



**EKONOMIHÖGSKOLAN**  
Lunds universitet

Företagsekonomiska Institutionen  
Kandidatuppsats 10 poäng  
Vårterminen 2007

**Hur bör värdeförändringar på  
förvaltningsfastigheter redovisas?**  
*– En studie i etablering av praxis inom fastighetsbranschen*

**Författare:** Björn Cederlind  
Josefine Hallbäck  
Therese Lundgren

**Handledare:** Gunnar Wahlström

## SAMMANFATTNING

<b>Uppsatsens titel:</b>	Hur bör värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas? – En studie i etablering av praxis inom fastighetsbranschen.
<b>Författare:</b>	Björn Cederlind, Josefine Hallbäck och Therese Lundgren
<b>Kurs/Ämne:</b>	FEK 582, Kandidatuppsats redovisning, 10 poäng
<b>Handledare:</b>	Gunnar Wahlström
<b>Seminariedatum:</b>	2007-06-07
<b>Nyckelord:</b>	IAS 40, förvaltningsfastigheter, värdeförändringar, jämförbarhet och harmonisering.
<b>Syfte:</b>	Studiens syfte är att utreda vilken redovisningslösning som bäst lämpar sig för etablering av framtida praxis.
<b>Teoretiska perspektiv:</b>	Uppsatsen är uppbyggd runt kapitalmarknads-perspektivet, på teorier om hur redovisningsnormer och praxis uppkommer samt på en förändringsteori.
<b>Metod:</b>	Analysen har utförts med ett induktivt och normativt angreppssätt. Empiri har insamlats genom aktuell debatt och genom kvalitativa telefonintervjuer med personer som är verksamma inom området förvaltningsfastigheter.
<b>Empiri:</b>	Studien har avsett att få fram argument från tre företag som redovisar värdeförändringar på olika sätt. Intervjuer med revisorer och rådgivare har fördjupat diskussionen kring IFRS och då främst IAS 40.
<b>Slutsats:</b>	Studien pekar på att den lösning som bäst lämpar sig för etablering av praxis är redovisning av värdeförändringar inom rörelseresultatet. Men IFRS är ett principbaserat regelverk vilket leder till olika tolkningar. De personer som har intervjuats har olika förhållningssätt till standarden vilket leder till olika svar. Dessutom visar sig fenomenet vara en svensk företeelse då företag internationellt sett redovisar värdeförändringar inom rörelseresultatet.

## ABSTRACT

- Title:** How should changes in value in investment properties be accounted for? – A study in establishment of practice within the real estate business.
- Authors:** Björn Cederlind, Josefine Hallbäck and Therese Lundgren
- Course/Subject:** FEK 582, Bachelor thesis in Business Administration, 10 Swedish credits (15ECTS)
- Advisor:** Gunnar Wahlström
- Seminar date** 2007-06-07
- Key words:** IAS 40, Investment Properties, changes in value, comparability and harmonisation.
- Purpose:** The purpose of the thesis is to investigate which accounting solution that is most suitable for establishment of future practice.
- Theoretical perspectives:** This thesis is built around the perspective of the capital market, on theories about how accounting standards and practices arise and on a theory about change.
- Methodology:** The approach of the analysis has been inductive and normative. The empirical primary data has been collected through current debate and through qualitative phone interviews with people who are active in the field of investment properties.
- Empirical foundation:** The intention of the study has been to get arguments from three companies who accounts changes in value in three different ways. Interviews with accountants and advisers have deepened the discussion about IFRS and IAS 40.
- Conclusion:** The thesis concludes that the most suitable solution is to account for changes in value within the operating result. IFRS is built upon principles rather than rules which leads to different interpretations. The persons who have been interviewed have different relationships to the standard and therefore give various answers. Furthermore the problem appears to be a Swedish phenomenon since international companies account for changes in value within the operating results.

## FÖRKORTNINGAR

BFN	Bokföringsnämnden
EU	Europeiska Unionen
FAR	Föreningen Auktoriserade Revisorer
FASB	Financial Accounting Standards Board
IAS	International Accounting Standards (standarder utgivna av IASB)
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee (föregångare till IASB)
IFRS	International Financial Reporting Standards (standarder utgivna av IASB)
RR	Redovisningsrådet eller Redovisningsrådets rekommendationer
US GAAP	United States General Accepted Accounting Principles
ÅRL	Årsredovisningslagen

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>3</b>
1.1 BAKGRUND .....	3
1.2 PROBLEMDISKUSSION .....	6
1.3 FORSKNINGSFRÅGA .....	7
1.4 SYFTE .....	7
1.5 VEM RIKTAR SIG STUDIEN TILL?.....	7
1.6 DISPOSITION .....	8
<b>2. LITTERATURGENOMGÅNG .....</b>	<b>9</b>
2.1 STUDIENS TEORETISKA REFERENS RAM.....	9
2.2 KAPITALMARKNADSPERSPEKTIVET .....	10
2.2.1 IASBs föreställningsram .....	11
2.3 IAS 40 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER .....	11
2.3.1 Definitioner.....	12
2.3.2 Redovisning och värdering .....	12
2.4 IAS 1- UTFORMNING AV FINANSIELLA RAPPORTER .....	14
2.5 REDOVISNINGSPRINCIPER .....	15
2.6 FÖRÄNDRINGSTEORI .....	18
2.7 VAD DRIVER FÖRÄNDRING AV REDOVISNINGSGREGLER? .....	19
2.7.1 Hur kan vi förstå skillnader mellan länder?.....	20
2.7.2 Hur utvecklas praxis? .....	21
2.7.3 Kritik mot Jönsson och Puxty et al .....	23
2.8 KAPITELSAMMANFATTNING.....	23
<b>3. METOD .....</b>	<b>26</b>
3.1 UNDERSÖKNINGSMETOD.....	26
3.1.1 Normativ och induktiv ansats .....	26
3.1.2 Kvalitativ ansats .....	27
3.1.3 The Grounded Theory.....	27
3.2 DATAINSAMLING .....	28
3.2.1 Primär- respektive sekundärdata.....	28
3.2.2 Intervjumetod .....	29
3.2.3 Kritik mot intervjumetod.....	29
3.3 URVAL .....	30
3.3.1 Urval av företag.....	30
3.3.2 Urval av respondenter .....	31
3.4 UPPSATSENS TROVÄRDIGHET .....	31
3.4.1 Validitet.....	31
3.4.2 Reliabilitet.....	32
3.5 KAPITELSAMMANFATTNING.....	32
<b>4. DEBATTEN .....</b>	<b>33</b>
4.1 VILKEN VÄGLEDNING GÅR ATT FINNA I DEBATTEN? .....	33
4.1.1 Inom rörelseresultatet.....	34
4.1.2 Efter finansnetto.....	36
4.1.3 Uppdelad redovisning.....	38

<b>5. RESULTATREDOVISNING .....</b>	<b>40</b>
5.1 RESPONDENTER .....	40
5.2 INTERVJUTEMAN.....	40
5.2.1 <i>Standarden idag</i> .....	40
5.2.2 <i>Inom rörelseresultatet</i> .....	41
5.2.3 <i>Efter finansnetto</i> .....	43
5.2.4 <i>Uppdelad post</i> .....	44
5.2.5 <i>Utveckling av praxis</i> .....	45
5.3 TOLKNING UTIFRÅN TEORIN.....	46
5.3.1 <i>Utgångspunkt i implicit innebörd</i> .....	46
5.3.2 <i>Utgångspunkt i explicit innebörd</i> .....	48
5.3.3 <i>Den internationella aspekten</i> .....	49
<b>6. SLUTDISKUSSION .....</b>	<b>50</b>
6.1 KORT BAKGRUND .....	50
6.2 FORSKNINGSFRÅGAN BESVARAS.....	50
6.3 STUDIENS TEORETISKA BIDRAG .....	52
6.3.1 <i>Lösningförslag</i> .....	52
6.4 REFLEKTIONER .....	53
6.4.1 <i>Förslag till fortsatt forskning</i> .....	54
<b>KÄLLFÖRTECKNING .....</b>	<b>55</b>
<b>BILAGA 1 INTERVJUGUIDE TILL FÖRETAGEN .....</b>	<b>60</b>
<b>BILAGA 2 INTERVJUGUIDE TILL REVISORER.....</b>	<b>61</b>
FIGUR 1. STUDIENS DISPOSITION.....	8
FIGUR 2. MODELL ÖVER STUDIENS TEORETISKA REFERENSRAM .....	9
FIGUR 3. LEWINS MODELL FÖR ORGANISATIONSFÖRÄNDRING .....	18
FIGUR 4. PUXTY ET ALS MODELL ÖVER FAKTORER SOM PÅVERKAR PRAXIS.....	20
FIGUR 5. MODELL ÖVER STUDIENS TEORETISKA REFERENSRAM .....	24
FIGUR 6. PUXTY ET ALS MODELL ÖVER FAKTORER SOM PÅVERKAR PRAXIS.....	48
FIGUR 7. ILLUSTRATION ÖVER INTERNATIONELL FÖRÄNDRING I RELATION TILL FÖRÄNDRING I SVERIGE .....	49
DIAGRAM 1. REDOVISNINGALTERNATIV HOS BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG I SVERIGE.....	34
RESULTATRÄKNING 1. FABEGE.....	35
RESULTATRÄKNING 2. VASAKRONAN .....	37
RESULTATRÄKNING 3. KUNGSLEDEN .....	38

---

# 1. INLEDNING

---

*I uppsatsens första kapitel kommer en bakgrundsgenomgång och en grundlig problemdiskussion mynna ut i studiens forskningsfråga och syfte. En diskussion förs också om vem studien kan tänkas bli användbar för och kapitlet avslutas med en dispositionsbild.*

## 1.1 Bakgrund

En orsak till varför finansiella kriser uppstår kan exempelvis vara att marknaden inte klarar av att ta hand om problem innan de utvecklas till kriser. Ett sådant resonemang innebär att samhällen och ekonomier skulle vara bättre på att undvika finansiella kriser av samma typ som de redan har drabbats av. Efter en kris utreds orsaker, krisens förlopp och förklaringar tas upp till debatt. System planeras och modifieras för att bättre kunna identifiera och förhoppningsvis kunna undvika en liknande kris i framtiden. Kriser påverkar således i högsta grad utformning och reglering av finansiella rapporter samt de krav på transparens och upplysningar som ställs av kapitalmarknaden. En annan förutsättning för att avhjälpa problem på den finansiella marknaden är att aktörerna använder samma system eller åtminstone känner till systemen som används. Ett led i att uppnå sådan enhetlighet, eller harmonisering, är införandet av IFRS/IAS inom EU. I november 1995 antog Europeiska kommissionen en strategi för redovisningsharmonisering och i december 2002 godkändes den nya förordningen om en gemensam internationell redovisningslagstiftning<sup>1</sup>.

*Harmonisering av olika länders normsystem avseende redovisning har blivit en alltmer uppmärksammas verksamhet. Uttrycket harmonisering kan spåras tillbaka till Romavtalet 1958 och avser strävan mot enhetlighet och lika behandling.<sup>2</sup>*

Från och med den 1 januari 2005 gäller nya redovisningsregler inom EU för alla noterade koncerner. Onoterade bolag tillåts än så länge välja huruvida de vill fortsätta att redovisa enligt tidigare nationella principer eller om de vill övergå till att redovisa enligt de nya internationella reglerna. De redovisningsprinciper som det handlar om är IFRS - *International Financial Reporting Standards*, samt IAS - *International Accounting Standards*. Dessa standarder utges av IASB - *International Accounting Standards Board*. Organisationen bildades 1973 och har som syfte att tillsammans med nationella normbildningsorgan åstadkomma internationellt gångbara redovisningsnormer<sup>3</sup>. En förutsättning för att nya

---

<sup>1</sup> Larsolle (2005) *IFRS antagna av EU-kommissionen*

<sup>2</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*, s. 119

<sup>3</sup> Nilsson (2002) *Redovisningens normer och normbildare*

standarder ska få antas av kommissionen är dock bland annat att de inte strider mot principen om sann och rättvisande bild. De ska likaså uppfylla de kriterier som finns i fråga om begriplighet, relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet som ställs på finansiell information. Tanken bakom dessa nya principer är alltså att öka jämförbarheten och harmoniseringen inom EU, men även att skapa ökad transparens mellan olika börser<sup>4</sup>. Kommissionen framhävde att med en gemensam och enhetlig finansiell lagstiftning kommer effektiviteten på marknader att öka och därmed reducera kapitalkostnader för företag och för investerare<sup>5</sup>.

Globalt sett går trenden mot att acceptera IASB som det enda organ med internationella accepterade redovisningsstandarder. För exempelvis USAs del kommer i princip alla företag som följer US GAAP påverkas av denna nya ordning. Enkelt uttryckt behöver ett amerikanskt företag anpassa sig efter IFRS på ett eller annat sätt om de har utländska affärer, utländska investerare eller om dotterbolag eller moderbolag befinner sig utomlands<sup>6</sup>. Implementeringen av IFRS/IAS kräver hårt arbete hos alla berörda företag. De nya principerna och det faktum att det saknas bestämda riktlinjer för hur redovisningen ska ske samt att det ännu är så nytt att praxis inte har börjat bildas, medför stor osäkerhet hos företagen när de ska upprätta sina koncernredovisningar.

Kritiska röster har hörts när det gäller IASB och dess föregångare IASC. De menar att IASB tillåter för många alternativa redovisningsmetoder inom områden som till exempel finansiella instrument, lagerredovisning, långa entreprenaduppdrag och förvaltningsfastigheter. IASB reviderar för närvarande några av sina standarder genom att minska ner på antalet alternativa metoder för att förbättra transparens och jämförbarhet mellan företagens finansiella ställningar<sup>7</sup>.

Noterade fastighetsbolag i Sverige berörs av IFRS/IAS främst genom standarden IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* som ersätter RR 24 med samma namn. Den stora skillnaden mellan de båda är att de nya reglerna inneburit en hel del förändringar avseende hur företag ska redovisa värdet på förvaltningsfastigheter. Tidigare redovisades förvaltningsfastigheter på samma sätt som materiella anläggningstillgångar, det vill säga till ett anskaffningsvärde som man tilläts göra avskrivningar på<sup>8</sup>. I det nya regelverket, IAS 40, ges istället två alternativ. Antingen redovisas fastigheten till anskaffningsvärde minus

---

<sup>4</sup> Larsolle (2005) *IFRS antagna av EU-kommissionen*

<sup>5</sup> Haller & Kepler (2002) *Financial accounting developments in the European Union*

<sup>6</sup> Gannon & Ashwal (2004) *Financial reporting goes global*

<sup>7</sup> Owusu-Ansah & Yeoh (2006) *Relative value relevance of alternative accounting treatments for unrealized gains*

<sup>8</sup> RR 24 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 24



komponentavskrivningar eller till verkligt värde<sup>9</sup>. Komponentavskrivningar innebär att en tillgång delas upp i komponenter då de olika delarna i en fastighet har olika livslängd och sedan skrivs de olika komponenterna av var för sig<sup>10</sup>. Med verkligt värde menas det belopp en fastighet skulle kunna säljas till på balansdagen, mellan kunniga och oberoende parter<sup>11</sup>. Av dessa två metoder tycks den senaste vara den mest förekommande. Efter regelns införande 2005 redovisade alla noterade svenska fastighetsföretag sina fastigheter till verkligt värde<sup>12</sup>.

