dels för att se hur olika författare uppfattar dessa. Utifrån litteraturen och rekommendationerna har vi valt vilka redovisningsteorier som är intressanta och relevanta för uppsatsen och läst in oss på dessa. De teorier som vi anser vara relevanta är de angående värdering av anläggningstillgångar till anskaffningsvärdet och till verkligt värde samt de teorier som berör redovisningens kvalitativa egenskaper. Därefter har vi läst in oss på de värderingsmetoder som används av fastighetsbranschen idag. Här har vi använt oss av de böcker och anvisningar som anses ha störst tyngd och är mest använda av branschen. Dessutom har en av författarna en bakgrund som fastighetsekonom och har kunskap om fastighetsbranschens värderingsmetoder.

Dessutom har vi studerat tre svenska börsnoterade fastighetsbolags årsredovisningar från 2001 för att få en inblick i om och hur företagen i dagsläget presenterar sina fastigheters verkliga värde. Vi har valt företagen Wallenstam AB, Drott AB och Fastighets AB Tornet. Dessa är konkurrenter då alla tre tillhandahåller både bostäder och lokaler inom samma geografiska områden.

För att studera hur tillförlitlighet i värderingarna kan uppnås på bästa möjliga sätt har vi tagit del av de etiska regler som Samfundet för fastighetsekonomi har upprättat och som alla auktoriserade värderingsmän i Sverige måste följa.

Vidare har vi genomfört expertintervjuer med Eva Törning som är auktoriserad revisor på Öhrlings Pricewaterhouse i Malmö och Christina Gustafsson som är VD för Svensk Fastighetsindex. Vem som ska intervjuas ska väljas ”på grundval av hur mycket de kan

bidra med till forskarens förståelse av den företeelse som studeras vilket innebär att man måste göra teoretiska eller målinriktade urval av svarspersoner.”<sup>20</sup> Valet av intervjupersoner har skett målinriktat. För det första är båda mycket kunniga inom sina respektive områden och har jobbat med fastighetsbranschen. För det andra utgör de exempel på två olika parter som kommer att använda sig av de aktuella rekommendationerna. Christina Gustafsson kommer från fastighetsbranschen, som ska utföra värderingarna och Eva Törning kommer från revisorsbranschen, som ska utvärdera och kontrollera de utförda värderingarna. Innan intervjuerna ställde vi upp ett antal frågor vi ville ha svar på, men tanken var inte att dessa skulle följas strikt utan istället ville vi diskutera med respondenterna utifrån dessa. Dessa intervjuer har inte fått så stort utrymme i vår uppsats utan tas endast upp i analysen. Anledningen till detta är att syftet med intervjuerna inte har varit att dra några slutsatser utifrån deras svar utan endast att förstärka andra källor.

Vi har tagit del av en utredning gjord på förhållanden i Storbritannien där man redan infört värdering till verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Denna har tagits upp i analys för att läsaren ska bekanta sig med hur man kan lösa uppkomna problem i praktiken. Vi har inte till avsikt med redogörelsen för undersökningen att dra några slutsatser om huruvida resultatet är applicerbart på svenska villkor eller ej.

### **3.4. Primär- och sekundärdata**

Primärdata är nya data som vi själva har samlat in. I vårt arbete utgörs denna av den information vi har fått från intervjuerna.

Sekundärdata är data som någon annan har sammanställt. Vi har använt oss av teoriböcker, lagtext, rekommendationer, förarbeten till rekommendationerna samt artiklar från både affärstidningar och facktidskrifter. Val av litteratur har gjorts utifrån dess relevans till valt ämne.

---

<sup>20</sup> Merriam, Sharan B. (1988), *Fallstudien som forskningsmetod*, s 91

### **3.5. Källkritik**

Den litteratur vi har använt oss av har vi läst med kritiska ögon för att utröna huruvida det som skrivits är författarens egna åsikter eller allmänna uppfattningar. Särskilt kritiskt har vi läst artiklar ur affärs- och facktidningar då skribenterna ibland är partiska i den mening att de vill framhäva sin åsikt snarare än att redogöra för problemet.

Vi är väl medvetna om att de personer vi intervjuat är partiska och framförde sina åsikter och därför inte kan anses representera hela branschen, även om deras åsikter delas av många. Vi anser dock att de kom med värdefull information som gav oss nya synvinklar på det studerade problemet. Av dessa anledningar har vi inte gett deras åsikter stort utrymme i uppsatsen utan istället använt dessa för att förstärka andra källor.

# 4 Teori

## 4.1 Redovisningens övergripande syfte

Redovisningens normer och normbildning ändras allt snabbare då internationell harmonisering allt oftare används som honnörsord. Det finns vissa svårigheter med normbildningen på redovisningsområdet. En av orsakerna till detta är att det inte finns och aldrig har funnits någon enighet angående synen på redovisningens yttersta syfte. I många böcker, i synnerhet amerikanska, definieras redovisningens syfte som ”att tillhandahålla information som är användbar vid ekonomiskt beslutsfattande”.<sup>21</sup>

## 4.2 Redovisningsteorins uppbyggnad

Redovisningen delas ofta in teori och praxis. Vad menas med teori? Enligt Kam är den mest sofistikerade formen av teori är ett deduktivt system. Med detta avser han ”*the theory of accounting envisioned here is an elaborate deductive system consisting of three distinct levels of statements of decreasing generality.*”<sup>22</sup>

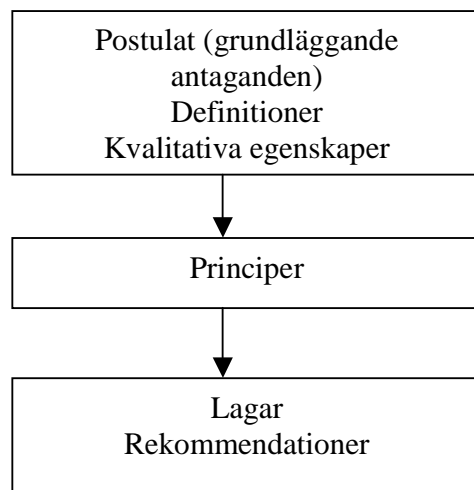
Nedan visas en figur som sammanfattar den allmänna uppfattningen av redovisningsteorins uppbyggnad.

---

<sup>21</sup> Nilsson, Stellan (1996), *Redovisningens normer och normbildare*, s 16.

<sup>22</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting theory*, s 41-42.





Figur 4.1 Redovisningsteorins uppbyggnad<sup>23</sup>

#### 4.2.1 Postulat, definitioner och kvalitativa egenskaper

Den första nivån består av generella uttalanden, postulat eller redovisningens grundläggande antaganden. Exempel på detta är antagandet om att företag ska verka i all överskådlig framtid (*going concern*). På samma nivå finns definitioner av t.ex. intäkt, kostnad, värde, tillgång, inkomst och utgift. FASB definierar tillgångar som ”möjliga framtida ekonomiska nyttor som innehas eller kontrolleras av en redovisningsenhet som resultat av tidigare transaktioner eller händelser”<sup>24</sup>. Till denna nivå hör också redovisningens kvalitativa egenskaper såsom tillförlitlighet, relevans och jämförbarhet. Syftet med de kvalitativa egenskaperna är att tillfredställa utomstående användares behov. Två av dessa egenskaper anses vara särskilt viktiga, nämligen tillförlitlighet och relevans. Termen användbar information, i vilken relevans och tillförlitlighet ingår, inkluderar ett brett etisk mål om sanning, rättvisa och ärlighet. ”*The qualitative objectives are related to broad ethical goals of truth, justice, and fairness that are accepted as desirable goals by society as a whole. To the extent that the objectives are met, progress is made toward achieving the broad ethical goals as well as toward making financial*

<sup>23</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting theory*, s 42

<sup>24</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting theory*, s 101

*information more useful*".<sup>25</sup> Kvalitativa egenskaper kan brytas ner i en hierarki. (se figur 4.2)

Den finansiella informationens syfte är inte oföränderligt då den avspeglar den juridiska, politiska och sociala miljö som den befinner sig i. Syftet påverkas också av begränsningar i informationen i rapporterna. Finansiell information baseras på approximativa mätningar av finansiella effekter som skett på en enskild enhet. Att framställa finansiell information och använda den kan inte ske utan kostnader. Syftet stammar från de utomstående användarnas behov då dessa saknar auktoritet att välja vilken information de vill se utan helt måste förlita sig på den information ledningen presenterar. Det är de investerare, långgivare och andra användare av den finansiella informationen som ska ta ekonomiska beslut och därför är det inte den finansiella informationens uppgift att påverka utgången av dessa beslut utan bara att lämna jämn, neutral och opartisk information. Syftet leder till en avvägning mellan relevans, tillförlitlighet och andra kriterier för att utvärdera finansiell information.<sup>26</sup> IASB påpekar att "relevans måste vägas mot tillförlitlighet med målsättningen att på bästa sätt tillgodose användarnas behov av information för ekonomiska beslut." Om företagets redovisningsprinciper inte uppfyller kravet på relevans och tillförlitlighet bör de byta mot principer som infriar dessa krav<sup>27</sup>.