Barlev och Haddad har gjort en studie där de undersökte hur utvecklingen av verkligt värde har sett ut och hur den här förändringen påverkar ledarskapet och företagets strategi. En analys av redovisningsstandarder visar att den historiska kostnadssynen blir alltmer utbytt till förmån för värdering och redovisning till verkligt värde. Att redovisa till anskaffningsvärde ger utrymme för manipulation och makt för ledningen att själva kunna upprätta och hantera den finansiella situationen anser de båda. Verkligt värde är däremot mer relevant och mer förenligt med transparens. Dessutom minskar ledningens makt till förmån för marknaden. Barlev och Haddad anser att processen i riktning mot användning av verkligt värde är naturlig och återger den ökade globaliseringen och den ekonomiska integrationen<sup>13</sup>.

Bengt Bengtsson gjorde en undersökning 2005 om vilka konsekvenser redovisning till verkligt värde av förvaltningsfastigheter kommer att få, då främst i balansräkningen. Han undersökte de noterade företagens årsredovisningar för 2004, det vill säga innan det nya regelverket började gälla. Bengtssons syfte var att analysera reaktionerna på marknaden och att redogöra för balansräkningens fokus för investerare under det första året. Hans slutsats är att alla bolag kommer utnyttja möjligheten att redovisa till verkligt värde men att det inte är helt glasklart om företagen kommer att tillämpa IAS 40 på det sätt som rekommenderas. Redovisning till verkligt värde bidrar till en bättre överensstämmelse mellan företagens redovisade egna kapital och företagets värde på börsen. Bengtsson fokuserar på balansräkningens konsekvenser men nämner i sina förslag till vidare forskning att även resultaträkningen kan vara av intresse att undersöka. De kommer att innehålla realiserade och orealiserade vinster/förluster som en konsekvens av IAS 40<sup>14</sup>.

---

<sup>9</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 30

<sup>10</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>11</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 5, 36 & 38

<sup>12</sup> Brade & Olsson (2005) *Redovisning enligt IFRS*

<sup>13</sup> Barlev & Haddad (2003) *Fair value accounting and the management of the firm*

<sup>14</sup> Bengtsson (2006) *Verkligt värde i balansräkningen*

## 1.2 Problemdiskussion

Införandet av IFRS för med sig ett antal nya problem för fastighetsbranschen. När redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde får en värdeförändring i fastighetsbeståndet en direkt påverkan på företagets resultat. Här går det att identifiera flera grundläggande problem. För det första är det inte helt okomplicerat att bedöma en fastighets verkliga värde. Eftersom bedömningar delvis baseras på framtida händelser, hot och möjligheter så innehåller de ett stort mått av antaganden. Trots att verkligt värde i realiteten återfinns i ett intervall av värden fastställs värdeförändringen i bokföringen till ett exakt värde. Förutom ovissheten spelar faktorer som subjektivitet en stor roll. Enligt IFRS är det inget krav på att någon utomstående person utför värderingen utan det är fullt tillräckligt att företagen själva uppskattar beloppen<sup>15</sup>. Med tanke på att en eventuell värdeförändring har en direkt påverkan på resultatet så uppstår risken för en manipulativ värderingsprocess. Det vill säga att värderingen görs utifrån ett syfte att antingen blåsa upp eller minska resultatet.

Det andra problemet är att om ett företag väljer att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde ska värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Om denna metod används måste företaget även ta ställning till om åtskillnad ska göras mellan realiserade och orealiserade vinster/förluster. Hur värdeförändringar ska redovisas diskuterades redan 1964 genom *Concepts and Standards Research Study Committee* där majoriteten ansåg att orealiserade vinster och förluster inte ska tas med i resultatet utan ska redovisas som en separat del i balansräkningen. Dock fanns det röster redan då som förespråkade att alla värdeförändringar bör gå via resultaträkningen<sup>16</sup>. När värdeförändringar redovisas inom rörelseresultatet uppstår en situation där resultatet påverkas av faktorer som företaget inte kontrollerar. I exempelvis en tid med stigande fastighetspriser blåses företagets resultat upp utan att de i sin kärnverksamhet ökar lönsamheten. Detta fenomen har identifierats i debatten då det påverkar företagets aktiepris. Enligt Öhrlings PricewaterhouseCoopers så har värdeförändringar efter skatt utgjort ungefär 50 % av fastighetsföretagens nettoresultat under 2005<sup>17</sup>. De högre resultaten skapar förväntningar hos marknaden på en högre utdelning och således stiger aktierna i pris<sup>18</sup>. En sådan prisstegring blir baserad på externa händelser och är inte hänförlig till faktorer som företaget har kontroll över.

Det tredje problemet, som också utgör huvudproblematiken för denna studie, kretsar kring den faktiska redovisningen av de ovan nämnda värdeförändringarna. I dagsläget finns det ingen standardmodell eller etablerad praxis om *hur* och *var* i

---

<sup>15</sup> Brade & Olsson (2005) *Redovisning enligt IFRS*

<sup>16</sup> Concepts and Standards Research Study Committee (1964) *The realization concept*

<sup>17</sup> Brade & Olsson (2005) *Redovisning enligt IFRS*

<sup>18</sup> Kainz Rognerud (2006) *Börsen uppblåst med nya regler*

resultaträkningen värdeförändringarna bör redovisas. I princip förekommer tre olika varianter. En variant är att företaget redovisar förändringen inom rörelseresultatet, en annan är efter finansiellt netto. Den tredje varianten är en mix där man redovisar realiserade värdeförändringar inom rörelseresultatet och orealiserade efter finansnetto<sup>19</sup>. Bristen på samstämmighet kring redovisningssätt leder till en försämrad jämförbarhet och torde motverka den harmoniseringsprocess som införandet av IFRS avser främja. Framförallt försvåras *benchmarking* då nyckeltal varierar stort beroende på vilket redovisningssätt som används. Owusu-Ansah och Yeoh hävdar dock att det finns starka empiriska bevis för att sättet på vilket orealiserade vinster respektive förluster hanteras, inte är det som är relevant för investerare. De antyder snarare att det som faktiskt spelar in är en konsekvent användning av den valda redovisningsmetoden i syfte att kunna jämföra ett företag över tid<sup>20</sup>. Detta kan anses otillräckligt då jämförbarhet mellan företagen är en aspekt som står i centrum för IASBs harmoniseringsprojekt.

### **1.3 Forskningsfråga**

Hur anser fastighetsbranschens aktörer att redovisning av värdeförändring enligt IAS 40 bör ske för att bidra till ökad jämförbarhet mellan företag?

### **1.4 Syfte**

Studiens huvudsakliga syfte är att utreda vilken redovisningslösning som bäst lämpar sig för etablering av framtida praxis.

### **1.5 Vem riktar sig studien till?**

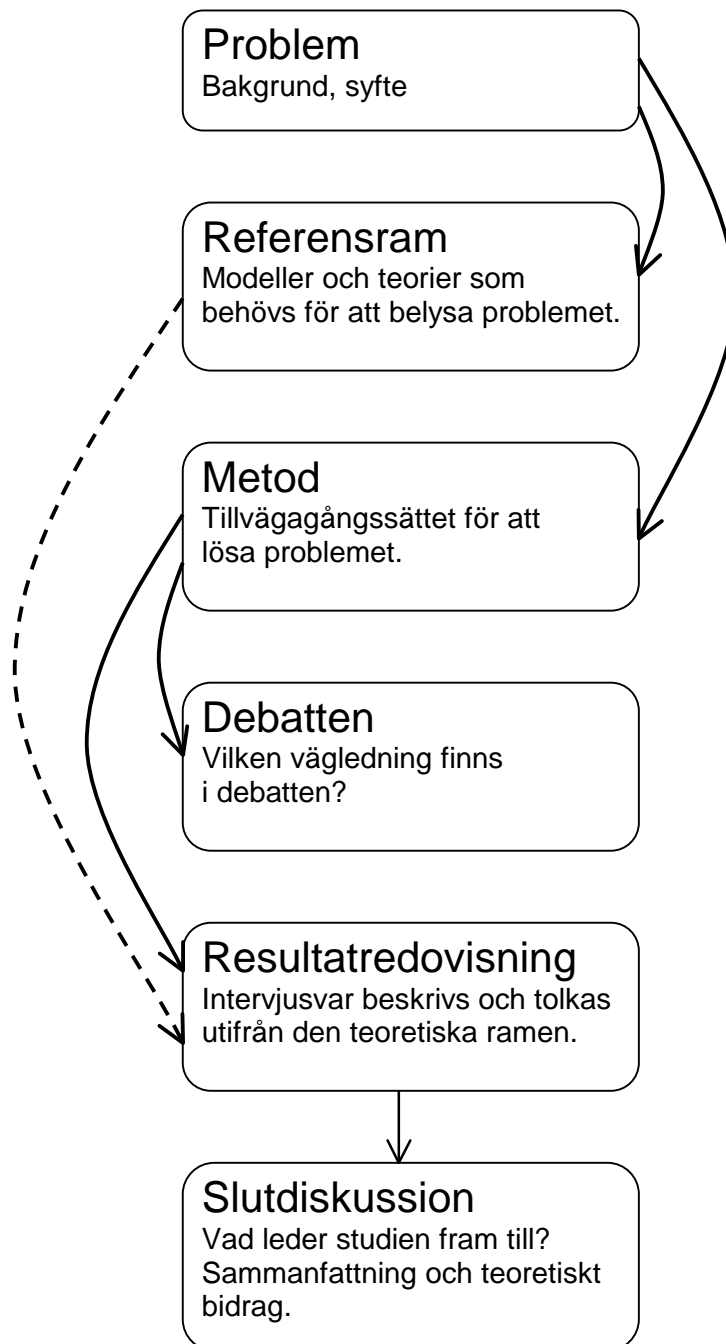
Studien riktar sig till de aktörer som redovisar värdeförändringar i förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Förhoppningen är att studien tillsammans med liknande studier ska kunna användas som kompletterande vägledning för företag som ska börja tillämpa IFRS och IAS 40.

---

<sup>19</sup> Mostafavi & Svensson (2006) *IAS 40s fördelar respektive nackdelar*

<sup>20</sup> Owusu-Ansah & Yeoh (2006) *Relative value relevance of alternative accounting treatments for unrealized gains*

## 1.6 Disposition



Figur 1. Studiens disposition

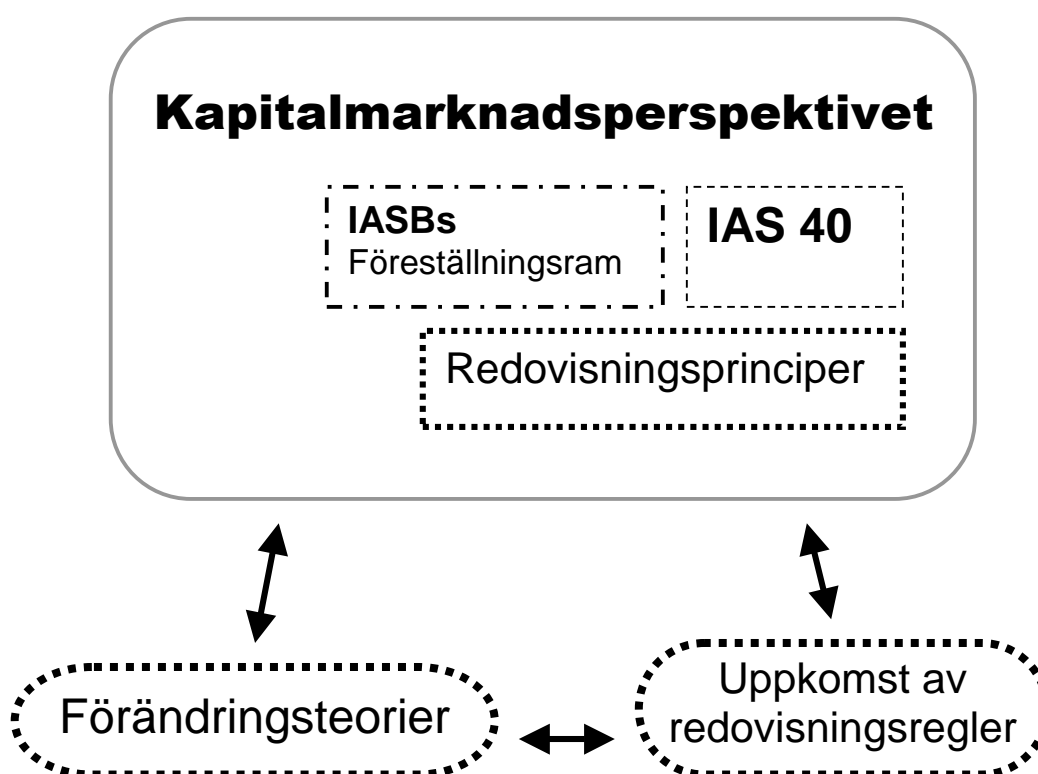
---

## 2. LITTERATURGENOMGÅNG

---

I följande avsnitt skildras studiens teoretiska referensram. De teorier och modeller som behandlas här har präglat studiens utformning i fråga om forskningsfrågans angreppssätt, gett uppslag till studiens fortsatta empiriska undersökning och lösningsförslag. De har också fördjupat förståelsen kring vad reglerna innehåller samt hur och varför redovisningsförändring uppstår.

### 2.1 Studiens teoretiska referensram



Figur 2. Modell över studiens teoretiska referensram

De modeller och teorier som ingår i studiens referensram samt deras förhållningssätt till varandra kan beskrivas med ovanstående illustration. Kapitalmarknadsperspektivet fungerar som utgångspunkt då den definierar för vem redovisningsinformation ska upprättas. Perspektivet överensstämmer med IASBs föreställningsram samt specifika regler (IAS 40 och IAS 1) och traditionella redovisningsprinciper.

Denna studie har ett normativt syfte vilket gör att blir det nödvändigt att bygga dess resonemang på teorier om förändring. Arbetet utgår dels ifrån Lewins modell

över förändringsstadier och dels utifrån Jönssons och Puxty et als teorier om hur redovisningsregler uppstår. De tre komponenterna illustreras som sammankopplade i figur nummer 2. I den fortsatta litteraturdelen beskrivs deras logiska samverkan.

## **2.2 Kapitalmarknadsperspektivet**

En grundläggande diskussion inom redovisningsteori är vilken roll man ålägger redovisningen. Genomgående för denna studie är att den i linje med kapitalmarknadsperspektivet utgår ifrån att redovisning främst ska vara användbar för aktörerna på kapitalmarknaden<sup>21</sup>. Young skriver att beslutsfattare är intresserade av ekonomiska händelser, transaktioner och av att kunna förutspå dess inverkan på framtida kassaflöden, lönsamhet och finansiella ställning. Information som är betydelsefull för användarna ska alltså vara till nytta när det handlar om sådana förutsägelser<sup>22</sup>. Redovisningen ska ge information om företagets finansiella ställning idag och i framtiden och på så sätt underlätta beslut om att köpa, sälja eller behålla ett företags aktier. Perspektivet genomsyrar även den problemdiskussion som fördes i föregående kapitel.

En grundläggande diskussion om regler och rekommendationer gäller till hur stor del redovisning egentligen ska regleras. Den argumentation som stöder en reglering utgår från vad som ökar den sammanlagda samhällsnyttan. Reglering ses som nödvändigt då dels marknadsmisslyckanden och dels felaktig allokering av resurser kan orsakas av<sup>23</sup>:

- Företags motvilja att sprida information som det självt har monopol på, till en kapitalmarknad.
- Förekomsten av bedrägeri och manipulation.
- Bristen på redovisningsinformation som en tillgänglig vara.

De som istället argumenterar för mindre reglering använder agentteorin för att ifrågasätta behovet av incitament för pålitlig och frivillig rapportering till ägare. Regleringen är en lösning på konflikten mellan principalen och agenten då redovisningen fungerar som ett underlag för belöning och bestraffning. Motståndarna till reglering menar att även utan dessa krav skulle redovisningsinformationen finnas tillgänglig för dem som efterfrågade den<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>22</sup> Young (2006) *Making up users*

<sup>23</sup> Riahi-Belkaoui (2004) *Accounting theory*

<sup>24</sup> Riahi-Belkaoui (2004) *Accounting theory*

### 2.2.1 IASBs föreställningsram

Perspektivet att redovisningen ska riktas till kapitalmarknadens aktörer återfinns delvis i IASBs föreställningsram. Där beskrivs de finansiella rapporternas syften och egenskaper som redovisningen bör besitta. Denna ram är av högsta relevans för studien då syftet är att utreda och försöka hitta en bästa rekommenderad redovisningslösning. Det är således önskvärt att en bra lösning innehar de karakteristika som föreställningsramen beskriver. Några av grundprinciperna är att redovisningen ska vara relevant, det vill säga redovisningen ska påverka och fungera som ett underlag i användarens beslutsfattande<sup>25</sup>. Det är även av största vikt att läsaren kan bilda sig en uppfattning om trender över tid inom ett företag, men även att denne kan jämföra olika företags finansiella rapporter<sup>26</sup>. Här blir föreställningsramen direkt relaterad till studiens frågeställning och syfte. Grundförutsättningen för att möjliggöra jämförelser företag emellan är att de använder samma ”mall” för redovisningen. Denna mall bör präglas av dels relevant information, dels ska den vara begriplig för konsumenten av redovisningsinformation och den bör även vara tillförlitlig och ge en korrekt bild av företagets verksamhet.

Föreställningsramen är således viktig på grund av att den lyfter fram de karaktärsdrag som bör eftersträvas inom redovisningen. De egenskaper som uppges ovan har redan framställts i delar av problemdiskussionen. Ger redovisning av värdeförändringar i resultaträkningen en bra bild av företagets verksamhet? Värdeförändringar är på sätt och vis en del av resultatet som företaget inte kan kontrollera. Hur kan redovisning framställas som relevant då den på grund av brist på standard blir svår att tolka och komplicerad att jämföra? Är det begripligt för läsaren att se värdeförändringar som en del utanför företagets kontroll? Dessa karakteristika som föreställningsramen beskriver ger vägledning om att värdeförändringar bör redovisas på ett sätt som gör att läsaren kan förstå var de kommer från och att denne vet hur han/hon ska använda det i sitt beslutsfattande. Men de ger inget svar om var i resultaträkningen värdeförändringar bör redovisas. Förutom föreställningsramen utgår studien till stor del utifrån den specifika regelsamling som behandlar just fastighetsförvaltning, IAS 40, men även IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*.

### 2.3 IAS 40 – Förvaltningsfastigheter

IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* ska tillämpas av noterade koncernbolag för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2005 eller senare. Standarden har som

---

<sup>25</sup> *Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter* (2006) p. 12 & 26

<sup>26</sup> *Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter* (2006) p. 39

avsikt att ”*ange hur förvaltningsfastigheter ska behandlas i redovisningen samt vilka upplysningar som krävs*”<sup>27</sup>. Nedan kommer standarden att behandlas samt kommenteras. Vissa delar kommer att utelämnas då de inte är relevanta för studien.

### 2.3.1 Definitioner

Standarden innehåller begreppsdefinitioner och här redovisas de som är av vikt att känna till och hålla isär<sup>28</sup>:

- Redovisat värde; en tillgångs redovisade belopp i balansräkningen.
- Anskaffningsvärde; det likvida belopp som betalas vid förvärvet eller det belopp som är hänförligt till tillgången vid första redovisningstillfället.
- Verkligt värde; det belopp en tillgång skulle kunna säljas till mellan kunniga och oberoende parter.
- Förvaltningsfastigheter; fastigheter som innehas av ägaren där syftet är att generera hyresinkomster, värdestegring eller en kombination av dessa. Syftet är inte att använda fastigheterna i produktionen, i tillhandahållandet av varor eller tjänster eller i administrativ mening.
- Rörelsefastigheter; fastigheter som används för produktion och/eller för användning i den dagliga verksamheten och som innehas av ägaren eller leasetagaren.

### 2.3.2 Redovisning och värdering

IAS 40 säger att förvaltningsfastigheter ska redovisas som en tillgång i balansräkningen, endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmånerna som är associerade med fastigheten kommer företaget till godo, och när anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt<sup>29</sup>. Vid förvärvstidpunkten ska en förvaltningsfastighet tas upp till anskaffningsvärde. Transaktionskostnader ska inräknas i anskaffningsvärdet<sup>30</sup>.

Redovisningsprincipen efter anskaffningstidpunkten är att företaget ska välja mellan att redovisa till verkligt värde (*fair value model*) eller till anskaffningsvärde (*cost model*). Alla företag med förvaltningsfastigheter ska fastställa det verkliga värdet, även om dem inte använder det i värderingen utan enbart för upplysning i årsredovisningen. IAS 40 rekommenderar att företagen använder oberoende, kvalificerade värderingmän men detta är inte ett tvång<sup>31</sup>. Om ett företag väljer att värdera sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde ska

---

<sup>27</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 1

<sup>28</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 5

<sup>29</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 16

<sup>30</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 20

<sup>31</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 30 & 32



alla fastigheter omfattas av detta värde<sup>32</sup>. Denna metod berörs närmare i IAS 16 *Materiella anläggningstillgångar*.

Vissa aktörer anser att värdering till verkligt värde ger en bättre bild av företaget. Vad som läggs i begreppet ”bättre bild” har att göra med vad som anses neutralt. Men finns det egentligen en neutral aspekt när man talar om värdering till verkligt värde? FASB definierar begreppet i sin referensram på följande sätt:

*Neutrality means that either in formulating or implementing standards, the primary concern should be the relevance and reliability of the information that results, not the effect that the new rule may have on a particular interest.*<sup>33</sup>

Den så kallade neutralitetssynen har ådragit FASB stor kritik. Kritikerna menar att genom att hävda neutrala mätregler bortser FASB från de ekonomiska konsekvenser som redovisningen för med sig. Om neutrala mätregler fanns skulle exempelvis värdering till verkligt värde alltid vara det korrekta oavsett värderare. Med neutrala mätregler skulle det inte heller vara någon skillnad mellan exempelvis information som används för utvärdering av ledningen och information för att bedöma framtida lönsamhet<sup>34</sup>.

Om ett företag således väljer att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde ska detta gälla samtliga fastigheter<sup>35</sup>. Standarden utgår från att verkligt värde kan fastställas på ett pålitligt sätt men tar upp sådana fall då inte detta kan ske och då ska värdering till anskaffningsvärde göras på den eller de fastigheterna enligt IAS 16 *Materiella anläggningstillgångar*. Har ett företag väl börjat värdera en förvaltningsfastighet till verkligt värde ska detta fortsätta kontinuerligt förutom då fastigheten avyttras, utrangeras eller blir rörelsefastighet<sup>36</sup>.

De vinster och förluster som uppkommer vid en förändring av det verkliga värdet ska redovisas i resultaträkningen den period då de uppstår. Det verkliga värdet får inte påverkas av särskilda villkor och omständigheter och ska uttrycka marknadsvillkoren på balansdagen<sup>37</sup>. Det bästa är att bestämma verkligt värde utifrån aktuella priser på en aktiv marknad för liknande fastigheter, det vill säga fastigheter med samma läge och skick. Olikheter mellan fastigheternas karaktär, läge, skick och villkoren i hyresavtalen ska tas i beaktande. Om aktuella priser inte skulle finnas tillgängliga ska företaget beakta andra uppgifter, exempelvis

---

<sup>32</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 56

<sup>33</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*, s. 76

<sup>34</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>35</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 33

<sup>36</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 53-55

<sup>37</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 35-38

aktuella priser för fastigheter av annat slag där verkligt värde justeras med dessa skillnader och priser för liknande fastigheter på mindre aktiva marknader<sup>38</sup>.

IAS 40 säger därmed att värdering till verkligt värde ger upphov till värdeförändringar som ska redovisas i resultaträkningen. Men något svar på studiens problem om var i resultaträkningen dessa ska redovisas saknas i IAS 40. Därför går studien vidare till IAS 1 där rekommendationer om de finansiella rapporterna finns.

## **2.4 IAS 1- Utformning av finansiella rapporter**

Vid utformning av finansiella rapporter framkommer den grundsyn som redovisningen ska ha enligt föreställningsramen. En stark företrädare för kapitalmarknadsperspektivet, som behandlades tidigare, är Solomon. Han menar att redovisningens främsta målgrupp är aktörerna på kapitalmarknaden. Solomon identifierar redovisningens ekonomiska effekter och konsekvenser och poängterar därför vikten av dess neutralitet<sup>39</sup>. En analogi som han använder sig av är redovisningen som en telefonlur. En telefonlur ska endast ta upp information genom en mikrofon och förmedla samma information genom en högtalare. I en bra telefon förekommer således ingen förvrängning<sup>40</sup>. Denna analogi fyller ett pedagogiskt syfte men är svår att tillämpa på redovisning av affärsverksamheter på grund av att den rena information som ska presenteras inte finns tillgänglig. Den måste sammanställas på något av flera möjliga sätt. Det kan också vara möjligt att redovisningsinformationen förvrängs genom en alltför komplicerad reglering på marknaden. En sådan *standard overload* är ett tillstånd med alltför många, detaljerade, stränga standarder som försämrar möjligheten att välja lämpliga redovisningslösningar. Ett annat kännetecken är att systemet inte möjliggör redovisningsskillnader/anpassningar mellan publika och icke-publika företag<sup>41</sup>.

IFRS/IAS är ett principbaserat regelverk vilket innebär att det medger valfrihet men indikerar ett eller flera önskvärda alternativ<sup>42</sup>. En indikation på bristen på ”ren” information av den typ som beskrevs ovan är att IASBs regelverk kräver analogitolkningar mellan rekommendationer. Då IAS 40 inte ger vägledning om var i resultaträkningen värdeförändringar bör redovisas får svaret sökas i en annan standard. IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* behandlar vilka antaganden finansiella rapporter ska bygga på. Man får därför söka vägledning där om svaret inte går att hitta i någon annanstans i regelverket. Standarden visar inte direkt

---

<sup>38</sup> IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* (2006) p. 45-46

<sup>39</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>40</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>41</sup> Riahi-Belkaoui (2004) *Accounting theory*

<sup>42</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

vilka poster som måste inkluderas utan ger istället vägledning om hur man bör resonera om posterna. Avsikten med standarden är att ange principer för att säkerställa jämförbarheten, både mot andra företag men även mot företagets tidigare rapporter<sup>43</sup>. Standarden säger att:

*Syftet med de generella rapporterna är att ge information om företagets finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöde som är användbar för en rad olika kategorier av användare som underlag för ekonomiska beslut.*<sup>44</sup>

Detta har redan tagits upp i avsnittet om föreställningsramen och IAS 1 bygger i mångt och mycket på det som sägs där. Därför fokuseras nu på avsnittet om resultaträkningen. Resultaträkningen ska minst innehålla följande poster<sup>45</sup>:

- Intäkter
- Finansieringskostnader
- Andel av vinst/förlust i intresseföretag och *joint ventures* enligt kapitalandelsmetoden
- Skattekostnad
- Det resultat efter skatt som redovisas vid värdering till verkligt värde eller vid avyttring av tillgångar som den avvecklande verksamheten består av
- Resultat

Utöver dessa behandlas inte vilka poster som bör tas med utan det är upp till varje företag att avgöra, ytterligare poster ska tas med om det ökar förståelsen för företagets finansiella ställning. Standarden tar även hänsyn till att företags aktiviteter, transaktioner och andra händelser skiljer sig mycket åt och att ytterligare poster och beteckningar kan ändras för att bättre kunna förklara det ekonomiska resultatets beståndsdelar<sup>46</sup>. IAS 1 ger ingen vägledning om var i resultaträkningen värdeförändringar bör redovisas. Studien kan nu konstatera att det saknas tydliga principer på området. Då uttrycklig vägledning i regelverket saknas finns det ingen direkt indikation på att IASBs grundläggande motiv om ökad jämförbarhet gynnas. Om svaren inte finns i standarden är en möjlighet att svaren eller rent av verktyg för att tolka standarden finns i gällande redovisningsprinciper.

## **2.5 Redovisningsprinciper**

I denna tid av globalisering och stora förändringar inom redovisningen tvingas man eventuellt omvärdera de principer som länder och företag tidigare har efterlevt. En del av de principer som tidigare var till för att skydda investerare,

---

<sup>43</sup> IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* (2006) p. 1

<sup>44</sup> IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* (2006) p. 7

<sup>45</sup> IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* (2006) p.81

<sup>46</sup> IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* (2006) p. 83-84

såsom försiktighetsprincipen och realisationsprincipen, blir ”omoderna”<sup>47</sup> och mer intressant blir det att ge investerarna rättvisande information. Exempel på principer som är mer inriktade mot marknadsvärdering är kongruensprincipen och principen om rättvisande bild (*true and fair view*). För att ytterligare förstå IAS 40 relateras nu dessa principer till standarden samt kopplas till studiens forskningsfråga.