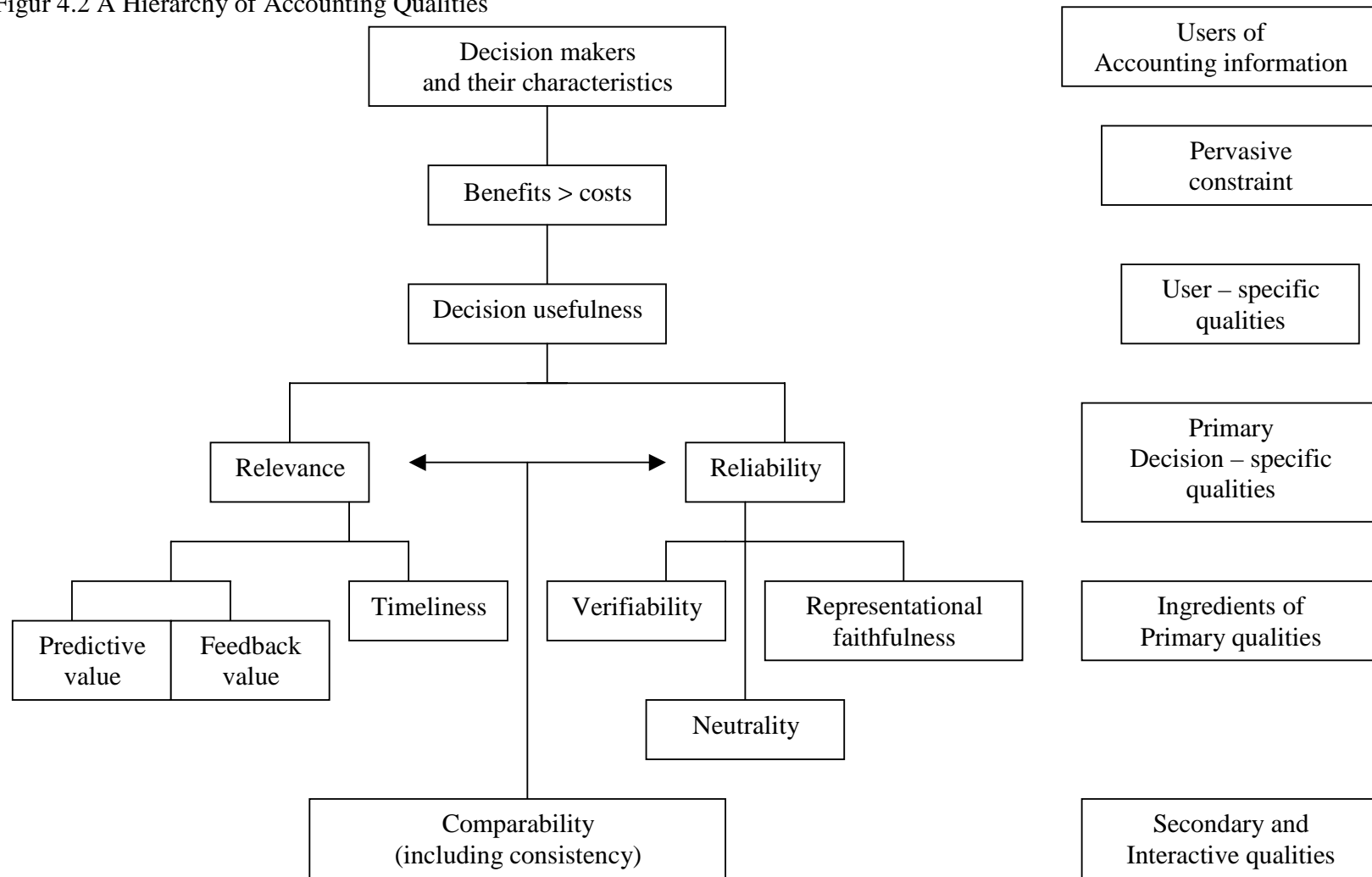
---

<sup>25</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting Theory*, s 53

<sup>26</sup> FASB (1978), *Objectives of financial reporting by business enterprises* § 17, 34, 55

<sup>27</sup> IASC (1989), *Framework for the preparation and presentation of financial statements*, pkt 41, 43

Figur 4.2 A Hierarchy of Accounting Qualities<sup>28</sup>



<sup>28</sup> Rahman, Mawdudur & Halladay, Maurice (1988), *Accounting Information System*, s 10

#### 4.2.1.1 Tillförlitlighet

Tillförlitlighet i redovisningsinformation innebär noggrannhet, beständighet och förtroende. Redovisningsinformation som stödjer sig på objektiva bevis är att anses vara tillförlitligt. Som framgår av figur 4.2 delas tillförlitlighet in i *verifiability*, *representational faithfulness* och *neutrality*.<sup>29</sup> Det är av största vikt att den ekonomiska informationen inte innehåller väsentliga felaktigheter och inte är vinklad för att den ska vara tillförlitlig. Användarna måste kunna lita på att informationen på ett riktigt sätt visar vad den avser att visa. Det finns alltid en risk att den inte ger en korrekt bild då det finns inneboende svårigheter i att identifiera transaktioner, andra händelser eller att presentera och mäta information. Informationen måste också vara objektiv och neutral, vilket den inte är om valet av information eller om sättet att presentera denna på har till syfte att uppnå ett visst resultat. Osäkra faktorer i informationen hanteras dels genom upplysningar och dels genom att försiktighetsprincipen tillämpas. Vidare måste informationen vara fullständig med tanke på vad som kan anses vara försvarbart i förhållande till kostnaden att framställa den. Utelämnande av data kan leda till att informationen blir inkorrekt eller förvillande och därför inte kan anses vara tillförlitlig eller relevant<sup>30</sup>.

#### 4.2.1.2 Relevans

Relevans delas in i *predictive value*, *feedback value* och *timeliness*.<sup>31</sup> Användarens situation måste ställas mot redovisningsinformationen för att avgöra om den är relevant. Redovisningsinformation är relevant om den påverkar aktuell beslutssituation genom att den underlättar uppskattningar av dåtida, nutida och framtida händelser samt genom att den bekräftar eller korrigerar tidigare bedömningar. Informationens relevans berörs också av dess särdrag och väsentlighet<sup>32</sup>.

---

<sup>29</sup> Rahman, Mawdudur & Halladay, Maurice, (1988), *Accounting information systems*, s 8-10

<sup>30</sup> IASC (1989), *Framework for the preparation and presentation of financial statements*, pkt 31-38.

<sup>31</sup> Rahman, Mawdudur & Halladay, Maurice (1988), *Accounting information systems*, s 8-10

<sup>32</sup> IASC (1989), *Framework for the preparation and presentation of financial statements*, pkt 26-30.

### 4.2.1.3 Jämförbarhet

Information mellan företag och över tiden ska vara jämförbara och därför måste samma värderingsprinciper och presentationstekniker användas för likartade transaktioner och händelser. Detta innebär att företagen måste visa vilka redovisningsprinciper som har använts<sup>33</sup>.

## 4.2.2 Principer

Den andra nivån i redovisningsteorin är redovisningsprinciper. Dessa är allmänna och ska kunna härledas ur redovisningens syfte och postulat. Principerna är inte detaljerade, men kan användas som hjälp och vägledning för att skapa detaljregler.

Här redogör vi för principerna för värdering av tillgångar till anskaffningsvärdet och till verkligt värde.

### 4.2.2.1 Anskaffningsvärde

Till denna nivå hänförs bl.a. anskaffningsvärdesprincipen (*cost principle*). Denna princip går ut på att registrering av affärshändelser antas ske till det pris som rådde vid anskaffningstidpunkten<sup>34</sup>. Pyle och White sammanfattar principen:

- Alla förvärvade tillgångar ska tas upp till det värde som de hade vid förvärvstidpunkten. I värdet ska utgifter för att bringa tillgången på dess plats och iordningställande också ingå.
- Utgifter ska mätas i pengar eller ekvivalent till dem.
- Utgifter ska klassificeras för att underlätta redovisningen. Anskaffningsvärdet ska avskrivas över tillgångens ekonomiska livslängd.
- För varje redovisningsperiod ska upptagna kostnader minska intäkter för att få resultat för perioden.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> IASC (1989), *Framework for the preparation and presentation of financial statements*, pkt 39-42.

<sup>34</sup> Nilsson, Stellan (1996), *Redovisningens normer och normbildare*, s 35

<sup>35</sup> Pyle, William W. & White, John Arch (1966), *Fundamental Accounting Principles*, s 826

Ijiri delar in anskaffningsvärdeprincipen i tre axiom. Axiomen ska täcka in alla möjliga beslut redovisaren måste ta.<sup>36</sup>

- Kontrollaxiomet: uppsättningar av alla tillgångar som står under kontroll av en enhet vid tiden  $t$  kan bli identifierade just för den tiden eller senare.
- Kvantitetaxiomet: alla tillgångar under kontroll av en enhet vid tiden  $t$  kan delas in i tillgångsklasser vid den tiden eller senare på ett sätt som ger varje klass en väldefinierad, icke-negativ kvantitetsmätning. Detta måttssystem har egenskapen att två tillgångsuppsättningar i samma klass behandlas som varandras substitut i användning av resurser om och bara om de har samma kvantitet.
- Bytesaxiomet: varje byte i en uppsättning av tillgångar under kontroll av en enhet kan klassificeras unikt när det inträffar antingen som en avslutning av ett gammalt enkelt byte eller som en initiering av ett nytt enkelt byte med förväntad avslutning.

Tillförlitlighet är ofta framfört som den främsta fördelen med värdering till anskaffningsvärdet då den är verifierbar såtillvida att den baseras på faktiska, och inte möjliga, transaktioner. Fördelen med principen är att det anskaffningsvärdet reflekterar företagets historia och är relevant när företagsledningen ska utvärdera tidigare beslut. Då måste den ha information om redan inträffade händelser. Dessutom är det lättaste sättet att beräkna vinst att dra anskaffningsvärdet från försäljningspriset. Vidare är anskaffningsvärdet svårare att manipulera än nuvarande kostnader eller försäljningspriset.<sup>37</sup>

Nackdelen med principen är att den inte återspeglar företagets framtida ekonomiska utveckling och är bristfällig vid fattande av nya affärsbeslut då anskaffningsvärdet blir inaktuellt redan året efter anskaffningen då den inte korrelerar med årets händelser.<sup>38</sup> Efter en lång tidsperiod har anskaffningsvärdet ingen betydelse som mått på företagets resurser, värde på dess framtida nyttor eller på aktuella marknadspriser. Även om priserna skulle vara konstanta är det osannolikt

---

<sup>36</sup> Ijiri, Yuji (1975), *Theory of accounting measurement*, s 71

<sup>37</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting Theory*, s 164

<sup>38</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting Theory*, s 164

att förväntningar om framtida nyttor förblir konstanta. Dessa kan förändras då tillgångens uppskattade livslängd förändras eller p.g.a. förändringar inom teknologi.<sup>39</sup>

Forskare har olika närmande till anskaffningsvärdesprincipen. Pyle och White tar inte upp de teoretiska byggstenarna utan presenterar principen mer ”praktikervänligt” medan Ijiri tar sin ansats djupt inne i de teoretiska antagandena och bygger sitt resonemang kring axiomen med vars hjälp redovisaren ska lösa alla problem. Man kan tänka sig att Pyle och White har sammanställt anskaffningsvärdesprincipen utifrån hur redovisningen har utvecklats i praktiken. Även Ijiri har utgått från verkligheten, men istället för att bara visa hur denna är uppbyggd har han gått ett steg längre och utvecklat en allmängiltig teori och utifrån denna förklarat praktiken.

#### **4.2.2.2 Värdering till verkligt värde**

Den princip som framförts som det främsta alternativet till anskaffningsvärdet är värdering till verkligt värde. Denna bygger på att alla tillgångar har ett verkligt värde och här är inga underliggande transaktioner avgörande för värdet.