**Kongruensprincipen** innebär att alla förändringar som sker på eget kapital (med undantag för utdelning och nyemission) även ska påverka resultatet<sup>48</sup>. Principen är viktig eftersom resultatförändringar annars skulle kunna föras direkt mot eget kapital. Idag finns ett behov av en sådan här regel då resultaträkningen är en viktig informationskälla. Om vissa resultatförändringar istället skulle föras direkt till eget kapital kan detta lätt missas av en intressent som förväntar sig att få en rättvisande uppfattning om ett företags resultat genom att endast studera resultaträkningen<sup>49</sup>. När ett fastighetsbolag enligt IAS 40 använder sig av värdering enligt verkligt värde, så följs kongruensprincipen till fullo. De värdeförändringar som sker under en viss period, realiserade som orealiserade, redovisas i resultaträkningen. Kongruensprincipens ”motståndare” skulle kunna vara förespråkarna för begriplighet hos redovisningen. Analytiker avviker ofta från kongruensprincipen för att rensa bort poster som inte påverkar deras beslutsfattande. Många menar att med för många resultatposter i resultaträkningen försvåras begripligheten<sup>50</sup>. IASBs föreställningsram ställer dock krav på att läsaren har rimlig kunskap om affärsverksamhet, ekonomi och redovisning. Poster som är relevanta för användarens beslutsfattande får inte utelämnas även om de anses vara svåra<sup>51</sup>. Värdeförändringarna måste enligt regelverket tas med i resultaträkningen. Det finns dock indikationer på att dessa rensas bort av användare och det tyder på att redovisningen ändå kan klassas som begriplig. Därför uppfyller IAS 40 både kongruensprincipen och kravet på begriplighet.

Till skillnad från kongruensprincipen efterföljs definitivt inte **försiktighetsprincipen** vid värdering av fastigheter till verkligt värde. Försiktighetsprincipen innebär att vid värdering ska man vara försiktig med att värdera sina tillgångar för högt och även att man inte undervärderar skulder eller förluster<sup>52</sup>. Denna princip kan således ses som en förespråkare för värdering till anskaffningsvärde och säger emot värdering till verkligt värde. Nackdelen med försiktighetsprincipen och anskaffningsvärde är att jämförbarheten mellan företag

---

<sup>47</sup> Persson & Nordlund (2003) *Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin?*

<sup>48</sup> Smith (2000) *Redovisningens språk*

<sup>49</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>50</sup> Smith (2000) *Redovisningens språk*

<sup>51</sup> *Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter* (2006) p. 25

<sup>52</sup> Nilsson (2002) *Redovisningens normer och normbildare*

blir sämre eftersom tillgångar värderas på olika sätt<sup>53</sup>. I IAS 40 medges dock friheten att välja och eftersom alla svenska noterade fastighetsbolag har valt verkligt värde som nämndes i studiens bakgrundgenomgång borde detta innebära bättre jämförbarhet mellan olika företag.

Med *realisationsprincipen* menas, precis som namnet antyder, att vinster inte ska tas upp förrän de är realiserade och därmed verkliga. Strikt tolkat betyder realisationsprincipen att intäkter och kostnader redovisas först när en äganderättsövergång skett och att ett verkligt värde på så sätt kan bestämmas<sup>54</sup>. Detta talar emot IAS 40 som anger att alla förändringar i en fastighets värde ska redovisas löpande, även de som är orealiserade.

*Jämförbarhetsprincipen* blir också allt viktigare nu när det talas mycket om harmonisering och ökad jämförbarhet mellan företag och länder. Redovisningsinformation ska dels gå att jämföra mellan olika företag och dels över tid för ett företag. Principen är inte tänkt för att jämföra företag i olika länder, men eftersom även redovisningens normer och principer är föremål för den harmoniseringsprocess som pågår, är denna princip aktuell och borde även kunna användas vid internationella jämförelser<sup>55</sup>. IFRS/IAS leder här till försämrade jämförbarhet mellan olika företag eftersom regelverket inte uttrycker var värdeförändringar ska redovisas i resultaträkningen. ”*Lika händelser och tillstånd ska redovisas på samma sätt*”<sup>56</sup>. Detta stämmer inte för värdeförändringar då de placeras på olika ställen i resultaträkningen.

Den princip som kan anses vara den allra viktigaste i just denna studie är *principen om rättvisande bild*. Den utgår liksom denna studie från kapitalmarknadsperspektivet. Principen utgår från att företagets redovisning ska ”*ge en rättvisande och korrekt bild av företagets ställning och resultat*”<sup>57</sup>. Principen sätter användaren och helheten i fokus. Läsaren ska inte vilseledas och det är inte de enskilda reglerna som ska bedömas utan den slutliga produkten av redovisning, de finansiella rapporterna<sup>58</sup>. Det kan tyckas vara en självklar princip, men det verkar som att den behövs i allra högsta grad. Det kan konstateras att en del av redovisningsskandalerna i USA de senaste åren antagligen hade kunnat undvikas om det på ett liknande sätt som det europeiska systemet hade krävts ett intyg från revisorer och andra redovisningsansvariga, där de skriver under på att redovisningen uppvisar en rättvisande bild<sup>59</sup>.

---

<sup>53</sup> Smith (2000) *Redovisningens språk*

<sup>54</sup> Nilsson (2002) *Redovisningens normer och normbildare*

<sup>55</sup> Nilsson (2002) *Redovisningens normer och normbildare*

<sup>56</sup> Smith (2000) *Redovisningens språk*, s. 31

<sup>57</sup> Nilsson (2002) *Redovisningens normer och normbildare*, s. 41

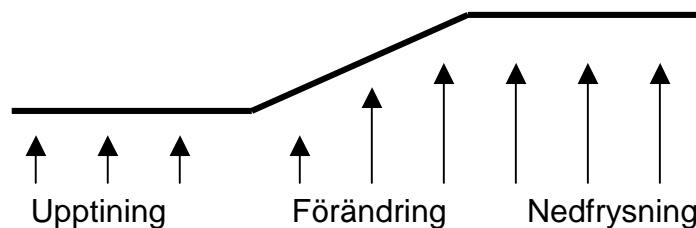
<sup>58</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>59</sup> Nilsson (2002) *Redovisningens normer och normbildare*

Det märks tydligt att harmoniseringen kräver utjämningar mellan olika traditioner. Detta gör att vissa saker som ansetts självklara är på väg att suddas ut och nya influenser dyker upp i IASBs regelverk. Principerna hjälper således studien på vägen då problemet fastställs genom att jämförbarhet mellan företag och principen om en rättvisande bild är IAS 40s nackdelar. Jämförbarhetsproblemet har dock dämpats indirekt genom att redovisning till verkligt värde har blivit den mest förekommande metoden. Därför kan begriplighet redan nu identifieras som ett mindre problem då de flesta analytiker rensar bort värdetförändringar.

## 2.6 Förändringsteori

Det som studien behandlar, problem skapade av en harmoniseringsprocess och uppkomsten av praxis, är i stora drag delar av en förändring. Det förefaller därför naturligt att utgå från en förändringsteori, mer specifikt Lewins modell för förändring i organisationer. Modellen är enkel till sin uppbyggnad vilket möjliggör applicering även utanför organisationer.



Figur 3. Lewins modell för organisationsförändring <sup>60</sup>

I upptiningsfasen skapar någon faktor obalans i ett annars stabilt system. Ett sådant förlopp av minskad stabilitet lindrar eventuella motsättningar till förändring och skapar förutsättningar för något nytt<sup>61</sup>. Upptiningsfasen är i detta fall den process av harmonisering inom EU som har föranletts av gemensamma redovisningsprinciper och strävan efter en enhetlig standard. Upptiningen kan anses ha pågått under lång tid och fått mer effekt ju mer integrerat ett land är i EU. Själva medlemskapet är förstas en grundförutsättning, som följs av andra faktorer som gemensam politik för jordbruk, miljö, gemensam valuta med mera.

Förändringsfasen uppstår då systemet utsätts för påverkande faktorer. Här introduceras bland annat nya mönster, strukturer och beteenden<sup>62</sup>. Förändringen inom redovisningsområdet drivs igenom med IFRS regelverk. Tillämpningen av

<sup>60</sup> Hatch (2002) *Organisationsteori*, s. 386

<sup>61</sup> Hatch (2002) *Organisationsteori*

<sup>62</sup> Hatch (2002) *Organisationsteori*

reglerna är för noterade koncernbolag tvingande vilket medför effektiv förändring i fråga om tidsåtgång innan företag börjar använda IFRS.

När det nya har ”slagit rot” stabiliseras systemen och blir en del av det normala tillståndet<sup>63</sup>. Genom att applicera modellen på det område som denna studie behandlar blir det tydligt att Sverige i dagsläget befinner sig i slutet på förändringsfasen. En stabilisering av det nya innebär bildandet av nya traditioner, ny praxis och allmänna tillämpningar. Denna stabilisering har inte ägt rum i Sverige, ett tecken på det är att företagen redovisar på olika sätt. Hur uppkommer då nya regler och ny praxis? Med hjälp av Sten Jönsson och hans teorier utreds vidare hur processen mot stabilisering ser ut.

## **2.7 Vad driver förändring av redovisningsregler?**

Jönsson tar i sin forskning avstamp i att det som driver förändringar av redovisningsregler är uppkomsten av finansiella kriser. Central för diskussionen, åtminstone om man tittar på den svenska redovisningsutvecklingen, är Kreugerkraschen på 30-talet. Fram till dess ansåg beslutsfattare att investerares informationsbehov var låga. Efter Kreugerkraschen intog staten en roll som vakthund mot investerare och spekulanter som då ansågs som stabilitetsrubbande inslag i ekonomin<sup>64</sup>. Jönsson argumenterar i sin text om hur Kreugerkraschen kom att fungera som startpunkt för ett nytt synsätt på redovisningsregler och normer. Han menar även att staten använder regleringar för att styra ekonomin och framförallt styra investeringar i önskvärd riktning. Ett exempel är under 60-talet då efterfrågan på redovisningsinformation ökade från en växande kapitalmarknad. Staten ville då genom en vitaliserad aktiemarknad öka investeringar i industribranschen. För att underlätta och möta kapitalmarknadens behov utarbetades då en standard för redovisning<sup>65</sup>.

Det går således att finna två tydliga förklaringar i Jönssons forskning till varför redovisningsregler förändras. Den ena är att utvecklingen sker som en reaktion mot finansiella kriser i hopp om att undvika liknande scenarion i framtiden. Den andra förklaringen är att redovisningsregler och normer används som styrmedel<sup>66</sup>. Dessa förklaringar går även att applicera på denna studie. Tillämpningen av IFRS och harmoniseringsarbetet kan ses som ett förebyggande arbete för att undvika internationella kriser. Som styrmedel kan ett tänkbart motiv vara att få en ökad investeringsverksamhet och flexiblare kapitalflöden inom EU.

---

<sup>63</sup> Hatch (2002) *Organisationsteori*

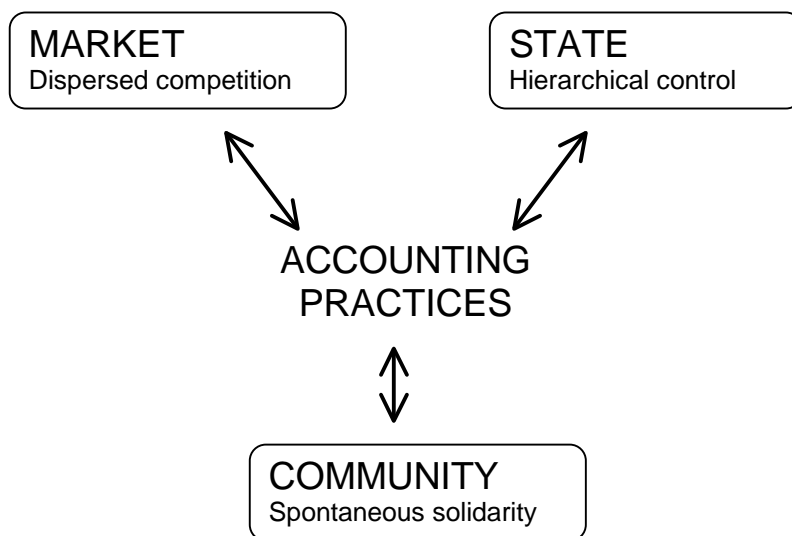
<sup>64</sup> Jönsson (1991) *Role Making for Accounting While the State Is Watching*

<sup>65</sup> Jönsson (1991) *Role Making for Accounting While the State Is Watching*

<sup>66</sup> Jönsson (1991) *Role Making for Accounting While the State Is Watching*

### 2.7.1 Hur kan vi förstå skillnader mellan länder?

Streeck och Schmitter har utarbetat ett ramverk där tre aktörer, nämligen marknaden, staten och samhället, används för att tillsammans uttrycka en uppfattning för ett lands lagstiftning. Modellen sätter den sociala kontexten i fokus då inte bara ett lands uppenbara sociala och ekonomiska förhållanden uppmärksammas utan även omfattningen av ekonomiska samtal, metoder, organisatoriska gränser samt produktion och distribution mer generellt registreras. Aktörerna kan påverkas av externa krafter exempelvis finansiella kriser och andra oroligheter som leder till olika förändringar i samhället. För att motverka brister på marknaden tvingas staten att vidta åtgärder på olika nivåer i samhället. Att staten griper in flera gånger i Sverige har bland annat Jönsson nämnt, för att åtgärda problem som finns. Detta leder till förändringar och driver utvecklingen framåt. Vid finansiella kriser, oroligheter och dylikt skapas utrymme för förändringar i sambandet mellan staten, marknaden och samhället. Vid sådana förhållanden tenderar samhället att vända sig till staten som känner ett tvång att behöva ingripa. Detta leder till att förhållandet mellan stat och marknad förändras<sup>67</sup>.



Figur 4. Puxty et als modell över faktorer som påverkar praxis<sup>68</sup>

Puxty et al använder Streeck och Schmitters ramverk i en undersökning för att försöka förstå hur redovisningspraxis uppstår och regleras i avancerade kapitaliststater. Marknad, stat och samhälle förser oss med redovisningsmetoder på olika sätt. Som ses i figur 4 har de tre aktörerna bakomliggande principer som styr dem. Principen bakom marknaden, *dispersed competition*, innebär att

<sup>67</sup> Puxty et al (1987) *Modes of regulation in advanced capitalism*

<sup>68</sup> Puxty et al (1987) *Modes of regulation in advanced capitalism*, s. 277



marknaden genererar entreprenörer som främjar konkurrens. Statens princip *hierarchical control* medför att längtan efter makt och karriär ger oss regler och procedurer. Samhällets medlemmar kan tillfredställas genom *spontaneous solidarity* då gemensamma behov och en känsla av tillhörighet uppfylls. Respektive princip formar ett lands lagstiftning och för att förstå olikheter mellan länder kan denna modell användas för att se vilken roll varje princip spelar i det enskilda landet. Hur bidrar då varje aktör till hur redovisningen ser ut i ett land? Marknadens största bidragare är redovisnings- och revisionsbyråer som ger redovisningsinformation och rekommendationer. Men även kapitalmarknadens krav och tryck stimulerar redovisningssamtal. Staten ger i form av antingen fasta regler eller generella minimiregler en bas för att säkerställa att företagen kan hållas ansvariga för sina aktiviteter. Ofta sker detta i samtal med medlemmar av redovisningsprofessionen. Samhällets bidrag är av mer generellt slag då ideal hos befolkningen bidrar till olika uppfattningar och personliga kvaliteter som skiljer sig från land till land. Det är också viktigt att förstå skillnader i kvalifikationer och utbildning som bidrar till lagstiftningen<sup>69</sup>.

Slutsatsen som Puxty et al når är att det inte finns någon fastställd konstellation av aktörerna som kan appliceras på alla lagstiftningsarenor. Alla tre aktörerna och deras principer närvarar i alla nationer och Puxty et al betonar att redovisningen inte kan analyseras med endast en eller två av principerna utan vi behöver förstå alla. Regler och lagar i ett land beror inte endast på landets historia, politik och ekonomi utan är även ett resultat av olika konstellationer och ideologiska krafter som verkar inom en nation<sup>70</sup>.

### 2.7.2 Hur utvecklas praxis?

Företagens redovisning till sina externa intressenter får allt större betydelse. Handeln med värdepapper ökar stadigt vilket gör att det är viktigt att se till att alla aktörer på aktiemarknaden har lika mycket information. Kravet på denna öppna redovisning tillgodoses bland annat genom att det utvecklas normer för god redovisning. Syftet med dessa normer är i sin tur att påverka redovisningspraxis i riktning mot mer enhetlig information till intressenterna. Den externa redovisningen syftar främst till att tillhandahålla information som är till nytta vid ekonomiska beslut. Redovisningen ska ge en rättvisande bild av ett företags resultat, oavsett vem informationen riktar sig till. Det är viktigt att hitta principer som är användbara ur ett rent praktiskt perspektiv. Sådana principer blir också accepterade av redovisare<sup>71</sup>.

---

<sup>69</sup> Puxty et al (1987) *Modes of regulation in advanced capitalism*

<sup>70</sup> Puxty et al (1987) *Modes of regulation in advanced capitalism*

<sup>71</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*

Hur går det till när redovisningens normer förändras? Hur sker utvecklingen av praxis? Och vem är det som driver den här utvecklingen? Detta är frågor som Sten Jönsson ställer sig i sin bok ”Eliten och normerna – Drivkrafter i utvecklingen av redovisningspraxis”. Boken är ett resultat av en undersökning som Jönsson genomförde i början av 1980-talet. Han började med att fastställa den svenska redovisningSELITEN. Detta gick till så att han gjorde en enkätundersökning bland cirka 150 personer med god överblick över redovisningsområdet. I enkäten fick sedan dessa personer namnge auktoriteter i olika yrkesgrupper inom området. De namn som här nämndes mer än fem gånger fastställdes som den så kallade redovisningSELITEN som sedan intervjuades i undersökningen. Den slutliga redovisningSELITEN fastställdes till att bestå av rådgivare (revisorer), redovisare (ekonomichefer), opinionsbildare (journalister) och normskrivare (exempelvis BFN och FAR).

Praxis anses vara ”hur man gör” eller ”hur man går tillväga”. I undersökningen framkom att den vanligaste uppfattningen är att praxis bestäms av hur många det är som går tillväga på ett särskilt sätt. Det vanligaste sättet att göra något på är alltså praxis. Praxis förändras över tiden, men förändringen sker relativt långsamt. I de förberedande intervjuerna i Jönssons studie ansåg personerna att utvecklingen av praxis styrs av akuta problem eller kriser som beskrivs i föregående avsnitt. Något inträffar som föranleder en debatt. I debatten diskuteras huruvida redovisningen varit missvisande. Ur detta uppkommer ett behov av nya regler<sup>72</sup>.

Praxis sprids mellan företag främst på följande tre sätt:

- Genom att företagen läser varandras årsredovisningar
- Genom fackpressens kommentarer till årsredovisningar
- Via revisorer

Jönsson skriver att om ett företag har ett problem tittar ofta de i andra företags årsredovisningar. Hittar de något bra där tar de kontakt med det företaget och diskuterar sitt problem och det andra företags lösning. Sedan kan man fråga sig hur eliten håller sig informerad om allt som sker inom området? Enligt Jönssons studie är det främst genom fackpressen som redovisningSELITEN håller sig underrättad, men även genom diskussioner med kollegor samt genom att läsa årsredovisningar<sup>73</sup>.

Internationell utveckling har två vägar till vår svenska praxis. Den första vägen är att internationella redovisningsnormer kommer till Sverige via den svenska revisorsorganisationen. Den andra vägen är via den internationella

---

<sup>72</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*

<sup>73</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*

kapitalmarknaden. Introduktion på utländska börser, internationellt låntagande med mera tvingar företag att anpassa sig till utländska normer och praxis<sup>74</sup>.

### **2.7.3 Kritik mot Jönsson och Puxty et al**

Jönsson konstaterar i sin forskning att det som driver förändringar inom redovisningen är finansiella kriser. Resonemanget berörs även i studiens bakgrund, att system efter en kris förbereder sig för att klara av liknande kriser i framtiden. Detta perspektiv har en svaghet som blir tydlig då vi sätter in teorierna i ett verkligt sammanhang. Genom att acceptera teorin att finansiella kriser driver utvecklingen av redovisningsregler och normer, accepteras också att det kontinuerligt kommer att uppstå kriser. Utan kriser uppnås ingen förändring. På det stora hela blir ett krisbaserat förändringssystem oerhört oflexibelt, långsamt och framförallt kostsamt.

En lösning på problemet måste vara en form av identifiering och parering av problem inom redovisningen innan kriser uppstår. Hur åstadkoms detta? En viktig del är en fungerande debatt. Debatten bör ses som ett forum där problemens olika dimensioner inom området diskuteras och olika aspekter analyseras. Debatten fungerar också som en informationskälla och ger utrymme för idéer och lösningar.

Puxty et al kommer fram till att kultur, historia och tidigare erfarenheter gör att olika länder har skilda uppfattningar om vad som är acceptabelt, tolerant, förstående och effektivt i förhållande till de respektive dilemman som de möter. Därför ser redovisningslagstiftningen olika ut i olika länder. Ur ett kritiskt perspektiv anser Puxty et al att det finns en begränsning i Streeck och Schmitters ramverk. Det är att modellen fokuserar på den enda nationsstaten och tar ingen hänsyn till de allt fler internationella regelverk som uppstår<sup>75</sup>. Hur kan vi förstå IFRS och EU utifrån denna modell? Utvecklingen inom EU har inte kommit så långt att EU kan ses som en enda nation och därmed kan ett resonemang om orsaken bakom införandet av ett principbaserat regelverk föras. Ett regelbaserat regelverk skulle ha varit för omtumlande, då inhemska traditioner och värderingar mellan länder hade krockat. IFRS kan idag ses som en startpunkt med många alternativa redovisningsmetoder som sakta ska revideras. På längre sikt kanske en mer enhetlig redovisningslagstiftning kommer att accepteras och eventuellt kan IFRS bli ett regelbaserat regelverk i framtiden.

## **2.8 Kapitelsammanfattning**

Det som den teoretiska referensramen ger studien är en bild av och ett förhållningssätt till vad redovisningsnormer är samt hur de förändras. De teorier

---

<sup>74</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*

<sup>75</sup> Puxty et al (1987) *Modes of regulation in advanced capitalism*

och modeller som utgör referensramen bör ses som sammankopplade på följande sätt:



Figur 5. Modell över studiens teoretiska referensram

Kapitalmarknadsperspektivet ger en viktig utgångspunkt i fråga om till vem redovisningsinformation riktar sig samt vad den innehåller. Detta synsätt återspeglas i regleringen i IFRS. De här teorierna ger insyn i vad som faktiskt styrs av regelverk/normer och vilka principer som ligger till grund för utformning av finansiella rapporter. De grundprinciper och föreställningar som råder har behandlats på grund av studiens normativa karaktär. Målsättningen är att ge ett praktiskt och användbart bidrag till hur redovisning bör ske. Studiens problem regleras däremot inte i IFRS/IAS. Principerna samt IASBs föreställningsram har gett viss vägledning om vilka krav som idag ställs på redovisningsinformation samt efter vilka principer den bör vara utformad.

Förändringsteorin tillhandahåller ett verktyg för att analysera stadier i en förändring. Genom att se studiens bakgrund samt problemdiskussion som delar i en förändring identifieras de olika stadierna som modellen beskriver. Denna modell visar att studien är högst relevant då fasen av nedfrysning, institutionalisering av nya handlingsmönster, inte har uppstått.

Varför redovisningsregler uppstår och vad som driver förändring bidrar med dels ett urvalsinstrument för studiens empiriska undersökning och dels ett uppslag till lösning på huvudproblemet. I fråga om empirisk undersökning har målsättningen varit att hitta medlemmar av samma kaliber som de som Jönsson definierar som eliten<sup>76</sup>. Om man istället ser till vad som driver förändringar inom området så identifieras den inneboende problematiken med att kriser styr utveckling. Bidrag hämtas från Puxty et al som har identifierat samspelet mellan marknad, stat och samhälle som ett viktigt instrument att kunna förklara utvecklingen av redovisningspraktik inom ett land<sup>77</sup>. Teorierna leder fram till en möjlig lösning i form av att en debatt intar rollen som informationspridare, identifierare av

<sup>76</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*

<sup>77</sup> Puxty et al (1987) *Modes of regulation in advanced capitalism*

problem och lösninggenererare. Teorigenomgången lämnar dock studiens huvudproblem obesvarat. Det är även med den insikten, som senare i arbetet vägledning, söks i debatten samt i praktiken.

---

## 3. METOD

---

*I följande kapitel redogörs hur studiens empiriska undersökning har genomförts. Metoderna presenteras och diskuteras kritiskt utifrån uppsatsens problemformulering och syfte. Sist diskuteras uppsatsens trovärdighet utifrån begreppen validitet och reliabilitet.*

### 3.1 Undersökningsmetod

Två vägar kan väljas när en undersökning ska påbörjas, närmare bestämt en intensiv (djup) eller en extensiv (bred) uppläggning. Den intensiva avser att gå på djupet av ett eller några få fenomen, det vill säga den vill försöka att få fram så många nyanser som möjligt av en viss variabel. Den extensiva inriktningen används när man vill försöka få fram en exakt beskrivning av ett fenomenets hela utsträckning<sup>78</sup>. Valet här stod mellan att undersöka hela fastighetsbranschen så brett som möjligt för att få fram många åsikter om IAS 40 och dess effekter eller att göra en noggrannare studie av ett par bolag och aktörer. Då studien eftersträvar en utredning av framtida praxis om hur redovisning av värdet förändring bör ske behövs djupgående samtal med några av branschens aktörer för att få fram deras åsikter och tankar om IAS 40. Därmed föreföll den intensiva vägen lämpligast. Samtidigt tas ett avstånd från en fallstudie vilket innebär att fokus förskjuts från en kontext, exempelvis ett fastighetsbolag, till ett fenomen, i detta fall en undersökning hur redovisningen bör gå till. Detta kallar Jacobsen för små N-studier. Det som karakteriserar en sådan studie är att man väljer ut ett fåtal enheter ur olika sammanhang för att få fenomenet klarlagt ur olika synvinklar<sup>79</sup>. Strävan är att få reda på hur fastighetsbranschens aktörer, inte bara bolagen utan även revisorer och experter, ser på värderingsproblematiken. Fördelen med detta angreppssätt blir att det ger en rikare och mer detaljerad beskrivning av de olika uppfattningar som finns. Den intensiva uppläggnings svaga sida är att resultatet kan vara svårt att generalisera utanför undersökningen<sup>80</sup>. Med hjälp av en genomtänkt urvalsprocess där verkligen rätt personer intervjuas minskas emellertid detta problem.

#### 3.1.1 Normativ och induktiv ansats

Artsberg går igenom fyra olika typfall inom redovisningsmetod beroende på vilket tillvägagångssätt och syfte en undersökning har. Syftet med en studie kan vara

---

<sup>78</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

<sup>79</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

<sup>80</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

antingen normativt eller deskriptivt<sup>81</sup>. Syftet med denna studie är normativt eftersom målsättningen är att förbättra vägledningen inom redovisningssystemet som rör hur företag ska redovisa värdeförändringar. För att få fram redovisningskunskap finns generellt två tillvägagångssätt, en deduktiv eller en induktiv metod<sup>82</sup>. Denna studie är utformad efter den induktiva ansatsen eftersom den ämnar ta avstamp i verkligheten för att sedan utreda vilken redovisningslösning som bäst lämpar sig för etablering av framtida praxis. Tillsammans blir den här normativa/induktiva ansatsen, som till exempel används inom redovisning för att ta fram och tolka normer, ett riktmärke för undersökningen. Detta förfarande utgår från att metodiskt beskriva det som redan finns för att sedan kunna uttala sig om vad som är bättre och vad som är sämre. Det kräver att man gör ett antagande om vad som är bra och vad som är dåligt<sup>83</sup>. I denna studie ligger problematiken i att göra ett antagande om vad som är dåligt med redovisningen. Det finns indikationer på att jämförbarheten missgynnas på grund av bristande vägledning inom redovisningen.

### **3.1.2 Kvalitativ ansats**

Nästa val i undersökningen var att välja en strategi under genomförandet av den samma. Detta innebär att forskaren väljer mellan kvalitativ och kvantitativ forskning eller kombinerar de båda. Det finns en grundläggande skillnad mellan de båda och det är huruvida forskaren gör en studie för att pröva teori (deduktion) eller generera teori (induktion). Den kvalitativa forskningen lägger tonvikten på hur individer uppfattar och tolkar verkligheten och betonar ett induktivt synsätt<sup>84</sup>. För denna studie med små N-studier och ett induktivt angreppssätt passar den kvalitativa forskningen bäst. Många uppsatser har skrivits om förvaltningsfastigheter sedan IAS 40 infördes men studiens specifika område är fortfarande ganska outforskat varför det känns mest berättigat med en kvalitativ undersökning. Förhoppningen är att branschens aktörer ska berätta hur de tycker företagen bör redovisa.

### **3.1.3 The Grounded Theory**

Glaser och Strauss utvecklade på 1960-talet den grundade teorin som refererar till teori som baseras på systematisk analyserad data. Den lämpar sig bäst vid en kvalitativ undersökning och hjälper till att få fram teori induktivt efter att data har insamlats. Forskaren börjar alltså inte med en teori och fortsätter med att bevisa den utan när insamling från flera källor förekommit genereras teorier utifrån tolkningar. Data jämförs under hela arbetsgången och litteratur bifogas när den

---

<sup>81</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>82</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>83</sup> Artsberg (2005) *Redovisningsteori*

<sup>84</sup> Bryman & Bell (2005) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*

blir relevant. Teorins metod är baserad på att en grupp eller grupper delar ett specifikt problem som inte behöver vara uttalat<sup>85</sup>. Den grundade teorin lämpar sig på studiens problem och induktiva syfte. Teoriavsnittet har efterhand utökats alltefter som data har samlats in. Debattavsnittet och intervjuerna har sedan konsekvent kopplats ihop för att få ett relevant teoriavsnitt och för att ge studien dess teoretiska bidrag. Teorin har utifrån studien uppfattats som en evig process som har bearbetats och först blivit fullbordad när datainsamlingen och analysen avslutats.

## **3.2 Datainsamling**

Efter att ha formulerat syfte samt forskningsfråga och bestämt en undersökningsstrategi började arbetet med att kartlägga området kring IAS 40 och förvaltningsfastigheter.