Falkman menar att det är svårt eller nära på omöjligt att fastställa det verkliga värdet, men att den bästa metoden utgörs av nuvärdet av framtida betalningsflöden, som är hänförliga till den aktuella tillgången. Det kan dock vara komplicerat att fastställa storleken på de framtida betalningarna då dessa ofta är svåra att bedöma i tid och storlek. Även subjektiviteten sänker tillförlitligheten på denna typ av redovisning. En annan metod är att fastställa marknadsvärdet på tillgången. Marknadsvärdet utgörs av priset när jämvikt råder mellan utbud och efterfrågan. Vid anskaffningstidpunkten sammanfaller normalt det anskaffningsvärdet med marknadsvärdet. Alternativ till marknadsvärdet är försäljningsvärdet eller återanskaffningsvärdet, d.v.s. det pris företaget skulle få betala för en ny likadan tillgång vid värderingstidpunkten. Ytterligare ett alternativ är tillgångens nettorealiseringsvärde. Detta utgörs av ett uppskattat nettoförsäljningsvärde rensat från försäljningskostnader.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Hendriksen, Eldon S. & van Breda, Michael F. (1992), *Accounting Theory*, s 492

<sup>40</sup> Falkman, Pär (2000), *Teori för redovisning*

Barth och Landsman menar att på en perfekt marknad är verkligt värde väldefinierat och redovisning till verkligt värde reflekterar all värderrelevant information. Då det inte existerar en sådan marknad måste redovisarna istället använda sig av alternativa värden såsom ingångs-, utgångs- eller nyttjandevärdet. Ingångsvärdet är en tillgångs inköpspris eller vid inflation, återanskaffningsvärdet. Utgångsvärdet är priset tillgången kan säljas för och nyttjandevärdet är värdet för företaget som innehar tillgången. På en perfekt marknad skulle dessa tre ha samma värde. Den perfekta marknaden existerar inte då alla tillgångar inte köps och säljs aktivt vilket gör att det finns en brist på marknadspriser. Barth och Landsman menar att vid införande av värdering till verkligt värde måste man därför bestämma sig för vilket av dessa tre värden som ska användas. Den största skillnaden mellan ingångs-, utgångs- och nyttjandevärdet är att nyttjandevärdet reflekterar företagets avkastningsförmåga och synergieffekter med andra tillgångar. Dessutom har företaget tillgång till den bästa informationen om tillgången vilket reflekteras i nyttjandevärde. Barth och Landsman menar därför att man ska fokusera på denna metod vid värdering till verkligt värde. Denna metod är dock den svåraste att implementera då den innehåller företagsspecifik och konfidentiell information.<sup>41</sup>

Ijiri definierar verkligt värde som en summa pengar som skulle bli involverad om tillgången skulle bli mottagen vid ett monetärt byte och approximation av bytesvärdet i transaktioner där pengar eller liknande inte är inblandade. Det verkliga värdet bestäms generellt av marknadsvärdet av involverade resurser, men är vidare än marknadsvärdet då det inkluderar ett hypotetiskt marknadsvärde när tillgången normalt inte handlas på marknaden. Ijiri menar att kontroll- och kvantitetsaxiomen han satt upp för anskaffningsvärdesprincipen (se kap 4.2.2.1) även gäller för värdering till verkligt värde. Bytesaxiomet däremot måste modifieras såtillvida att för anskaffningsvärdesprincipen avses aktiva byten, men för verkligt värde avses även hypotetiska byten.<sup>42</sup>

Kam definierar marknadsvärde som ett värde som har placerats på tillgången av marknaden vilken består av många säljare och köpare. Eftersom är marknaden imperfekt går det inte säga att

---

<sup>41</sup> Barth, Mary E. & Landsman, Wayne R. (1995), *Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting*, Accounting Horizons nr 4, s 97-107

<sup>42</sup> Ijiri, Yuji (1975), *Theory of accounting measurement*, s 90, 92



vi har fått det sanna marknadsvärdet. Detsamma gäller det ekonomiska värdet som är ett mycket subjektivt koncept, vilket gör att det inte går att fastställa ett "sant" ekonomiskt värde.<sup>43</sup>

Den största fördelen med värdering till verkligt värde är att den anses avspegla företagets ekonomiska ställning bättre då de inte finns några dolda reserver i verksamheten.<sup>44</sup> Dessutom anser såväl teoretiker som praktiker att denna värderingsprincip ger mer relevant information än anskaffningsvärdesprincipen<sup>45</sup>.

De nackdelar som framförts mot värdering till verkligt värde är att tillförlitligheten minskar i och med att det är svårare att verifiera värdena, särskilt för vissa tillgångar som saknar en aktiv marknad och då istället baseras på subjektiva antaganden<sup>46</sup>. En annan nackdel är att det saknas en allmängiltig definition om vad som avses med verkligt värde<sup>47</sup>.

Det finns många olika sätt att få fram det verkliga värdet. Falkman är inne på diskonterade kassaflöden medan andra ser det snarare som ett pris man kan sätta på tillgången. Skillnaderna beror på utifrån vems synvinkel man ser på problemet; företagsledningen och vilken nytta de har av tillgången, eller aktieägarnas och hur mycket de får för tillgången. Att se tillgångar som en summa pengar är förknippat med svårigheten att välja om man ska använda marknads-, ingångs-, utgångs-, eller återanskaffningsvärdet. Ijiri ser verkligt värde på tillgången som ett hypotetiskt byte och säger att verkligt värde är mer än marknadsvärde. Samtidigt säger han att det enda som skiljer anskaffningsvärde från verkligt värde är bytesaxiomet. Alla teoretiker är överens om att det är svårt att fastställa verkligt värde och även om man får fram ett värde är de högst osannolikt att det är det sanna värdet.

---

<sup>43</sup> Kam, Vernon (1990), *Accounting Theory*, s 137, 145

<sup>44</sup> Hendriksen, Eldon S. & van Breda, Michael F. (1992), *Accounting Theory*

<sup>45</sup> Ijiri, Yuji (1975), *Theory of accounting measurement*, s 85

<sup>46</sup> Hendriksen, Eldon S. & van Breda, Michael F. (1992), *Accounting Theory*

<sup>47</sup> Barth, Mary E. & Landsman, Wayne R. (1995), *Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting*, *Accounting Horizons* nr 4, s 98

# 5 Lagar och rekommendationer

Den tredje nivån i redovisningsteorin är praktisk tillämpning av teorierna d.v.s. lagar, normer och rekommendationer.

## 5.1 Nuvarande lagar och rekommendationer

Årsredovisningslagen tillkom år 1995 och är en direkt anpassning till EU-rådets fjärde direktiv. Denna lag, som alla bokföringsskyldiga företag med vissa undantag<sup>48</sup> ska följa, är fortfarande gällande men antas bli ersätt år 2005 av IAS. Redovisningsrådets rekommendationer som är praktiska råd om hur reglerna i ÅRL ska tillämpas är främst riktade till aktiebolag men kan tillämpas analogt även av andra bolag.

I detta kapitel tar vi upp gällande svenska lagar och rekommendationer rörande anläggningstillgångar då förvaltningsfastigheter fram till år 2003 räknas hit.

### 5.1.1 Definition av anläggningstillgång

ÅRL 4 kap. 1 § ”Med anläggningstillgång förstås tillgång som är avsedd att stadigvarande brukas eller innehas i rörelsen. Med omsättningstillgång förstås annan tillgång”

Vid avgörandet om en tillgång är en anläggnings- eller omsättningstillgång ska tyngdpunkten läggas på avsikten med innehavet. Thorell presenterar en ”ettårsregel” för klassificeringen av

---

<sup>48</sup> Årsredovisningslag 1995:1554, 1 kap. 1 §, 2 st.

tillgångar. Tillgångar som avses att innehas kortare tid än ett år är att anse som omsättningstillgångar. Det finns ingen en klar definition av immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar i ÅRL. Denna problematik ska lösas genom praxis.<sup>49</sup>

I RR 12 har Redovisningsrådet definierat vilka anläggningstillgångar som är materiella. Materiella anläggningstillgångar definieras som fysiska tillgångar som stadigvarande ska användas i verksamheten.<sup>50</sup>

### 5.1.2 Anskaffningsvärde

ÅRL 4 kap. 3 § ”Anläggningstillgångar skall tas upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet), om inte annat följer av 4-6 §§ eller 12 §.

I anskaffningsvärdet för en förvärvat tillgång skall räknas in, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

I anskaffningsvärdet för en tillverkad tillgång skall räknas in, utöver sådana kostnader som direkt kan hänföras till produktionen av tillgången, en skälig andel av indirekta tillverkningskostnader. Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång får räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Om ränta har räknats in i anskaffningsvärdet, skall upplysning om detta och det belopp som har räknats in lämnas i en not.

Utgifter för värdehöjande förbättringar av en tillgång får räknas in i anskaffningsvärdet, om de har lagts ner under räkenskapsåret eller balanserats från tidigare år”.

Anskaffningsvärdeprincipen gäller utan undantag. Första stycket säger att tillgångar ska värderas till anskaffningsvärdet med hänsyn tagen till avskrivningar (4 §), nedskrivning (5 §), uppskrivning (6 §) och fast värde eller fast mängd (12 §). I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset för förvärvade tillgångar och direkt hänförliga kostnader såsom frakter, installationer et.c. för

---

<sup>49</sup> Thorell, Per (1996), *Årsredovisningslagen, Lagkommentar*

<sup>50</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 12, pkt.3, st.2

egentillverkade tillgångar. I anskaffningsvärde ska också en skälig andel av indirekta kostnader ingå. Praxis får avgöra vad och till vilken del av direkta kostnader ska ingå i anskaffningsvärdet.<sup>51</sup>

I RR 12 pkt. 6 sägs det att materiella anläggningstillgångar ska tas upp till anskaffningsvärdet. I pkt. 7-11 presenteras mycket ingående vad som ska ingå i anskaffningsvärdet. Redovisningsrådet markerar tydligt vad som är direkt hänförliga kostnader till förvärvet. Som exempel nämns iordningställande, lagfart etc. I pkt. 8 sägs att administrationskostnader, andra allmänna kostnader samt kostnader för provkörning eller liknande inte ska ingå i anskaffningsvärdet om de inte ”motsvarar utgifter för att bringa tillgången till dess tillstånd och plats på balansdagen”. I pkt. 9 fastställs att kostnader för egentillverkade tillgångar ska beräknas på samma sätt som för förvärvade tillgångar<sup>52</sup>.

### 5.1.3 Avskrivning

ÅRL 4 kap. 4 § ”Anläggningstillgångar med begränsad ekonomisk livslängd skall skrivas av systematisk över denna livslängd...

Avskrivningar skall redovisas i resultaträkningen”.

Avskrivningar är obligatoriska för alla anläggningstillgångar utom för mark som anses ha obegränsad livslängd. Tillgångens ekonomiska livslängd ska beräknas utifrån den tid tillgången beräknas att innehåsa i verksamheten samt andra faktorer t.ex. tekniska och juridiska. Tillgången ska avskrivas systematisk vilket innebär att avskrivningarna ska göras utifrån en, vid förvärvet fastställd, plan vilken vid behov kan ändras. Behovet av avskrivningar ska bedömas utifrån en företagsekonomisk och inte en skattemässig synvinkel, vilket medför att i resultaträkningen ska planmässiga avskrivningar presenteras. Har företaget gjort andra avskrivningar ska de

---

<sup>51</sup> Thorell, Per (1996), *Årsredovisningslagen, Lagkommentar*

<sup>52</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 12, pkt 6-9

presenteras för sig. Beräkning av avskrivningar d.v.s. vilken metod ska användas har av lagstiftaren lämnat över till praxis<sup>53</sup>.