### **3.2.1 Primär- respektive sekundärdata**

Primärdata är information som en forskare hämtar direkt från en person eller flera personer. Det är första gången informationen samlas in och denna typ av datainsamling är skräddarsydd för den specifika problemställningen. Primärdata samlas in genom bland annat intervjuer, observationer eller frågeformulär<sup>86</sup>.

Sekundärdata är andra typer av information som inte har insamlats direkt av forskaren. Skillnaden är att den informationen oftast har samlats in för ett annat ändamål, en annan problemställning än forskarens egen. Sekundärdata kan ingå i både kvalitativa och kvantitativa analyser som exempelvis texter respektive statistik. Vid sekundärdata är det viktigt att vara kritisk mot sitt urval och fråga sig hur sanna källorna är<sup>87</sup>.

Undersökningen innehåller både primär- och sekundärdata. Dess primärdata består av intervjuer som genomförts via telefon. Detta har varit främsta källan till information men den har också kompletterats med olika debattartiklar. Detta främst för att ha möjligheten att generalisera resultatet på ett bättre sätt. Arbetet har sedan med hjälp av tre företags årsredovisningar utgått från de tre olika redovisningsvarianterna som identifierats och i viss mån har även tidigare uppsatser inom området IAS 40 använts.

---

<sup>85</sup> Glaser & Strauss (1967) *The discovery of grounded theory*

<sup>86</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

<sup>87</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*



### 3.2.2 Intervjumetod

Vid intervjuer är det viktigt att skilja mellan strukturerade och kvalitativa (ostrukturerade och semistrukturerade) intervjuer. Den strukturerade intervjun är vanlig i kvantitativa undersökningar för att få så hög reliabilitet och validitet som möjligt medan intresset i en kvalitativ intervju ligger i hur den intervjuade uppfattar omgivningen<sup>88</sup>. Vid intervjuerna var strävan att ha en öppen dialog där intervjun kan ta olika riktningar beroende på vad intervjupersonen säger. Möjligheten till följdfrågor sågs som en stor fördel och även att kunna anpassa intervjun efter vem som utfrågas. Personen som intervjuas ska inte känna att det är för snäva frågor eller för många svarsalternativ. Därför användes en semistrukturerad intervju med ett par teman som skulle diskuteras och vissa färdiga frågor. Anledningen till att ha vissa grundfrågor färdiga är att kunna jämföra svaren mellan intervjuobjekten på ett bättre sätt. Intervjuguiderna som följts finns i bilaga 1 och 2. Dessa skickades ut till intervjupersonerna innan intervjun ägde rum.

En annan fråga som uppkom var huruvida intervjuerna skulle genomföras ansikte mot ansikte eller via telefon. Då mycket fokus lades på att hitta rätt personer och på att intervju personer inom det som Jönsson i sin undersökning kallar för eliten framkom det snabbt att telefonintervjuer skulle bli mest passande. Detta främst på grund av att geografiska förhållanden inte spelar någon roll vid telefonintervjuer. Dessutom har alla intervjuer spelats in på minidisc.

### 3.2.3 Kritik mot intervjumetod

Avsikten med intervjuerna var att genomföra alla via telefon. Genom att skicka ut diskussionsunderlag via e-mail några dagar innan kunde intervjupersonerna förbereda sig innan intervjun. Dock föredrog två personer i urvalsgruppen att besvara diskussionsunderlaget skriftligt och sedan skicka svaren. Vid de tillfällena upphör vanligtvis möjligheten att ställa följdfrågor eller frågor av förtydligande karaktär. Detta ökar risken för missförstånd eller felaktiga tolkningar. I denna studie hade vi dock möjlighet att via telefon i efterhand få svar på eventuella oklarheter. Vid sammanställningen av empirin har detta beaktats och analysen har enbart baserats på tydliga svar.

Under intervjuerna har begrepp använts som utan definition ansetts som svårtolkade av vissa intervjuobjekt. Det första begreppet är *standard*. I arbetet har *standard* använts som en synonym till *praxis*; generellt accepterat tillvägagångssätt, det allmänt rådande tillståndet. Det syftar inte på de av IFRS beskrivna rekommendationerna (som också benämns *standard*) förutom när detta

---

<sup>88</sup> Bryman & Bell (2005) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*

står uttryckligen i texten. Intentionen har varit att genom arbetet hålla isär de båda. Dels regelverket med IAS 1 och IAS 40 och dels om det behövs någon ytterligare vägledning hur företag bör redovisa värdeförändringar, det som i studien benämns ny standard. Andra begrepp som varit svårtolkade vid intervjuerna var rättvisande, relevant och begripligt.

### **3.3 Urval**

Urvalet av intervjupersoner får stor påverkan på uppsatsens tillförlitlighet och trovärdighet<sup>89</sup>. Utmaningen blev att försöka hitta lämpliga personer som var insatta i ämnet fastighetsredovisning. Målet var att intervjua 10 personer för att få så mycket data och argument som möjligt. Dessa delades upp i två urvalsgrupper. Det första avsåg tre olika representanter för tre olika företag som redovisar på de tre skilda sätten som uppmärksammats. Det andra utgick ifrån att insamla experters och revisorers åsikter om problematiken och gräva djupare in på hur en eventuell framtida praxis skulle kunna se ut.

#### **3.3.1 Urval av företag**

Valet att intervjua tre företag som redovisar värdeförändringen på de olika sätten var för att få ett underlag till varför de har valt den lösningen och argument för respektive sätt och motargument emot de andra. Risken är att man inte får tag i rätt person som vet varför företaget har valt detta eller att det är företagets revisor som har hjälpt företaget att ta fram den lösningen. I ett försök att motarbeta detta har, som nämnts i föregående avsnitt, en intervjuguide skickats ut för att kontrollera att personen i fråga besatt rätt kunskap. Jacobsen beskriver tre olika steg i urvalsprocessen som en forskare bör gå igenom<sup>90</sup>:

- 1. Skaffa överblick av alla som du skulle vilja undersöka om du hade obegränsat med tid, pengar och analysmöjligheter.*
- 2. Dela in populationen i undergrupper.*
- 3. Välj kriterier för urval av respondenter.*

Först grupperades svenska fastighetsbolag, noterade och även ett onoterat företag. Med hjälp av årsredovisningar skildes företagen åt efter hur de har redovisat värdeförändringar i resultaträkningen. Det svåra uppstod när företag ur respektive grupp skulle väljas ut. De olika kriterier vid urval av respondenter som Jacobsen tar upp är slumpmässigt urval, bredd och variation, information, det typiska, det extrema, snöbollsmetoden och kombination av olika metoder<sup>91</sup>.

---

<sup>89</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

<sup>90</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*, s. 197 ff.

<sup>91</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

För att få bredd på våra slutsatser valdes ett onoterat företag på speciella grunder och två noterade helt slumpmässigt. Vasakronan, som är det onoterade fastighetsbolaget, valdes ut då de har möjliggjort en speciell insyn samt tillgång till branschspecifik kompetens i företaget. Här kan urvalsmetoden kritiseras för att vara ologisk och inkonsekvent. Varför inte endast undersöka noterade bolag? Vasakronans inkluderande motiveras med att det material och information som de tillhandahållit har förhöjt kvalitén på studien. De övriga företagen som undersökts är Fabege och Kungsleden. De som kontaktades inom företagen var ekonomiansvariga, då dessa oftast är de som är beslutar om redovisningsfrågor.

### **3.3.2 Urval av respondenter**

Urval nummer två som gjordes avsåg kompletterande analyser och uttalanden från experter och revisorer. Första steget var att leta i debatten och i gamla uppsatser efter kunniga fackmän. Här söktes först och främst efter kriteriet information där man vill ha tag på personer som har riklig kunskap om det fenomen man undersöker<sup>92</sup>. Snöbollsmetoden användes då intervjupersonerna i slutet av intervjun ombads hänvisa till andra kunniga källor inom ämnet. Detta blev till sist en mycket lyckad strategi när ett par intervjupersoner nämnde redan intervjuade personer. Även här skickades en intervjuguide ut i förväg för att försöka förhindra att fel person intervjuades.

## **3.4 Uppsatsens trovärdighet**

De olika metoderna som utses för en undersökning påverkar uppsatsens tillförlitlighet. För att en studie ska kunna ses som pålitlig är det viktigt att som forskare vara medveten om några kriterier för bedömning av företagsekonomisk forskning.

### **3.4.1 Validitet**

Validitet handlar om huruvida en forskare verkligen mäter det som denne syftar till att mäta<sup>93</sup>. Slutsatsen i denna uppsats baseras främst på det resultat som framkommit genom de intervjuer som genomförts. För att uppnå så hög validitet som möjligt har det lagts stor vikt vid att välja rätt respondenter samt att ställa rätt frågor. Med rätt respondenter menas de personer som är insatta i problematiken studien behandlar, och att de har tillräcklig kunskap i ämnet för att anses vara en tillförlitlig källa i detta arbete. När det gäller de intervjufrågor som använts har frågorna struktureras med avsikten att i största möjliga mån eliminera missförstånd. Eftersom telefonintervjuer genomförts har det även varit möjligt att

---

<sup>92</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

<sup>93</sup> Bryman & Bell (2005) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*

under intervjuens gång kunna förklara eventuella oklarheter. Det som påverkar en studies validitet negativt vid individuella intervjuer är den så kallade intervjuareffekten. Detta innebär att intervjuarens närvaro eller sätt skapar speciella resultat, medvetet såsom omedvetet<sup>94</sup>. Eftersom telefonintervjuer har valts som insamlingsmetod anses inte intervjuarna ha påverkat med sin närvaro men däremot kan frågorna i vissa fall ha varit omedvetet ledande.

### **3.4.2 Reliabilitet**

Reliabilitet är i vilken utsträckning en undersökning får samma resultat om den skulle genomföras igen<sup>95</sup>. Denna studie har relativt hög reliabilitet för att vara en kvalitativ undersökning. Ämnet är väldigt konkret och det framgår klart och tydligt av problemformuleringen vad det är som ska undersökas. Om en liknande undersökning genomfördes för att svara på samma fråga, borde resultatet bli detsamma. Försök har gjorts att höja reliabiliteten genom att intervjua så många personer som möjligt under den tid som ställts till förfogande. Eftersom frågorna skickades ut till respektive respondent i god tid innan intervjun, har tillförlitligheten ökat eftersom respondenten har hunnit förbereda sig. Då minskar risken att något betydelsefullt glöms bort. Dessutom behandlar inte frågorna något känsligt ämne så respondenterna borde inte ha någon anledning att inte säga sin uppriktiga åsikt. Även om utformningen av frågorna kanske hade varit annorlunda vid en liknande undersökning, borde samma resultat åstadkommas under förutsättning att man följer ungefär samma problemformulering.

## **3.5 Kapitelsammanfattning**

Problemformuleringen har krävt vissa metodologiska överväganden. En intensiv studie med hjälp av små N-studier har valts och fördelen med detta är att det ger en rikligare beskrivning av problemet. Den normativa och induktiva ansatsen tillhandahåller ramen för att förbättra och ge riktlinjer till utredningen av praxis angående hur värdeförändringar bör redovisas. Valet har gjorts att samla in primärdata genom telefonintervjuer med personer som är väl insatta i ämnet. Kompletterande analyser av debatten behövdes för att öka studiens reliabilitet. Slutligen konstateras att studien har både hög reliabilitet och hög validitet då mycket fokus har lagts på urvalsprocessen samt utformningen av intervjuteman.

---

<sup>94</sup> Jacobsen (2002) *Vad, hur och varför?*

<sup>95</sup> Bryman & Bell (2005) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*

---

## 4. DEBATTEN

---

*De pågående förändringar och problem som uppstår behandlas ständigt i debatten genom artiklar och andra forum. Detta kapitel går igenom de senaste inslagen i debatten som är relevanta för studien.*

### **4.1 Vilken vägledning går att finna i debatten?**

Utvecklingen av redovisningen och den effekt som tillämpningen har fått på branschen har inte gått obemärkt förbi i den pågående debatten. I tidningen Balans gör Elisabeth Precht en genomgång över ett antal C- respektive D-uppsatser som hon anser representerar det som är aktuellt inom redovisningsbranschen. Där nämns bland andra en uppsats om värdering till verkligt värde i vilken denna studies huvudproblem belyses. Uppsatsen konstaterar att en standard för redovisningen av värdeförändringar behövs<sup>96</sup>.

Angående hur man faktiskt bör redovisa värdeförändringar finns flera olika debattinlägg. För att ge struktur åt denna genomgång presenteras de utifrån de tre redovisningssätt som tidigare identifierats:

- Inom rörelseresultatet (antingen som en summa eller uppdelad på realiserad och orealiserad värdeförändring)
- Efter finansnetto
- Uppdelat där realiserad värdeförändring placeras inom rörelseresultatet och orealiserad värdeförändring efter finansnetto

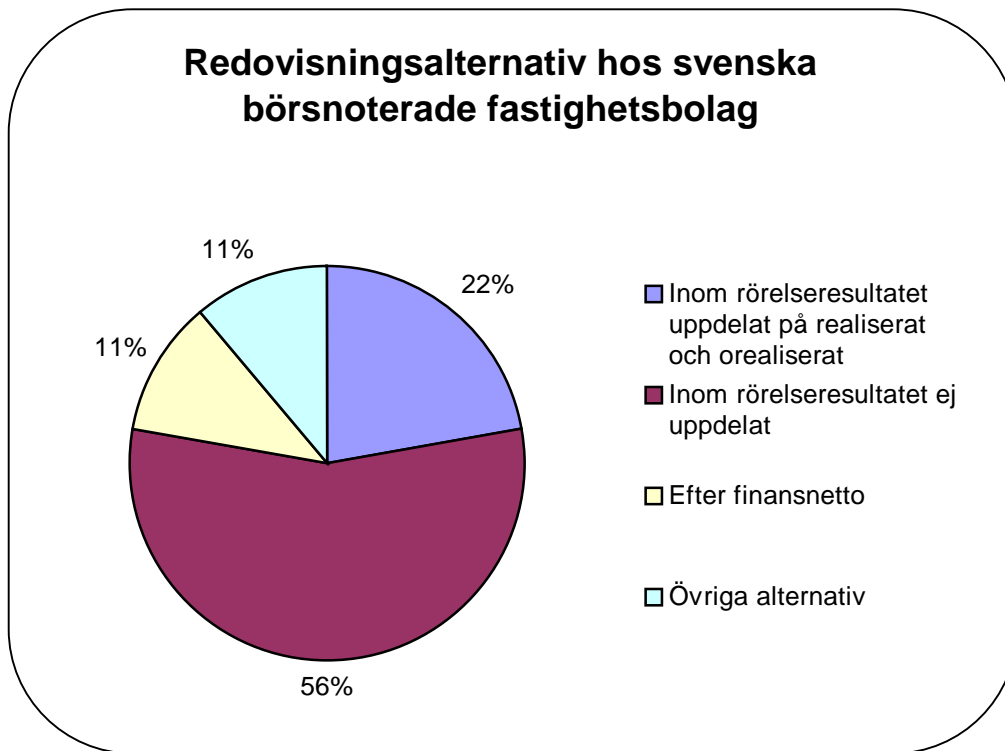
Bo Nordlunds senaste empiriska undersökning visar att europeiska fastighetsbolag har övergett anskaffningsvärdet till förmån för verkligt värde. Av sjutton av de största bolagen i Europa är det endast tre stycken som fortfarande håller fast vid anskaffningsvärdet. I hans undersökning kommer det fram att inget av de europeiska bolag som valt verkligt värde redovisar dessa nedanför finansiellt netto. Hans slutsats är att majoriteten har valt att redovisa värdeförändringar ovanför finansiellt netto, då oftast inom rörelseresultatet. Nordlund beskriver i slutsatsen situationen som dialektskillnader i ett övrigt gemensamt språk. Han menar att det är en bit kvar innan alla talar samma språk inom finansiella rapporter i Europa<sup>97</sup>.

Tittar man på om det finns några tendenser bland de arton börsnoterade fastighetsföretag i Sverige ser fördelningen mellan alternativen ut på följande sätt:

---

<sup>96</sup> Precht (2006) *Debatten i branschen speglas i årets uppsatser*

<sup>97</sup> Nordlund (2006) *Annual reports according to IFRS*



**Diagram 1. Redovisningsalternativ hos börsnoterade fastighetsbolag i Sverige<sup>98</sup>**

I dagsläget finns det alltså en klar majoritet användare av alternativet inom rörelseresultatet. 78 % redovisar inom rörelseresultatet och av dessa delar 22 % upp värdeförändringen på realiserat och orealiserat. 11 % redovisar efter finansnetto och resterande använder speciallösningar. Dessa är alternativ som undviker själva rörelseresultatbegreppet och istället använder, handelsnetto, förvaltningsnetto, resultat före skatt med mera. Ett av de företag som använder speciallösningar är Kungsleden vars resultaträkning används som exempel längre fram i avsnittet.

#### **4.1.1 Inom rörelseresultatet**

När det gäller att redovisa inom rörelseresultatet kan man först diskutera om värdeförändringen bör delas upp på realiserad och orealiserad eller inte. Brade och Olsson menar att en uppdelning förmodligen kommer att skapa onödig förvirring. Det för också med sig en definitionsproblematik och ett arbete med att identifiera övergången från realiserad till orealiserad, när själva realisationen sker och så vidare. Fabeges resultaträkning på nästa sida är ett exempel på redovisning inom rörelseresultatet där värdeförändringen är uppdelad på ett realiserat och ett orealiserat belopp.

<sup>98</sup> Årsredovisningar från svenska börsnoterade fastighetsbolag 2006

Koncernens resultaträkningar		
Belopp i Mkr	Not	2006
Hysesintäkter	7	2 343
Fastighetskostnader	8	-942
<b>Driftsöverskott</b>		<b>1 401</b>
Centraladministration och marknadsföring	8	109
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	61
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	911
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1-6, 16, 18, 44</b>	<b>2 264</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	12
Ränteintäkter		14
Räntekostnader	12	-672
Värdeförändringar, räntederivat	26	230
Värdeförändringar, aktier	13	15
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 863</b>
Skatt på årets resultat	14	403
<b>Årets resultat</b>		<b>2 266</b>
<b>Hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>2 257</b>

### Resultaträkning 1. Fabege<sup>99</sup>

Ett citat förtydligar ytterligare definitionsproblematiken med uppdelningen i realiserad och orealiserad värdeförändring:

*Om överenskommelse om pris exempelvis nås i mars men tillträde och resultatredovisning sker i april, så kommer försäljningspriset att utgöra verkligt värde i periodbokslutet och hela värdeförändringen kommer att redovisas som orealiserad i första kvartalet. I det andra kvartalet, när försäljningen resultatredovisas, är realiserad värdeökning noll. När kvartal som redovisas på detta sätt summeras till helår ingår värdeförändringen i samband med försäljningen i den orealiserade värdeförändringen, medan värdeförändringen snarare borde ses realiserad när året ses som helhet.<sup>100</sup>*

På grund av de komplikationer som uppstår vid uppdelning förespråkar Brade och Olsson att hela värdeförändringen redovisas som en post<sup>101</sup>. De poängterar också att detta sätt är det mest korrekta då IFRS inte gör någon skillnad mellan en

<sup>99</sup> Fabege Årsredovisning 2006

<sup>100</sup> Brade & Olsson (2005) *Redovisning enligt IFRS*

<sup>101</sup> Brade & Olsson (2005) *Redovisning enligt IFRS*

realiserad och en orealiserad värdeförändring<sup>102</sup>. Författarna tar också upp en möjlig förklaring till varför företag väljer att dela upp förändringen. Då en realisation genomförs så exponeras försäljningsobjektet för marknaden och det slutgiltiga priset blir en tillförlitlig indikation på verkligt värde. I de fall då realisation inte sker grundar sig istället eventuell värdeförändring på värderingar. Dessa är till sin natur präglade av viss ovisshet och kan således upplevas som mindre tillförlitliga<sup>103</sup>.

I perioder med positiv prisutveckling på fastigheter kan det vara attraktivt att använda denna metod. Rörelseresultatet får då en kraftig ökning och företaget stärker sin soliditet. Effekten av att värdeförändringar inkluderas i resultatet skapar, som behandlas i problemdiskussionen, uppblåsta resultat. Genom högre resultat skapas en förväntan på högre framtida aktieutdelning vilket också får en effekt på aktiepriser<sup>104</sup>. Men genom att inkludera sådana förändringar i resultatet urholkas också nyckeltalets innebörd/användbarhet. Det blir inte längre intressant att jämföra företags rörelseresultat då det inte direkt relateras till företagets kärnverksamhet och skicklighet på att generera pengar. I perioder med motsatta förutsättningar, alltså fallande marknadspriser, kan istället företaget uppvisa negativa resultat trots att den löpande verksamheten fungerar som vanligt.

Det är även möjligt att motivera användningen av denna metod med att värdeutvecklingen är något som ett företag indirekt påverkar genom exempelvis företagets rykte/image, skötsel och underhåll, val av läge på fastigheter samt framtida hyresnivåer. Man kan på så vis anse större delen av värdeförändringen hänförlig till ett fastighetsbolags kärnverksamhet<sup>105</sup>.

#### **4.1.2 Efter finansnetto**

Största skälet till att placera värdeförändringen efter finansnetto är att kringgå den typ av problem som beskrivs ovan. Oavsett vad som händer med värdet på fastigheterna påverkas inte rörelseresultatet. Oavsett prisfall eller värdestegring beskriver rörelseresultatet hur det har gått för kärnverksamheten. Detta alternativ kan alltså anses bibehålla jämförbarheten genom att exkludera poster som företaget ej kan påverka ur rörelseresultatet.

---

<sup>102</sup> Brade & Olsson (2006) *Hög ambition bland fastighetsbolagen men resultatredovisningen varierar*

<sup>103</sup> Brade & Olsson (2006) *Hög ambition bland fastighetsbolagen men resultatredovisningen varierar*

<sup>104</sup> Kainz Rognerud (2006) *Börsen uppblåst med nya regler*

<sup>105</sup> Brade & Olsson (2006) *Hög ambition bland fastighetsbolagen men resultatredovisningen varierar*



Om placering enligt denna metod sker utgår vederbörande från att värdeförändringen beror på faktorer utanför företags kontroll. Ett exempel på redovisning efter denna metod visas i Vasakronans resultaträkning nedan.

<i>Resultaträkning</i>		
Koncernen		
Mkr	Not	2006
Hysesintäkter	1	2 706
Driftkostnader	2	-605
Underhåll	3	-84
Tomträttsavgäld	4	-67
Fastighetsskatt		-172
<b>Driftöverskott</b>		<b>1 778</b>
Försäljningsintäkter byggrätter		290
Anskaffningskostnad byggrätter		-160
Resultat från andelar i intressebolag	8	54
Resultat tjänsteverksamheten	9	5
Central administration och marknadsföring	10	-95
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 872</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	12	29
Räntekostnader	13	-568
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 333</b>
Realiserad värdeförändring	14	57
Orealiserad värdeförändring		3 253
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 643</b>
Aktuell skatt	16	6
Uppskjuten skatt	16	-1 240
<b>Skatt</b>		<b>-1 234</b>
<b>Resultat efter skatt<sup>1)</sup></b>		<b>3 409</b>

### Resultaträkning 2. Vasakronan<sup>106</sup>

<sup>106</sup> Vasakronan Årsredovisning 2006

### 4.1.3 Uppdelad redovisning

Resultaträkning		
Mkr	Not	2006
<b>Fastighetsförvaltning</b>		
Hysesintäkter	4	2 349,2
Drifts- och underhållskostnader		-732,5
Fastighetsskatt		-73,0
Tomträttsavgäld		-15,5
<b>Driftsnetto</b>		<b>1 528,2</b>
<b>Fastighetshandel</b>		
Försäljningsintäkter, netto		12 257,5
Bokfört värde		
Anskaffningsvärde		0 887,0
Realiserade värdeförändringar		-1 517,7
		-11 404,7
<b>Handelsnetto</b>		<b>852,8</b>
<b>Finansnetto</b>		
Finansiella intäkter	9	16,0
Finansiella kostnader	9	-696,6
		-680,6
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>		
Förvaltningsfastigheter		1 844,5
Derivat		275,8
		2 120,3
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 574,5</b>
<b>Skatt</b>	10	
Aktuell skatt		-35,3
Uppskjuten skatt		34,6
		-0,7
<b>Årets resultat</b>		<b>3 573,8</b>
<b>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>3 573,8</b>

#### Resultaträkning 3. Kungsleden<sup>107</sup>

Att placera värdeförändringen på olika ställen i resultaträkningen tyder först och främst på att företaget endast anser en viss del vara hänförlig till den löpande verksamheten. Bristerna i denna metod ligger i att den hänförliga delen borde vara

<sup>107</sup> Kungsleden Årsredovisning 2006

lika stor av både realiserad som orealiserad värdeförändring. Vid till exempel en ökning i marknadsvärde påverkas båda dessa och ger ingen förklaring till varför en orealiserad förändring i större utsträckning vara en produkt av ej påverkbara faktorer<sup>108</sup>. Ett företag som har valt att redovisa på detta sätt är Kungsleden (se resultaträkning 3).

Ett problem som kan uppstå vid användning av detta alternativ och även vid redovisning efter finansnetto, är följande: det finns vissa kostnader som tillåts redovisas efter rörelseresultatet, ett sådant exempel är värdehöjande underhåll på fastigheter. I tider med stigande fastighetspriser ”maskeras” sådant underhåll på grund av att värdeförändringar i vanliga fall är mycket större belopp. Exempelvis upplevs inte 50 miljoner på värdehöjande underhåll som mycket pengar om värdet på fastigheterna stiger med 3 miljarder. Men om marknadsvärdet börjar sjunka och förändringen blir negativ blir fokus i företaget att minska kostnader. De 50 miljonerna för underhåll blir nu ifrågasatta och kanske uteblir trots att ingenting har hänt i den löpande verksamheten<sup>109</sup>.

---

<sup>108</sup> Brade & Olsson (2006) *Hög ambition bland fastighetsbolagen men resultatredovisningen varierar*

<sup>109</sup> Samtal med Gunilla Grühb

---

## 5. RESULTATREDOVISNING

---

*I följande avsnitt redovisas studiens empiri. En kort presentation av de personer som intervjuats följs av resultatet från empiriinsamlingen. Slutligen analyseras och tolkas resultatet utifrån valda teorier.*

### 5.1 Respondenter

Följande personer har intervjuats i studien:

- **Jonas Brade**, Financial Controller på Kungsleden, ansvarar för koncernredovisningen. Har tidigare arbetat på revisionsbyrå, även då med fastighetsredovisning. Brade har förekommit flitigt i debatten de senaste åren och har skrivit en del artiklar i ämnet som denna studie behandlar.
- **Sigvard Heurlin**, auktoriserad revisor på Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- **Roger Johansson**, ekonomichef på Fabege.
- **Thomas Kristoffersson**, ekonomichef på Vasakronan.
- **Bo Nordlund**, KPMG, arbetar som specialist inom fastighetsrelaterade frågor. Var tidigare auktoriserad revisor. Förekommer i debatten och har skrivit artiklar i ämnet. Är även aktuell med en undersökning av Europas största fastighetsbolag.
- **Ingemar Rindstig** och **Mats Rydgren**, revisorer på Ernst & Young Real Estate.

### 5.2 Intervjuteman

Intervjuerna har genomförts via telefon (med undantag för Ingemar Rindstig och Mats Rydgren som svarade skriftligt på frågorna) och de har utgått från en samling teman som bifogas som bilaga 1 och 2. Utifrån dessa har diskussion och resonemang förts. De teman som har berörts är hur standarden ser ut idag, de tre olika redovisningssätten samt hur de intervjuade ser på utvecklingen av praxis.

#### 5.2.1 Standarden idag

Vid intervjuerna diskuterades standardens brister vilket gav varierande svar av de intervjuade. Sigvard Heurlin på Öhrlings PricewaterhouseCoopers är noga med att poängtera att han inte ser några betydande ”brister” med standarden som den ser ut idag. Det finns en standard och det är den man ska utgå ifrån och inte från hur aktörer anser att man ska göra. Anledningen är att då aktörer ”anser”, utgår de vanligtvis från den praxis som finns i det land de är verksamma. Eftersom den aktuella standarden förutsätter en internationell tillämpning måste man utgå från

ett vidare perspektiv. Heurlin säger vidare att standarden inte explicit ger någon vägledning beträffande hur värdeförändringar ska redovisas, endast implicit genom tolkningar av IAS 1 och IAS 40 i deras helhet. När en standard är ”tyst” gäller det att tillämpa ett synsätt som ger en meningsfylld bild av verksamheten och återspeglar den ekonomiska innebörden av vad som skett. En förutsättning för att förstå den implicita vägledningen i IAS/IFRS är att förstå standardernas syfte<sup>110</sup>. Ett liknande resonemang förs av Bo Nordlund. Han menar att det visserligen hade varit enklare att uttrycka exakt hur man ska redovisa i standarden men faktum är att IFRS är principbaserade. Till skillnad från US GAAP eller andra regelverk där man slår upp en paragraf och finner vad som är tillåtet måste man här förstå regelverket som helhet och göra analogitolkningar mellan standarder<sup>111</sup>.

Precis som Heurlin menar Nordlund att standarden faktiskt säger hur redovisningen ska ske, detta beskrivs senare i texten<sup>112</sup>. Alla förhåller sig dock inte till standarden på samma sätt. Ingemar Rindstig och Mats Rydgren på Ernst & Young Real Estate poängterar friheten som IFRS medger i frågan. Standarden ger inga specifika riktlinjer och därför finns utrymme för tillämpning av olika alternativ<sup>113</sup>.