I RR 12 presenteras olika metoder för beräkning av avskrivningar. Tillgångar ska skrivas av över en nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod definieras i RR 12 som den tid under vilken tillgången kommer att användas ändamålsenligt i företagets verksamhet. Uppskattning av nyttjandeperioden bör göras utifrån de erfarenheter företaget har av liknande tillgångar. Avskrivningen ska starta vid den tidpunkt då tillgången tas i bruk. När nyttjandeperioden fastställs utgår man ifrån att tillgången i framtiden ska ersättas med en ny. Redovisningsrådet presenterar några avskrivningsmetoder:

- Linjär metod, som innebär att tillgången skrivs av med ett fast årligt belopp över hela nyttjandeperioden.
- Degressiv metod, som innebär att avskrivningsbeloppet minskar över nyttjandeperioden.
- Produktionsberoende metod, som innebär att avskrivningsbeloppet fastställs utifrån hur mycket tillgången kommer att användas eller efter produktionen.
- Progressiv metod, som innebär att avskrivningsbeloppet ökar över nyttjandeperioden.

Företaget ska enligt Redovisningsrådet välja den metod som bäst avspeglar tillgångens värdeminskning.<sup>54</sup>

#### **5.1.4 Nedskrivning**

ÅRL 4 kap. 5 § ”Har en anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det värde som följer av 3 § och 4 § första stycket, skall tillgången skrivas ned till detta lägre värde, om det kan antas att värdenedgången är bestående....

---

<sup>53</sup> Thorell, Per (1996), *Årsredovisningslagen, Lagkommentar*

<sup>54</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 12, pkt 19-23

En nedskrivning enligt första eller andra stycket skall återföras, om det inte längre finns skäl för den.

Nedskrivningar och återföringar som avses i första - tredje styckena skall redovisas i resultaträkningen.”

Det föreligger en generell nedskrivningsplikt för alla anläggningstillgångar oavsett deras ekonomiska livslängd. Det framgår inte av lagtexten med vilket värde det bokförda ska jämföras. Det borde vara det verkliga värdet (marknadsvärdet) vilket också framgår av förarbetena. Nedskrivning ska endast ske om värdenedgången är bestående. Denna ska bedömas utifrån tillgångens art och värdeminskningens storlek. Försiktighetsprincipen ska inte ge denna bestämmelse restriktiv tillämpning. Thorell utvecklar detta: ”Om tillgångens värde har gått ned och det inte finns några indikationer på att värdet inom en snar framtid kommer att stiga igen, bör nedskrivning alltså ske.”<sup>55</sup>

I RR 17 behandlas frågan om nedskrivningar och där framgår att en tillgång ska skrivas ned när dess redovisade värde är högre än återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nettoförsäljnings- och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av framtida betalningar som företaget räknar med att få genom att använda tillgången. När företaget ska undersöka huruvida det finns skäl för nedskrivning kan företaget ta ställning till externa och interna faktorer.

Externa faktorer:

- Tillgångens marknadsvärde har minskat och det inte beror på ålder och normalt användningssätt.
- Väsentliga förändringar i teknologi, marknaden eller den ekonomiska och legala miljön.
- Marknadsröntorna och marknadens avkastningskrav har förändrats vilket påverkar nyttjandevärdet och återvinningsvärdet.
- Företagets eget kapital överstiger börsvärdet.

Interna faktorer:

- Tillgången är tekniskt gammal eller har skadats.

---

<sup>55</sup> Thorell, Per (1996), *Årsredovisningslagen, Lagkommentar*, s 189

- Förändringar som negativt kan påverka ändamålsenligt användande av tillgången.
- Tillgångens avkastning är sämre eller kommer att bli sämre än väntat.

Vidare beskrivs i rekommendationen hur de olika värdena ska räknas fram och hur redovisning av nedskrivningen bör ske.<sup>56</sup>

### 5.1.5 Uppskrivning

ÅRL 4 kap. 6 § ”Ett aktiebolags materiella eller finansiella anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde enligt 3 §, 4 § första stycket, 5 § första – tredje styckena och 12 § får skrivas upp till högst detta värde, om uppskrivningsbeloppet används för ökning av aktiekapitalet genom fondemission eller nyemission eller för avsättning till en uppskrivningsfond.

I samband med uppskrivningar skall det i en not lämnas upplysning om hur uppskrivningsbeloppet har behandlats skattemässigt.

Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp skall efter uppskrivningen beräknas med utgångspunkt i det uppskrivna värdet.”<sup>57</sup>

Det är bara aktiebolag och ekonomiska föreningar som har rätt att skriva upp tillgångar och det är bara materiella och finansiella tillgångar som får skrivas upp. Tillgången ska ha ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger det bokförda värdet för att företaget ska få skriva upp tillgången. God redovisningssed och redovisningsrådets rekommendation ger närmare bestämmande om vad som krävs för att uppfylla dessa villkor. Det finns inte något absolut tak angående det högsta värde, men det är inte tillåtet att skriva upp tillgången till ett högre belopp än marknadsvärdet. Tidigare fanns en begränsningsregel för fastigheter men den ansågs vara omotiverad.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 17

<sup>57</sup> Årsredovisningslag, 1975:1554, kap.4, 6 §

<sup>58</sup> Thorell, Per (1996), *Årsredovisningslagen, Lagkommentar*

I RR 12 fastställs att tillgången ska värderas utifrån anskaffningsvärdet och uppskrivning är ett undantag från huvudregeln. Vidare sägs att uppskrivningen ska ske utifrån reglerna i ÅRL. I rekommendationen presenteras också hur upplysningar av uppskrivningar bör ske.<sup>59</sup>

## **5.2 RR 24**

Redovisningsrådets rekommendation nr 24 (RR 24) gavs ut i maj 2002 och den anger hur förvaltningsfastigheter ska behandlas i den ekonomiska redovisningen. Rekommendationen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2003 eller senare. RR 24 omfattar endast fastigheter som definieras som förvaltningsfastigheter och inte fastigheter som används för ett företags produktion s.k. rörelsefastigheter eller för fastigheter som används för försäljning i den löpande verksamheten. I RR 24 definieras förvaltningsfastigheter som ”fastigheter (mark eller byggnad – eller del av byggnad – eller båda) som innehas (av ägaren eller av leasetagare om leasingavtalet klassificerats som en finansiell lease) i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.”<sup>60</sup>

### **5.2.1 Anskaffningsvärde**

Om förvaltningsfastigheten genererar framtida ekonomisk nytta, som kommer företaget till del och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett förlitligt sätt ska fastigheten tas upp som en tillgång i balansräkningen. Anskaffningsvärdet baseras vanligtvis på inköpspriset, som framgår av köpekontraktet, plus transaktionskostnader. Transaktionskostnader är t.ex. kostnader för juridiska tjänster, lagfartsavgifter samt andra liknande skatter och avgifter. Om ägaren själv uppfört byggnaden ska anskaffningsvärdet beräknas utifrån kostnaderna vid den tidpunkt då alla arbeten slutfördes<sup>61</sup>.

---

<sup>59</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 12

<sup>60</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 4, st 2, 57

<sup>61</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 15, 17-19



## 5.2.2 Tillkommande utgifter och dubbelredovisning

Om tillkommande utgifter för t.ex. renovering av fastigheten förbättrar den ekonomiska nyttan i förhållande till anskaffningstidpunkten ska dessa läggas till anskaffningsvärdet. I annat fall ska utgifterna redovisas som kostnader i den period de uppkommer<sup>62</sup>.

Det är viktigt att tillgångar och skulder inte redovisas dubbelt t.ex. om ett kontor hyrs ut möblerat ska möblerna ingå i fastighetens verkliga värde eftersom dessa ingår i hyresintäkterna<sup>63</sup>.

## 5.2.3 Löpande värdering

Förvaltningsfastigheten ska, efter anskaffningstidpunkten, värderas enligt RR 12 d.v.s. till anskaffningsvärdet minus ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning plus eventuell uppskrivning. Dessutom ska företaget lämna upplysning om verkligt värde<sup>64</sup>.

## 5.2.4 Verkligt värde

Verkligt värde definieras som ”det belopp till vilket en tillgång eller en skuld skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs”. Enligt RR 24 är det önskvärt att det verkliga värdet fastställs av en oberoende värderingsman med kunskaper om värdering av den aktuella fastighetstypen på den aktuella marknaden, men det är inte nödvändigt. Det verkliga värdet motsvaras vanligtvis av marknadsvärdet d.v.s. ”det mest sannolika priset som kan erhållas på marknaden på balansdagen inom ramen för definitionen av verkligt värde”. Köparen i detta fall är en tänkt köpare som inte är överdrivet angelägen eller tvingad att köpa och som därmed inte betalar ett högre pris än vad marknaden kräver. Detsamma gäller den tänkte säljaren som inte är beredd att avvakta ett högre pris än vad marknaden är villig att betala under normalt försäljningsarbete<sup>65</sup>.

---

<sup>62</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 22

<sup>63</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 42

<sup>64</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 24-25

<sup>65</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 4 st 4, 26, 27, 33-34

Det verkliga värdet ska inte innehålla transaktionskostnader till skillnad från anskaffningsvärdet. Värdet reflekterar bl.a. hyresintäkter från aktuella hyresavtal och marknadens bedömning av intäkter från framtida hyresavtal. Det verkliga värdet återspeglar inte heller framtida investeringar för att förbättra fastigheten.<sup>66</sup>

Den bästa bedömningen av det verkliga värdet utgår från aktuella priser på liknade fastighetstyper med liknande skick och liknande hyresavtal på en liknande marknad. Om det saknas fastigheter i samma skick med liknande hyresavtal ska företaget göra en bedömning av skillnaderna. Om det saknas aktuella priser på en aktiv marknad ska företaget istället använda sig av en av följande tre metoder<sup>67</sup>:

- Jämföra med aktuella priser på en aktiv marknad för andra fastighetstyper med annat läge, skick och andra hyresavtal och justera priserna utifrån dessa skillnader.
- Jämföra med senaste priser för mindre aktiva marknader och justera för marknadsförändringar.
- Titta på nuvärdet av uppskattade framtida betalningströmmar baserade på existerande hyresavtal för fastigheten och aktuella marknadshyror för liknade fastigheter. Diskonteringsräntan ska baseras på en räntesats som återspeglar marknadens bedömning av osäkerheten i framtida intäkter och kostnader.

Om oberoende värderingsmän kommer fram till olika värden ska en analys av skillnaderna göras för att komma fram till det mest sannolika värdet inom ett snävt intervall av rimliga värden. Om intervallet blir stort och man inte kan komma fram till vad skillnaderna beror på är detta ett tecken på att det verkliga värdet inte kan fastställas på ett betryggande sätt<sup>68</sup>.

Redovisningsrådet utgår från att det verkliga värdet kan fastställas. Endast när jämförbara marknadstransaktioner är ovanliga och andra värderingsmetoder inte kan användas ska värdet utelämnas. Detta kan ske t.ex. efter att en förvaltningsfastighet byggs om eller färdigställts. I

---

<sup>66</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 28, 31, 43

<sup>67</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 37, 38

<sup>68</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 40

sådant fall ska företaget lämna en beskrivning av fastigheten, en uppgift om varför värdet inte kunnat fastställas samt en upplysning om ett intervall inom vilket det är högst sannolikt att fastighetens verkliga värde ligger<sup>69</sup>.

### **5.2.5 Nyttjandevärde versus verkligt värde**

Nyttjandevärdet för förvaltningsfastigheten skiljer sig från det verkliga värdet såtillvida att nyttjandevärdet återspeglar specifika kunskaper och uppskattningar för det enskilda företaget och inte marknadens kunskaper och bedömningar. Detta innebär att det verkliga värdet inte reflekterar mervärdet av att fastigheten ingår i en portfölj av fastigheter, synergier mellan aktuell fastighet och andra tillgångar samt skatteförmåner/-belastningar som gäller ägaren.<sup>70</sup>

### **5.2.6 Omklassificering och försäljning**

Omklassificering från och till förvaltningsfastigheter p.g.a. ändrat användningsområde ska göras när något av följande sker<sup>71</sup>:

- Fastigheten byggs om för att säljas. Förvaltningsfastigheten ska omklassas till lagertillgång. Om företaget däremot bestämmer sig för att sälja fastigheten utan att bygga om den kvarstår den som förvaltningsfastigheten fram till försäljningen. Om fastigheten byggs om för att förbli förvaltningsfastigheten kvarstår den som förvaltningsfastighet även under ombyggnaden.
- Fastigheten övergår till rörelsefastighet och ska då klassas om till sådan.
- En rörelsefastighet övergår till förvaltningsfastighet och ska då klassas om till sådan.
- Ägaren leasar ut en fastighet som klassats som lagertillgång operationellt. Fastigheten ska omklassas till förvaltningsfastighet.

---

<sup>69</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 44-45

<sup>70</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 41

<sup>71</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 46

- En rörelsefastighet byggs om eller exploateras. Fastigheten ska omklassas till förvaltningsfastighet.

När en förvaltningsfastighet säljs eller tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde vid en framtida försäljning ska den inte längre redovisas som en tillgång. Vinst eller förlust till följd av försäljning eller utrangering utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och anskaffningsvärdet och ska redovisas som en intäkt eller en kostnad i resultaträkningen. Betalningen ska redovisas till verkligt värde.<sup>72</sup>

### 5.2.7 Övriga upplysningar

Förutom upplysning om fastigheternas verkliga värde ska företaget även lämna upplysningar om följande<sup>73</sup>:

- Vilka kriterier företaget använt för att skilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter.
- Vilka metoder som används för att faställa fastighetens verkliga värde samt vilka antaganden som gjorts.
- I vilken utsträckning det verkliga värdet baseras på värderingar gjorda av oberoende värderingsmän med kunskaper om värdering av den aktuella fastighetstypen på den aktuella marknaden.
- Hyresintäkter och direkta kostnader inkl. kostnader för underhåll och reparationer för de förvaltningsfastigheter som påverkat periodens resultat.
- Förekomst och belopp avseende begränsning i rätten att sälja en förvaltningsfastighet.
- Avtalsenliga och väsentliga åtaganden avseende reparationer, underhåll och förbättringar samt att köpa, uppföra eller förädla en förvaltningsfastighet.

---

<sup>72</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 48,50-51

<sup>73</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 53-56

## 5.3 IAS 40 – Investment Property

IAS 40 – *Investment Property* utfärdades i maj 2000 av IASB. Standarden ersätter IAS 25 – *Accounting for Investments* för förvaltningsfastigheter och gäller fr.o.m. räkenskapsår som börjar den 1 januari 2001 eller senare, men tidigare användning uppmuntras.<sup>74</sup> Detta är första gången som IASB tillåter att icke-finansiella tillgångar värderas till verkligt värde. RR 24 stämmer väl överens med IAS 40 med undantag att IAS 40 ger företaget ett val att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar i balansräkningen. Då ÅRL inte tillåter att fastigheter värderas till verkligt värde i balansräkningen finns inte denna möjlighet med i RR 24.

IASB anser att de professionella värderingsmännen har en viktig roll i implementeringen av IAS 40. Som vägledning rekommenderar rådet *International Valuation Standards* som ges ut av *International Valuation Standards Committee* (IVSC). IASB menar att deras begrepp *fair value* stämmer väl överens med IVSC:s begrepp *market value*.

### 5.3.1 Värderingsmodeller

Enligt IAS 40 kan företagen välja att värdera sina förvaltningsfastigheter enligt två olika modeller<sup>75</sup>:

- *fair value model*
- *cost model*

Den modell som företaget väljer måste användas för alla dess förvaltningsfastigheter. Byte mellan modellerna får endast göras om ändringen kommer att resultera i en mer rättvisande bild.

---

<sup>74</sup> IASB, *IAS 40*, pkt 74-75

<sup>75</sup> IASB, *IAS 40*, pkt 24

IASB anmärker att det dock inte är troligt att ett byte från *fair value model* till *cost model* skulle resultera i en mer rättvisande bild.<sup>76</sup>

Som ingångsvärde i redovisningen bör anskaffningsvärdet på fastigheten tas upp, inkl. direkta kostnader<sup>77</sup>, men därefter får företaget fritt använda sig av de olika modellerna.

### 5.3.2 Fair value model

*Fair value model* innebär att företaget värderar sina förvaltningsfastigheter till det marknadsvärde som gäller på balansdagen. I övrigt gäller samma förutsättningar som tas upp i RR 24. Det bästa marknadsvärdet fås, enligt IAS 40, genom aktuella priser på en aktiv marknad för liknande fastigheter i samma läge med liknande hyresavtal och kontrakt. Om sådan information saknas får företaget beakta aktuella priser för andra typer av fastigheter eller senaste priser för fastigheter på mindre aktiva marknader och sedan justera värdet utifrån aktuella ekonomiska förutsättningar. Företaget kan också använda sig av en kassaflödesberäkning.<sup>78</sup> Om en fastighet har börjat värderas till *fair value* i redovisningen ska man fortsätta med detta tills fastigheten överläts även om antalet jämförbara marknadstransaktioner blir färre. Förändringar i det verkliga värdet ska tas upp i resultaträkningen oavsett om de realiserats eller ej.

### 5.3.3 Cost model

*Cost model* innebär att fastigheten redovisas enligt metoden *benchmark treatment*, som presenteras i IAS 16 – *Property, Plant and Equipment*. Denna innebär att fastigheten redovisas till anskaffningsvärdet minus avskrivningar och nedskrivningar och det verkliga värdet redovisas som en tilläggsupplysning i årsredovisningen. Tilläggsupplysningarna ska även innehålla

---

<sup>76</sup> IASB, IAS 40, pkt 25

<sup>77</sup> IASB, IAS 40, pkt 17

<sup>78</sup> IASB, IAS 40, pkt 27-46

information om använda avskrivningsmetoder, avskrivningstakten samt ackumulerade av- och nedskrivningar. Uppskrivningar är inte möjliga.<sup>79</sup>

### 5.3.4 Verkligt värde går inte att fastställa

*Cost model* ska användas för förvaltningsfastigheter där det verkliga värdet inte går att fastställa även om företagets övriga fastigheter värderas enligt *fair value model*. Restvärdet på fastigheter där det verkliga värdet inte går att fastställa ska anses vara noll vid försäljning. IASB har beslutat att detta bara kan återopas en gång för att undvika att företagen tillämpar detta när marknaden är vikande. Situationen kan uppkomma när företaget köper fastigheten, när denna klassas om till förvaltningsfastighet eller när en nybyggd fastighet tas i bruk som förvaltningsfastighet. När företaget en gång har fastställt det verkliga värdet på en fastighet ska denna fortsätta att värderas enligt *fair value model* även om antalet jämförbara marknadstransaktioner blir färre eller om jämförbara aktuella priser blir svårare att få tag i.<sup>80</sup>

### 5.3.5 Omklassificering

Vid användning av *cost model* påverkas inte anskaffningsvärdet vid omklassificeringen av fastigheten från och till förvaltningsfastighet, rörelsefastighet eller inventarie. Däremot vid användning av *fair value model* ska det verkliga värdet redovisas fram till eller fr.o.m den dagen då omklassificeringen sker. Fastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter ska skrivas av fram till den dagen då de omklassificeras. Skillnader mellan anskaffningsvärdet och det nya ingående värdet, d.v.s. det verkliga värdet, ska tas upp som en vinst/förlust i resultatet för perioden. Detsamma gäller för nybyggda fastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> IASB, *IAS 40*, pkt 50, 69

<sup>80</sup> IASB, *IAS 40*, pkt 47-49

<sup>81</sup> IASB, *IAS 40*, pkt 51-59

### 5.3.6 Utkastet till IAS 40, E64

Anledningen till att IASB kom ut med en särskild standard för förvaltningsfastigheter beror på att de anser att dessa skiljer sig avsevärt från rörelsefastigheter. I utkastet till IAS 40, E64, föreslogs endast värdering av förvaltningsfastigheter enligt *fair value model*. Rådet anser att det är av stor vikt för företagens intressenter att få veta det verkliga värdet då detta ger en mer rättvisande bild av företagens tillgångar än anskaffningsvärdet genom att det gör det lättare att jämföra företagens årsredovisningar. Många av dem som kommenterade utkastet förordade endast *fair value model* medan andra var kritiska och ansåg att fastighetsmarknaden inte var redo för detta. De ansåg att i många fall saknas en aktiv marknad för förvaltningsfastigheter och de transaktioner som finns är sällsynta och inte homogena. Man menade att då jämförbara transaktioner saknas kan det verkliga värdet inte fastställas på ett tillförlitligt sätt. Detta gäller speciellt i länder där det inte finns någon etablerad marknad för professionella värderingsmän. Vidare ansågs *fair value model* vara för kostsam i förhållande till nyttan. IASB beaktade detta och kommenterade att det var för tidigt att kräva värdering till verkligt värde fullt ut även om det var önskvärt. Genom att behålla värdering med hjälp av *cost model* menade rådet att marknaden får tid att mogna, förbereda och få erfarenhet av värdering till verkligt värde<sup>82</sup>.

Vissa intressenter ansåg att standarden bara skulle gälla fastighetsföretag som specialiserar sig på förvaltningsfastigheter, men detta avvisades av IASB som inte kunde förorda ett praktiskt sätt att klassificera dessa företag. Dessutom skulle detta försvåra jämförandet mellan förvaltningsfastigheter som ägs av bolag inom olika segment.

Vissa, som kommenterade E64, menade att IASB borde ställa krav på att värderingarna skulle utföras av oberoende part för att stärka tillförlitligheten medan andra menade kostnaden i förhållande till nyttan var för hög för att motivera detta. Vidare menade man det inte finns professionella värderingsmän att tillgå på alla marknader.

I E64 föreslogs att även förvaltningsfastigheter under uppbyggnad skulle värderas enligt *fair value model* då rådet ansåg denna vara den enda relevanta värderingsmodellen. De ansåg att det inte

---

<sup>82</sup> IASB, *IAS 40* (2000), Appendix B, pkt B6, B44-48.



skulle vara svårare att få fram det verkliga värdet för byggnader under konstruktion än för färdigställda förvaltningsfastigheter då de flesta lägenheterna/lokalerna i fastigheten redan är uthyrda under byggtiden och därför är framtida kassaflöden lätta att beräkna. Kommentatorerna till utkastet menade att det skulle vara svårt att fastställa det verkliga värdet då marknaden för byggnader under uppförande möjligen inte existerar. Därutöver kan det vara svårt att beräkna kostnaden för att slutföra bygget. Istället föreslogs att värderingsmodellen *cost* skulle användas. Rådet blev övertygat och beslutade att förvaltningsfastigheter under uppförande ska redovisas enligt IAS 16. Däremot förvaltningsfastigheter som byggs om för fortsatt framtida användning ska redovisas som övriga förvaltningsfastigheter under hela byggtiden.

## 6 Fastighetsbranschens värderingsmetoder

De två mest använda värdebegreppen för fastigheter är marknadsvärde och avkastningsvärde. Marknadsvärdet definieras som ”mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad”. Värdetidpunkt avser det datum då värdet bestämts.<sup>83</sup> Avkastningsvärde innebär nuvärdet av framtida avkastningar från värderingsobjektet och är i princip individuellt för varje nyttjare. Marknadsvärdet kan sägas besvara frågan ”Vad måste jag betala?” medan avkastningsvärdet besvarar frågan ”Vad kan jag betala?” Om de värdebärande parametrarna i avkastningsvärdet är marknadsanpassade talar man om ett marknadsanpassat avkastningsvärde. Marknadsvärdet och avkastningsvärdet hör ihop såtillvida att avkastningsvärdesberäkningar ligger till grund för prissättningen på marknaden.

Svenskt Fastighetsindex förutsätter att begreppet verkligt värde i RR 24 inte kommer att skilja sig från SFI:s definition av marknadsvärde<sup>84</sup>.

Vilken metod som väljs för värdering av berörd fastighet beror på marknadsinformationens art och omfattning. Om det finns god tillgång på marknadsinformation brukar värderaren använda sig av ortsprismetoder. På de flesta marknader är det dock ont om jämförbara objekt då det finns relativ få transaktioner och villkoren mellan dem kan variera mycket. Det är oftast svårt att få fram marknadsinformation om kommersiella fastigheter och därför bör istället kassaflödeskalkyler användas. Även då måste värderingen kompletteras med marknadsinformation genom analys av tillgängliga överlåtelser.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> Institutet för värdering av fastigheter (1994), *Fastighetsnomenklatur*

<sup>84</sup> Svenskt Fastighetsindex (2001), *Värderingshandledning för Svenskt Fastighetsindex*, s 7-8

<sup>85</sup> Svenskt Fastighetsindex (2001), *Värderingshandledning för Svenskt Fastighetsindex*, s 12

Alla fastigheter som ska värderas ska besiktigas av värderaren. Huvudsyftet är att bedöma fastighetens marknadsposition utifrån läget på orten samt byggnadens tekniska standard och attraktivitet i förhållande till övriga fastigheter på samma marknad. Vid varje värderingstillfälle ska samtliga uppgifter beträffande t.ex. hyreskontrakt, taxeringsuppgifter och ytor vara aktuella.

Marknadsvärdet ska bedömas utan justeringar med hänsyn till transaktionskostnader. Enligt Svenskt fastighetsindex bör marknadsvärdet avrundas med tre siffrors noggrannhet, t.ex. 3,85 miljoner, 38,5 miljoner eller 385 miljoner.<sup>86</sup>

## **6.1 Ortsprismetoden**

Ortsprismetoden innebär att marknadsvärdet baseras på genomförda transaktioner för liknande fastigheter, jämförelseobjekt, på den aktuella orten. Då resultatets kvalitet är beroende av tillgången på relevanta jämförelseobjekt är metoden mest lämpad för småhus, bostadsrätter, mark och fastigheter som inte ger någon avkastning då det är lättast att få tag i marknadsinformation om dessa. Justeringar av jämförelsematerialet görs utifrån t.ex. vakanser, över- och underhyra och räntebidrag. Dessa ska motiveras väl av värderaren i värdeutlåtandet.<sup>87</sup>

Fastighetsbranschen använder sig av ett antal datorbaserade fastighetsprissystem där man lätt kan söka efter jämförelseobjekt för att få fram jämförelseobjekt.

## **6.2 Kassaflödesmetoden**

Kassaflödesmetoden är en marknadsanpassad avkastningsmetod som baseras på en kalkyl som bygger på in- och utbetalningar över kalkylperioden. Dessutom sätts ett restvärde på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Kalkylen utförs som en investeringskalkyl för den mest sannolika investeraren och baseras på marknadsmässiga indata i form av befintliga hyresavtal, en

---

<sup>86</sup> Svenskt Fastighetsindex (2001), *Värderingshandledning för Svenskt Fastighetsindex*, s 14

<sup>87</sup> Svenskt Fastighetsindex (2001), *Värderingshandledning för Svenskt Fastighetsindex*, s 14-15

bedömning av marknadshyran, vakansgrad samt drift- och underhållsnivå. Kalkylen görs i nominellt penningvärde d.v.s. inflationen beaktas. Kalkylperioden brukar vara på fem eller tio år. Kalkylräntan baseras på en aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterade risk. Tillägget för risk avser dels en generell fastighetsrelaterad risk och dels en specifik risk för det aktuella objektet.<sup>88</sup>

### **6.3 Värderingssituationer idag**

Fastighetsbranschen är redan idag van vid att värdera sina förvaltningsfastigheter för att få fram marknadsvärdet. Detta görs vid t.ex.:

- köp och försäljning
- kreditgivning
- investeringar
- värdering av företag och tolkning av redovisning
- tvångsförvärv t.ex. expropriation och inlösen
- fastighetstaxering
- arvskriften och bodelning<sup>89</sup>

I princip använder man sig av samma värderingsmetoder oberoende på avsikten med värderingen. Däremot kan de ingående parametrarna ändras beroende situationen, t.ex. sätts kalkylräntan högre i en kassaflödeskalkyl som görs inför ett investeringsbeslut där man bedömer risken som högre än vid t.ex. köp och försäljning.

### **6.4 De börsnoterade företagens presentationer**

---

<sup>88</sup> Svenskt Fastighetsindex (2001), *Värderingshandledning för Svenskt Fastighetsindex*, s 15-21

<sup>89</sup> Bejrum, Håkan och Lundström, Stellan (1995), *Hyresfastigheter*, s 140

Redan idag är det många fastighetsbolag på börsen som presenterar sina fastigheters verkliga värde i sina årsredovisningar. Vi har studerat och jämfört Fastighets AB Tornet, Drott AB och Wallenstam AB för att få en inblick i hur det går till rent praktiskt.

#### **6.4.1 Fastighets AB Tornet**

Fastighets AB Tornet är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med ca 530 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 22 Mdr. Fastigheterna är koncentrerade till Sveriges sex största städer samt till Norrköping och Karlstad.<sup>90</sup> I sin årsredovisning för 2001 presenterar Tornet sina fastigheters verkliga värde s.k. marknadsvärde. För att komma fram till detta har de dels genomfört en intern värdering baserad på en kassaflödeskalkyl och dels en extern värdering. Resultatet från båda värderingarna presenteras. Den interna värderingen bygger på ett antal parametrar som beskrivs ingående, men denna information saknas om den externa värderingen. Marknadsvärdet presenteras som en klumpsumma, fördelad på ort samt per fastighetskategori. Dessutom redogör de för en översiktlig redovisning med tillämpning av IAS 40.<sup>91</sup>

#### **6.4.2 Drott AB**

Drott AB är det största noterade fastighetsbolaget i Sverige och ett av de större i Europa. De äger 514 fastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Öresund och Göteborg.<sup>92</sup> I sin årsredovisning 2001 redogör företaget för sina fastigheters marknadsvärde. Denna värdering är utförd enligt SFI:s handledning av externa, auktoriserade värderingsmän. Företaget redogör noga för de parametrar som värderingarna bygger på. Marknadsvärdet presenteras som en klumpsumma.<sup>93</sup>

#### **6.4.3 Wallenstam AB**

---

<sup>90</sup> [www.tornet.se](http://www.tornet.se), 2003-01-10

<sup>91</sup> Fastighets AB Tornet, *Årsredovisning 2001*

<sup>92</sup> [www.drott.se](http://www.drott.se), 2003-01-10

<sup>93</sup> Drott AB, *Årsredovisning 2001*

Wallenstam AB äger över 300 fastigheter i de tre storstadsregionerna Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Ägandet är fokuserat på bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter.<sup>94</sup> I sin årsredovisning 2001 visar företaget bedömt marknadsvärde för sina fastigheter som en klumpsumma. Det framgår inte uttryckligen, men troligtvis är värderingen utförd internt. Företaget beskriver kortfattat att de använt sig av en avkastningskalkyl som värderingsmetod. Denna bygger på företagets egna avkastningskrav beroende på fastighetens typ och geografiska läge. Vissa fastigheter, bostadsfastigheter som är attraktiva att sälja till bostadsrättsföreningar, har genomgått ytterligare en värdering, denna gång med hjälp av marknadsmässiga indata. Övervärden till följd av denna värdering summerades till det redan framtagna avkastningsvärdet plus bokfört värde av projektfastigheter.<sup>95</sup>

## **6.5 Etik och ansvar för värderare**

Det är viktigt att fastställande av fastigheters marknadsvärde sker på ett tillförlitligt sätt. Värderingskåren i Sverige har utarbetat regler för hur värderaren ska agera för att värderingen ska uppfylla detta krav. Både RR 24 och IAS 40 rekommenderar att företagen använder sig av externa, oberoende värderingsmän då detta anses öka tillförlitligheten.

Samfundet för fastighetsekonomi, SFF antog redan år 1974 etiska regler för fastighetsvärderare, vilka sedan omarbetats och utvecklats år 1993. Reglerna behövs då värderingsuppdragen ofta berör stora ekonomiska värden och information av känslig karaktär vilket gör det viktigt att de utförs på ett korrekt sätt. SFF menar att hörnstenarna i värderarens verksamhet ska vara kompetens, objektivitet och integritet. Samfundets regler syftar till att alla värderare ska iaktta god värderarsed. Reglerna består av följande tio punkter:

1. Värderaren ska uppträda yrkesmässigt d.v.s. korrekt, sakligt och inte skada förtroendet för värderarkåren.

---

<sup>94</sup> [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se), 2003-01-10

<sup>95</sup> Wallenstam AB, *Årsredovisning 2001*

2. Värderaren ska vara oberoende och ha en självständig ställning vid externa värderingsuppdrag.
3. Värderaren ska redovisa om jävsförhållanden föreligger vid interna värderingsuppdrag.
4. Värderaren har möjlighet att uppträda som ombud och/eller biträde vid fastighetsförsäljning, tvist om fastighetsvärde etc såtillvida han inte tidigare har utfört en extern värdering av aktuell fastighet.
5. Värderaren ansvarar för att han har erforderlig kompetens för uppdraget och kommer att utföra det fackmannamässigt.
6. Värderaren får inte åta sig uppdrag från två eller flera intressenter av samma fastighet såtillvida dessa inte samtycker.
7. Arvodet för uppdraget får inte vara knutet till värdet eller som provision utan ska baseras på värderarens erfarenhet och uppdragets natur och omfattning.
8. Värderaren ska verka för goda relationer inom yrkeskåren.
9. Värderaren får inte, i marknadsföringssyfte, misskreditera yrket.
10. Värderaren är skyldig att hålla sig väl med SFF.

Fr.o.m. år 1994 auktoriserar SFF värderingsmän för att ”åstadkomma en kvalitetsstämpel på högt kvalificerade fastighetsvärderare, som kan åta sig värderingar från skilda uppdragsgivare och vars integritet inte kan ifrågasättas”<sup>96</sup>. Samfundet påpekar dock att ansvaret för den enskilda värderingen alltid vilar på värderaren. Värderaren måste ha genomgått högskoleutbildning, jobbat i minst tre år som värderare, hålla sig ajour med värderingsfrågor och vara oberoende för att bli auktoriserad. Auktoriserade värderare får endast i undantagsfall åta sig interna värderingsuppdrag.<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> [www.samfundet.se/web/public/auktorisation.asp](http://www.samfundet.se/web/public/auktorisation.asp), 2003-01-09

<sup>97</sup> Institutet för värdering av fastigheter (1994), *Fastighetsnomenklatur*, s 206-217

## 7 Analys

Anskaffningsvärdesprincipen har under 1900-talet varit den dominerande metoden för värdering av tillgångar. Den främsta anledningen till detta är att det är lätt att fastställa och verifiera anskaffningsvärdet. Många, både teoretiker och praktiker, anser att principen har förlorat sin betydelse då den inte återspeglar verkligheten tillräckligt bra och har lett till att det finns stora dolda reserver i många företag. Med dolda reserver avses mellanskillnad mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Visserligen finns möjligheten att skriva upp och/eller ned tillgångar, men dessa är hårt reglerade i ÅRL. Vidare anses anskaffningsvärdet vara irrelevant vid bedömning av företagets framtida ekonomiska utveckling. Detta håller både revisorn Eva Törning<sup>98</sup> och Christina Gustafsson, VD för Svenskt Fastighets Index<sup>99</sup> med om. Istället har principen om värdering av tillgångar till verkligt värde förts fram. Denna är till skillnad från anskaffningsvärdet svårare att definiera och fastställa. Anskaffningsvärdet kräver att alla transaktioner rörande tillgången är kända medan vid värdering till verkligt värde är sådan information onödig. Teoretikerna verkar vara överens om att alla tillgångar har ett verkligt värde, men inte om hur detta ska definieras eller fastställas. Många menar dock att den bästa metoden är att bestämma marknadsvärdet. Detta kan vara problematiskt då många tillgångar saknar en marknad eller då det saknas tillräckligt med jämförbara transaktioner, vilket leder till att man måste använda sig av andra metoder. Vilken metod som är bäst i dessa situationer är teoretikerna inte överens om. Falkman t.ex. menar att nuvärdet av framtida betalningsflöden avspeglar det verkliga värdet bäst medan Barth och Landsman tycker att nyttjandevärdet för företaget som innehar tillgången är att föredra. Det är viktigt att de som skapar redovisningsregler och –lagar noga definierar vad som avses med verkligt värde och tydligt anger vilken metod som ska användas för att komma fram till detta.

---

<sup>98</sup> Törning, Eva, Öhrlings Pricewaterhouse, 021209

<sup>99</sup> Gustafsson, Christina, Svensk Fastighetsindex, 021216



Fram till år 2003 har redovisning av förvaltningsfastighet inte skiljts från redovisning av andra anläggningstillgångar, vilket innebär att förvaltningsfastigheter värderas enligt 4 kapitlet i ÅRL. I och införandet av RR 24 har man särskilt förvaltningsfastigheter från övriga anläggningstillgångar. Dessa ska fortfarande värderas enligt anskaffningsvärdesprincipen i ÅRL, men dessutom krävs att fastigheternas verkliga värde presenteras som en övrig upplysning. I RR 24 definieras det verkliga värdet som ”det belopp till vilket en tillgång eller en skuld skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs”<sup>100</sup>. Detta motsvaras av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheten. Visserligen har många fastighetsbolag redan tidigare lämnat upplysningar om fastigheternas marknadsvärde som frivillig information. Dessa har dock varit av mycket varierande kvalitet då företagen använt sig av skiftande värderingsmetoder och haft olika syfte med att lämna denna information. I och med införandet av RR 24 anser Christina Gustafsson att kvaliteten och därmed statusen på informationen höjs bl.a. genom att den styrs upp enligt reglerna i rekommendationen och att den kommer att kontrolleras av revisorerna. Förutom uppgift om marknadsvärdet ska företagen redogöra för vilka kriterier som har används för att särskilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter, vilka metoder som har används för att fastställa värdet samt huruvida värderingarna är gjorda av en extern eller en intern värderingsman etc. Det är inte tydligt angivet i RR 24 huruvida värdet på fastigheterna ska presenteras som en klumpsumma eller var för sig.

I och med införandet av RR 24 har man börjat anpassa den svenska redovisningen efter IASB:s standarder och värdering till verkligt värde. I IAS 40 finns möjligheten värdera förvaltningsfastigheter antingen till anskaffningsvärdet eller till verkligt värde. I och med att IAS 40:s regler om värdering till verkligt värde i balansräkningen inte är förenliga med ÅRL har dessa inte antagits fullt ut i RR 24. Tanken är dock att man i EU-länderna ska implementera IAS fr.o.m. år 2005. Alternativet att värdera fastigheter till anskaffningsvärdet i IAS 40 stämmer överens med reglerna i ÅRL förutom att möjligheten till uppskrivning saknas. Detta innebär att skillnaderna mellan bokfört och verkligt värde kan bli ännu större än under nuvarande svenska förhållanden. Tanken bakom tillkomsten av IAS 40/RR24 kommer från kritik mot anskaffningsvärdesprincipen. Förvaltningsfastigheter skiljer i sig från många anläggningstillgångar t.ex. maskiner då det är lätt att urskilja deras intäkter och kostnader och

---

<sup>100</sup> Redovisningsrådets rekommendation nr 24, pkt 4, st 4

beräkna kassaflöden, vilka kan användas för att komma fram till marknadsvärdet. Dessutom arbetar redan idag många företag med marknadsvärden för fastigheter. Detta har lett till att IASB tyckte att det var lämpligt att värdera dessa till verkligt värde.

RR 24 kommer inte att innebära några stora förändringar för företagen. Fastigheterna ska fortfarande värderas enligt anskaffningsvärdesprincipen i ÅRL och RR 12. Det verkliga värdet i tilläggsupplysningen kommer heller inte att välla några stora problem då man redan idag jobbar med marknadsvärden. Det kommer visserligen att ställas högre krav på företagen då de måste presentera de värdebärande faktorerna i värderingarna såsom hyresintäkter och driftskostnader. Christina Gustafsson menar att RR 24 gör det lättare att jämföra företag då det krävs att alla använder de värderingsmetoder som anges i rekommendationen, till skillnad från idag. Vidare menar hon att det blir svårare att jämföra företag i och med införandet av IAS 40 då företagen kan välja mellan två olika värderingsprinciper. Gustafsson anser vidare att RR 24 är bättre än IAS 40 såtillvida att RR 24 inte tillåter att orealiserade vinster och förluster i samband värdeökningar/-minskningar för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

De värderingsmetoder som anges i RR 24 stämmer väl överens med de metoder som i huvudsak används av fastighetsbranschen idag. Man jobbar visserligen med alla fyra metoderna i RR 24 men värderingarna bygger inte på enbart en metod, snarare på en kombination av två eller flera av metoderna. Då det i många fall saknas tillräckligt med jämförbara transaktioner kan man inte enbart använda sig av ortsprismetoden utan denna måste kompletteras med en kassaflödeskalkyl. Christina Gustafsson anser att man även efter införandet av RR 24 kommer att arbeta på detta sätt då det minskar osäkerheten i värderingarna. Både ortspris- och kassaflödesmetoden har stark förankring i den ekonomiska värderingsteorin. Som exempel kan Falkman nämnas. Han anser att en kassaflödesmetod är det bästa sättet att fastställa det verkliga värdet på. Ijiri och Kam däremot utgår i sin diskussion om verkligt värde från marknadstransaktioner. Trots detta skiljer de sig åt såtillvida att Kam ser transaktionen som den summa pengar marknaden är beredd att betala för tillgången medan Ijiri ser det om en byteshandel och utifrån detta approximerar ett hypotetiskt marknadsvärde.

Huruvida värderingarna kommer att utföras av externa eller interna värderingsmän är beroende av företagets resurser i form av kompetens och ekonomi. RR 24 kräver inte att värderingarna utförs av externa värderingsmän, men detta är önskvärt. Fördelen med externa värderingsmän är att de är oberoende och har större expertis inom området. Fördelen med interna värderingsmän är att de innehar mer information om den aktuella fastigheten. Här måste företaget göra ett övervägande mellan nyttan och kostnaden. Både Christina Gustafsson och Eva Törning tror dock att företagen kommer att använda sig av externa värderare, då värderingar utförda av interna värderare inte har lika hög status i branschen. Gustafsson anser att de börsnoterade företagen i princip blir tvungna att använda sig av externa värderingsmän då marknaden kommer att kräva det. Det är troligt att detta kan leda till att god redovisningssed blir att värderingarna utförs av externa värderingsmän.

Ett av redovisningens syften är att presentera användbar information. Användbarheten ska ses från en utomståendes synvinkel eftersom dessa inte kan välja vilken information de vill se utan måste förlita sig på den information de får från företaget. Redovisningens kvalitativa egenskaper syftar till att tillfredställa utomstående användares behov. Två av de viktigaste kvalitativa egenskaperna är relevans och tillförlitlighet. Redovisningsinformation anses vara relevant om den underlättar uppskattningar av dåtida, nutida och framtida händelser. Tillförlitlighet i redovisningsinformation innebär att den noggrann, beständig och inger förtroende.

Anskaffningsvärdeprincipen anses vara ha högre tillförlitlighet än relevans då alla transaktioner bokförs i dåtid. Det gör att användarna får mycket information om hur tillgången har producerats d.v.s. hur mycket råmaterial och arbetskraft har det gått åt för att framställa tillgången. Alla transaktioner bokförs till faktiska kostnader och anses vara tillförlitliga då de baseras på neutral data som kan verifieras. Principen anses dock vara irrelevant av många forskare och praktiker då den information som presenteras är oväsentlig för investerarens och aktieägarens ekonomiska beslut. Ska ledningen däremot utvärdera sina tidigare beslut är data framtagen under anskaffningsvärdesprincipen i högsta grad relevant.

Värdering till verkligt värde är ett svar på kritiken mot anskaffningsvärdeprincipen. Här är det viktigaste inte hur tillgången har tillkommit utan vad den är värd på ett bestämt datum.

Informationen har stor relevans då det är aktuell och tidsenlig. Nackdelen är att tillgångens verkliga värde baseras på uppskattningar, vilka kan vara subjektiva. Många menar att eftersom åtskilliga faktorer vid värdering till verkligt värde baseras på approximationer blir informationen inte lika tillförlitligt som anskaffningsvärdet. Flera teoretiker och praktiker anser dock att relevansen är viktigare än tillförlitligheten, så länge informationen är noggrann, beständig och inger förtroende.

De föreslagna värderingsmetoderna i RR 24 syftar till att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vilket motsvaras av marknadsvärdet. Det är mycket relevant då det visar vad tillgången är värd på balansdagen. Genom att branschen kommer att använda sig av en kombination av de rekommenderade metoderna i RR 24 för att komma fram till marknadsvärdet ger detta en högre tillförlitlighet genom att det minskar osäkerheten i värderingarna. Tillförlitligheten på information beror mycket på vem som utför värderingen. Internvärdering anses ha lägre tillförlitlighet då risken för värderarens subjektiva bedömningar ökar. Externa värderingsmän anses ha högre neutralitet då de inte påverkas av företagets vilja att framställa sig bättre eller sämre dager och inte är jäviga. Värderingar som utförs av auktoriserade värderare kan anses ha högst tillförlitlighet då de följer Samfundet för fastighetsekonomi:s etiska regler och besitter dokumenterade teoretiska och praktiska kunskaper samt är uppdaterade med det senaste inom branschen.

Företagen har redan tidigare presenterat sina fastigheters marknadsvärden som frivillig information i sina årsredovisningar, men denna har ibland varit bristfällig och svåränvänd då de ingående parametrarna inte kunnat verifieras och därför inte kunnat användas till jämförelser mellan företagen. I och med införandet av RR 24 kommer informationen att få högre tillförlighet då företagen måste presentera sina bakomliggande siffror och dessa kommer att kontrolleras av revisorerna. Genom att alla företagen kommer att använda sig av samma värderingsmetoder, till skillnad från tidigare, ökar både relevansen och tillförlitligheten. Enligt Christina Gustafsson var fastighetsbolagen tidigare mer benägna att anpassa värderingsmetoden efter syftet med värderingen eller beroende på vilken information man ville föra fram i årsredovisningen. Vidare anser hon att införande av RR 24 är bra för branschen då det skapas större öppenhet kring de värdebärande faktorerna såsom hyresintäkter och driftskostnader. Företagen har förut försökt att

hålla undan denna information från sina konkurrenter då den är ett viktigt vapen vid förhandling om t.ex. hyror och vid köp/försäljning av fastigheter.

Hur svenska förhållanden kommer att utvecklas återstår att se, men man kan alltid studera hur andra länder har löst denna problematik. I Storbritannien har man redan infört värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Där måste företagen presentera fastigheternas marknadsvärde på balansdagen i sina balansräkningar. Där har man löst problemet med orealiserade vinster/förluster genom att dessa läggs i en separat resultaträkning. Då värderingarna bygger på värderingsmannens kompetens och erfarenheter vid bedömning av t.ex. ränte- och hyresutveckling. Detta kan leda till subjektiva bedömningar, vilket kan resultera i att fastigheternas värden kan manipuleras. För att undvika detta har man krävt att alla fastigheter var femte år ska värderas av en extern värderingsman och varje år av en person med professionella kvalifikationer och erfarenheter av den aktuella marknaden och av den aktuella typen av fastigheter. Enligt en undersökning gjord i Storbritannien jämfördes de marknadsvärden som redovisades i årsredovisningarna med försäljningsvärden på aktuella fastigheter. Här kunde konstateras att fastigheternas generellt bokfördes till ett värde som var 6 % lägre än försäljningsvärdet. Forskarna kom fram till att detta främst beror på två saker. För det första vill företagen förhindra kontroverser om varför fastigheterna säljs för ett lägre pris än det bokförda. För det andra vill företagen kunna rapportera ökade intäkter i form av reavinst vid försäljning. Viktigt att notera är att undersökningen endast avser sålda fastigheter vilket kan påverka resultatet.<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> Dietrich, J. Richard, Harris, Mary S. & Muller III, Karl A. (2001), *The reliability of investment property fair value estimates*, Journal of Accounting & Economics nr 30

## 8 Slutsats

Allt fler och fler teoretiker och praktiker talar för värdering av tillgångar till verkligt värde och nu har redovisningens normskapare börjat omsätta dessa idéer i praktiken. Att förvaltningsfastigheter är bland de första tillgångar att värderas till verkligt värde beror på att dessa har väl avgränsade kassaflöden. Dessutom är fastighetsbranschen redan van vid att jobba med marknadsvärdering av fastigheterna. Hur detta utvecklar sig återstår att se och bör utvärderas om ett par år.

Idag värderas fastigheter till marknadsvärdet av flera olika anledningar t.ex. köp, försäljning och inför ett investeringsbeslut. I Sverige använder de flesta företag inom fastighetsbranschen sig av i huvudsak av två olika metoder för att fastställa marknadsvärdet, ortsprismetoden och kassaflödesmetoden. Dessa används dels var för sig men oftast i kombination för att minska osäkerheten i värderingen. Naturligtvis finns det även andra värderingsmetoder men dessa är inte lika utbredda och accepterade av branschen. I stora drag stämmer de angivna värderingsmetoderna i RR 24 bra överens med de metoder som används av branschen idag. Metoderna i RR 24 är en direkt översättning av metoderna i IAS 40, vilka högst troligt bygger på de värderingsmetoder som används av fastighetsbranschen internationellt. När IAS 40 införs i Sverige kommer man troligtvis att fortsätta att redovisa förvaltningsfastigheternas anskaffningsvärden då man är van vid detta tankesätt.

I och med införandet av RR 24 anser vi att den ekonomiska informationens relevans kommer att förbättras då man får en bättre bild av företagens ekonomiska ställning genom att deras dolda reserver synliggörs.

I jämförelse med värdering till anskaffningsvärdet kan värdering till verkligt värde ge lägre tillförlitlighet. Man kan minimera risken för subjektiva bedömningar genom att man tydligt redovisar de parametrar värderingarna bygger på. Jämför man reglerna i RR 24 med dagens situation när många företag lämnar frivillig, icke-verifierbar, information om fastigheternas marknadsvärde så kommer tillförlitligheten att öka genom att värdena ges högre status då de kommer att kontrolleras av revisorerna. Införandet av RR 24/IAS 40 kommer att medföra högre kostnader för både företagen, som ska utföra värderingarna och för revisorerna, som måste anlita experter för att granska värderingarna. Detta leder till att företagen måste göra en övervägning mellan kostnaden och nytta. I RR 24 finns det inget krav på att externa värderingsmän ska utföra värderingarna, för att hålla kostnaderna nere för företagen, men vi tror ändå att god redovisningssed kommer att utvecklas mot detta då marknaden anser att dessa har högre tillförlitlighet.

Vi anser att modellen i RR 24 att värdera tillgångar till anskaffningsvärdet i balans- och resultaträkningen och lämna information om verkligt värde (marknadsvärdet) som en tilläggsupplysning är att föredra framför IAS 40 där man kan välja mellan två olika modeller. I RR 24 kombineras anskaffningsvärdesprincipens höga tillförlitlighet med värdering till verkligt värdes höga relevans. Visserligen behöver inte hög relevans innebära låg tillförlitlighet och vice versa, men en kombination av de båda principerna kan anses ge bäst resultat. Huruvida fastigheternas verkliga värde ska presenteras som en klumpsumma eller var för sig framgår inte av RR 24, men troligtvis kommer företagen att fortsätta att lägga fram värdena på samma vis som idag.

# 9 Källförteckning

## **Publicerade källor**

- Barth, Mary E. & Landsman, Wayne R. (1995), *Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting*, Accounting Horizons nr 4
- Bejrums, Håkan & Lundström, Stellan (1995), *Hysesfastigheter*
- Dietrich, J. Richard, Harris, Mary S. & Muller III, Karl A., (2001), *The reliability of investment property fair value estimates*, Journal of Accounting & Economics nr 30
- Drott AB, *Årsredovisning 2001*
- Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 (2002).
- Falkman, Pär (2001), *Externredovisningens grundläggande värderingsproblem*, Balans nr 1
- Falkman, Pär (2000), *Teori för redovisning*, Studentlitteratur
- FASB (1978), *CON 1: Objectives of financial reporting by business enterprises*
- Fastighets AB Tornet, *Årsredovisning 2001*.
- Gustafsson, Christina & Nordlund, Bo (2001), *Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter*, Balans nr 8-9
- Halvorsen, Knut (1992), *Samhällsvetenskaplig metod*, Studentlitteratur
- Hendriksen, Eldon S. & van Breda, Michael F. (1992), *Accounting Theory*, Fifth edition, Irwin
- Holme, Idar Magne & Solvang, Bernt Krohn (1991), *Forskningsmetodik*, Studentlitteratur
- IASB (2000), *IAS 40*
- IASC (1989), *Framework for the preparation and presentation of financial statements*



- Ijiri, Yuri (1975), *Theory of Accounting Measurement*, American Accounting Association
- Institutet för värdering av fastigheter (1994), *Fastighetsnomenklatur*
- Jönsson Lundmark, Birgitta & Thiel, Thomas (2001), *Nu är tiden knapp för redovisnings-Sverige*, Dagens Industri 010515
- Kam, Vernon (1990), *Accounting theory*, John Wiley & Sons, second edition.
- Merriam, Sharan B (1994), *Fallstudien som forskningsmetod*, Studentlitteratur
- Nilsson, Stellan (1999), *Redovisningens normer och normbildare*, Studentlitteratur
- Pyle, William W. & White, John Arch (1966), *Fundamental Accounting Principles*, Richard D. Irwin Inc., fourth edition
- Rahman, Mawdudur & Halladay, Maurice (1988), *Accounting Information Systems*, Prentice-Hall International Editions
- *Redovisningsrådets rekommendation nr 12*
- *Redovisningsrådets rekommendation nr 17*
- *Redovisningsrådets rekommendation nr 24*
- Rådets fjärde direktiv 78/660/EEG (1978-07-25)
- Svenskt Fastighetsindex (2001), *Värderingshandledning för Svenskt Fastighetsindex*
- Thorell, Per (1996), *Årsredovisningslagen, Lagkommentar*, IUSTUS förlag
- Wallenstam AB, *Årsredovisning 2001*
- Årsredovisningslagen, 1995:1554.

## **Muntliga källor**

- Gustafsson, Christina, VD för Svensk Fastighetsindex, telefonintervju 021216
- Törning, Eva, auktoriserad revisor på Öhrlings Pricewaterhouse, telefonintervju 021209

## **Elektroniska källor**

- [www.drott.se](http://www.drott.se), 2003-01-10
- [www.samfundet.se/web/public/auktorisatation.asp](http://www.samfundet.se/web/public/auktorisatation.asp), 2003-01-09

- [www.tornet.se](http://www.tornet.se), 2003-01-10
- [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se), 2003-01-10