Få av de intervjuade upplever den varierande redovisningen som ett stort problem för jämförbarheten. Roger Johansson på Fabege, Thomas Kristoffersson på Vasakronan och Jonas Brade på Kungsleden menar alla att det inte har stor effekt på jämförbarheten mellan företag. Genom en enkel justering plockas helt enkelt värdeförändringar bort från resultatet<sup>114</sup>. Johansson menar att så länge företagen väljer samma värderingsmodell, alltså antingen till verkligt värde eller till anskaffningsvärde, finns inga problem med jämförbarheten. Beträffande vilket alternativ som används för värdeförändringar är det mer väsentligt att hitta en modell som överensstämmer med företagets affärsidé och även betydelsen av att redovisningsmodellen stämmer överens med företagets verksamhet<sup>115</sup>.

### 5.2.2 Inom rörelseresultatet

När det handlar om att läsa och tolka IAS 40 är Heurlin och Nordlund eniga om hur detta bör ske. Man bör förutom att läsa standarden även läsa IAS 1, *Basis for Conclusions* punkterna 12 och 13 om ”*results of operating activities*”. *Basis for Conclusions* finns i IASBs *Bound Volume* som innehåller alla IASB-standarder i

---

<sup>110</sup> Intervju med Sigvard Heurlin

<sup>111</sup> Intervju med Bo Nordlund

<sup>112</sup> Intervju med Bo Nordlund respektive Sigvard Heurlin

<sup>113</sup> Intervju med Mats Rydgren och Ingemar Rindstig

<sup>114</sup> Intervju med Jonas Brade, Roger Johansson respektive Thomas Kristoffersson

<sup>115</sup> Intervju med Roger Johansson och Jonas Brade

original. Dessa finns inte i EU-förordningstexten utan ligger som förarbetestext till respektive standard i boken. I punkterna 12 och 13 står det bland annat att om man redovisar någon typ av rörelseresultat så får man inte plocka bort någonting därifrån, även om man tycker att en viss post är ovanlig. Det är alltså inte tillåtet att ta bort en post från rörelseresultatet för att det till exempel inte är förknippat med kassaflödet<sup>116</sup>. *Basis for Conclusions* säger att det skulle vara missledande och försämra jämförbarheten om poster av rörelsekaraktär utelämnas från rörelseresultatet<sup>117</sup>. När man har konstaterat detta går man vidare genom att fundera på vad som redovisas. Det är förvaltningsfastigheter som redovisas och det sker enligt verkligt värde. Av definitionen i IAS 40 framgår det att en förvaltningsfastighet är en fastighet som innehas för att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Man kan konstatera att standarden är skriven så att värdeförändringen ska redovisas i resultaträkningen. IAS 40 säger att det är i princip lika viktigt att erhålla värdeförändringar som hyresintäkter. Det görs egentligen ingen skillnad på detta. Således kan man av detta dra slutsatsen att i ett fastighetsförvaltande företag är värdeförändringen ett fenomen som tillhör kärnverksamheten och bör redovisas som en del av rörelsen<sup>118</sup>.

Enligt Heurlin och Nordlund säger IAS 40 att en värdeförändring på en förvaltningsfastighet är en del av rörelsens verksamhet lika mycket som en hyresintäkt. Analogt med *Basis for Conclusions* i IAS 1 ska alla poster av rörelsekaraktär redovisas inom rörelseresultatet. Enligt denna motivering är det mest meningsfulla sättet att redovisa värdeförändringen (realiserad som orealiserad) inom rörelseresultatet.

Personligen argumenterar Brade även för att placera värdeförändringar inom rörelseresultatet eftersom ”värdeförändringar i ett fastighetsbolag är naturligt kopplat till rörelsen”<sup>119</sup>.

Rydgren och Rindstig har en lite annorlunda syn på saken. De förstår synsättet att en värdeförändring är en del av rörelsen och att det därför skulle vara teoretiskt riktigt att lägga förändringen inom rörelseresultatet. Dock tycker de att slutsatsen blir fel eftersom de anser att det för läsaren är angeläget med uppdelning i löpande drift och värdeförändring, och att läsbarheten tar över som argument. Att lägga en värdeförändring inom rörelseresultatet blandar ihop driftresultat och värdeförändring alltför mycket<sup>120</sup>.

---

<sup>116</sup> Intervju med Bo Nordlund

<sup>117</sup> Intervju med Sigvard Heurlin

<sup>118</sup> Intervju med Bo Nordlund

<sup>119</sup> Intervju med Jonas Brade

<sup>120</sup> Intervju med Mats Rydgren och Ingemar Rindstig

Fabege är ett av de många fastighetsbolag i Sverige som har valt att redovisa värdeförändringarna på sina förvaltningsfastigheter inom rörelseresultatet. Enligt ekonomichef Johansson har de valt denna metod eftersom det är en del av Fabeges affärsidé att förvalta och sälja fastigheter samt att värdeutveckla dem. Därför är det för Fabeges del motiverat att redovisa på det här sättet. De har valt en redovisningsmodell som passar deras affärsmodell<sup>121</sup>.

### 5.2.3 Efter finansnetto

Rydgren och Rindstig anser att en metod där värdeförändringarna redovisas samlade efter finansnettot är det bästa alternativet. Deras motivering till detta är återigen att det är viktigt att göra läsbarheten och läsförståelsen för investerare och analytiker så bra som möjligt. Årsredovisningen är inget akademiskt eller vetenskapligt dokument utan dess syfte är att fungera bra gentemot läsarna. ”*Som de vill ha det, så ska uppställningen vara!*”<sup>122</sup> Rindstigs uppfattning är att läsarna väldigt klart och enkelt vill kunna utläsa vad som är fastighetsföretagets löpande driftresultat i förvaltningen och vad som är värdeförändring. Enligt Rydgren och Rindstig är detta alternativ det mest rättvisande och mest begripliga<sup>123</sup>.

Johansson tycker inte att det är något fel med detta sätt att redovisa, men påpekar ännu en gång att de på Fabege har valt en annan redovisningsmodell eftersom den passar bättre för just deras affärsmodell<sup>124</sup>.

Brade som är ansvarig för koncernredovisningen på Kungsleden håller inte med om detta resonemang. Han anser att en värdeförändring är en del av rörelsen i ett fastighetsförvaltande företag<sup>125</sup>.

Vasakronan redovisar värdeförändringar efter finansnetto. Kristoffersons motivering till detta är att driftnettot och rörelseresultatet hålls ”rent”<sup>126</sup>. I rörelseresultatet visar de vad den operativa verksamheten tjänar och företaget visar sin intjäningsförmåga. En annan anledning till varför de redovisar på detta sätt är för läsarnas skull. Kristoffersson menar att de andra alternativen blir mer otydliga för läsarna, samt att analytiker på marknaden vill veta vad som tjänats in innan värdeförändringsposterna<sup>127</sup>.

---

<sup>121</sup> Intervju med Roger Johansson

<sup>122</sup> Intervju med Mats Rydgren och Ingemar Rindstig

<sup>123</sup> Intervju med Mats Rydgren och Ingemar Rindstig

<sup>124</sup> Intervju med Roger Johansson

<sup>125</sup> Intervju med Jonas Brade

<sup>126</sup> Intervju med Thomas Kristoffersson

<sup>127</sup> Intervju med Thomas Kristoffersson

## 5.2.4 Uppdelad post

På Kungsleden tycker Brade att det lämpar sig bäst att redovisa värdeförändringen delvis utanför rörelseresultatet. En del finns även med inom rörelseresultatet, det som gäller fastigheter man handlat med, det vill säga realiserade värdeförändringar. De kallar det för "handelsnetto" istället för rörelseresultat och det är Kungsleden unika med. Anledningen till detta är att de köper och säljer mycket fastigheter och tycker därför att handelsnetto är en passande benämning. Brade på Kungsleden säger att egentligen borde man inte ha ett handelsnetto, för det skulle betyda att man värderat sina fastigheter fel, men att en felmarginal på +/- 5 till 10 procent i en värdering ändå är rimlig. Genom att redovisa ett handelsnetto så har Kungsleden realiserade värdeförändringar på en egen rad där de presenterar de förändringar som skett under hela ägandetiden och som nu har realiserats. Sedan har de valt att lägga orealiserade värdeförändringar efter finansnettot för att särskilja dessa. Detta ger ett "kassaflödestänk"<sup>128</sup>, alltså ett resultatmässigt kassaflöde. Om man skulle lägga en summering efter finansnettot skulle man se kassaflödet, det som bolaget skapat resultatmässigt. Detta kopplas sedan till bolagets utdelningsgrundande resultat. Om värdet på fastigheterna i Kungsledens portfölj ökar vill de inte att det utdelningsbara resultatet ökar. Först när värdeförändringen realiserats, ska det vara med i grunden för utdelningen. Det här är enligt Brade anledningen till att de har den resultaträkningen som de har. De har försökt att följa sin uppfattning om vad som är rättvisande bild för deras verksamhet utifrån deras egen affärsmodell som bygger mycket på kassaflöden och utdelningar<sup>129</sup>.

Det som anges ovan har gjort att Kungsleden inte använder sig av ett rörelseresultat utan istället använder begreppet handelsnetto. Brade tycker att det är fel att säga att de har ett rörelseresultat men att värdeförändring i fastigheterna inte ingår i rörelsen. Ett bättre sätt är att använda sig av ett helt annat begrepp, då kan Kungsleden gå runt det här problemet med vad som ingår och inte ingår i rörelsen. Istället kan de ha orealiserade värdeförändringar längre ner i resultaträkningen<sup>130</sup>.

På ett teoretiskt plan anser dock Brade att det vore bra för jämförbarheten om alla bolag redovisade relativt lika. Risken med Kungsledens "speciallösning" är att även om den är ideal för det egna företaget så kan den försvåra jämförbarheten med andra företag i branschen<sup>131</sup>.

---

<sup>128</sup> Intervju med Jonas Brade

<sup>129</sup> Intervju med Jonas Brade

<sup>130</sup> Intervju med Jonas Brade

<sup>131</sup> Intervju med Jonas Brade



Enligt Sigvard Heurlin kan detta sätt grunda sig på en gammal syn, att realiserade värdeförändring ses som något mer påtagligt medan orealiserad värdeförändring anses vara mer osäker. Han menar dock att inte finns något stöd i standarden för att en uppdelning ska ske på detta sätt<sup>132</sup>.

Rydgren och Rindstig anser att detta alternativ är olyckligt. De tycker att det är viktigt att värdeförändringen redovisas samlat, och anser att detta alternativ är sämst av de tre alternativen, i alla avseenden<sup>133</sup>.

### 5.2.5 Utveckling av praxis

Rydgren och Rindstig tror att det blir svårt att finna en standard som accepteras av samtliga. Vilken metod som används i dagsläget upplever de som väldigt cementerat hos företagen. Ett sätt att lindra problemet är att undvika rörelseresultatbegreppet, i princip så som Kungsleden gör. De menar att detta begrepp är relativt ointressant för ett fastighetsbolag<sup>134</sup>.

Brade tror personligen att metoden att redovisa både realiserat och orealiserat inom rörelseresultatet bäst lämpar sig som standardalternativ. Dock för det alternativet med sig problem rörande hur begreppen realiserat och orealiserat ska definieras. Det som teoretiskt bör vara det bästa alternativet är att med realiserad värdeförändring anses realiserad i förhållande till anskaffningstidpunkten. Detta sätt kräver dock ett ekonomisystem som håller reda på alla anskaffningsvärden, något som inte alla har<sup>135</sup>.

Nordlund hävdar att problemet är en svensk företeelse. I sitt arbete har han studerat de tjugo största fastighetsbolagen i Europa vad det gäller *market capital*, det vill säga storleken på eget kapital. Endast ett fåtal svenska företag redovisar värdeförändringar på olika ställen medan inget av de europeiska företagen redovisar utanför rörelseresultatet. Han menar därför att svensk redovisningspraxis kommer att utvecklas i linje med den internationella<sup>136</sup>. Att det väsentligen skulle vara en svensk företeelse menar även Heurlin. När kapitalmarknaden i Sverige bättre inser vad IFRS syftar till, kommer redovisningen sannolikt att bli mer likformig. IFRS är en internationell samling av standarder, och internationellt sett har redan en tolkning av IAS 40 gjorts, då övervägande del redovisar inom rörelseresultatet. Således torde utvecklingen i Sverige också röra sig i den riktningen<sup>137</sup>.

---

<sup>132</sup> Intervju med Sigvard Heurlin

<sup>133</sup> Intervju med Mats Rydgren och Ingemar Rindstig

<sup>134</sup> Intervju med Mats Rydgren och Ingemar Rindstig

<sup>135</sup> Intervju med Jonas Brade

<sup>136</sup> Intervju med Bo Nordlund

<sup>137</sup> Intervju med Sigvard Heurlin

Kristoffersson menar att vid införandet av IFRS i Sverige hade det varit bra med en praxis att luta sig emot så att alla hade redovisat på samma sätt. Nu har dock frågan tonats ner, det finns ingen som driver den med stor kraft. Kristoffersson tror att det som sker med utvecklingen av praxis är att bolagen kommer att fortsätta att arbeta på olika sätt, liksom de gör nu<sup>138</sup>.

### **5.3 Tolkning utifrån teorin**

Den empiri som har framkommit under intervjuerna lämpar sig för gruppering i två kategorier. Respondenterna har angett olika motiveringar och argument för varför deras lösningar är mest lämpliga. Trots detta går det att urskilja två olika förhållningssätt till standarden. Ett sätt utgår från standarden och att genom analogitolkningar och resonemang förstå dess implicita innebörd. Det andra sättet utgår från att standarden explicit inte ger exakt vägledning och därför möjliggör en egen lösning. Inledningsvis föreföll skillnaden mellan dessa grupper vara skillnaden mellan ett teoretiskt och praktiskt förhållningssätt till standarden. Den teoretiska gruppen är de som resonerar fram standardens implicita vägledning och representeras i denna studie av revisorerna och specialisterna. Den praktiska gruppen representeras av ekonomicheferna på företagen som fokuserar på standardens explicita innebörd, att standarden medger handlingsfrihet och därför har utformat sin egen lösning. En uppdelning på teoretiker och praktiker, som då syftar på förhållningssättet till standarden, kan dock upplevas som olycklig. En revisor förenar i sin yrkesutövning i allra högsta grad rollerna som både teoretiker och praktiker. Istället har kategoriseringen baserats på hur grupperna förhåller sig till standarden med följande benämningar:

- Utgångspunkt i implicit innebörd
- Utgångspunkt i explicit innebörd

#### **5.3.1 Utgångspunkt i implicit innebörd**

Denna grupp svar analyseras lämpligen utifrån Puxty et als samt Jönssons forskning. Tidigare definierades en skillnad i förhållningssätt till standarden mellan de två grupperna som intervjuats. Olikheten kan förstås ur rådande förhållningssätt till standarden men också utifrån gruppernas yrkesroller. Skillnaden kan bero på karaktärsdrag i respondenternas olika yrkesroller och kan förklaras genom Jönssons teori om hur redovisningsförändringar uppstår<sup>139</sup>. Om man utgår från att redovisningsförändringar drivs av finansiella kriser och applicerar detta på revisorers arbete, föds följande resonemang. Vid kriser sker oftast en omallokering av stora värden i samhället. Somliga tjänar, andra förlorar.

---

<sup>138</sup> Intervju med Thomas Kristoffersson

<sup>139</sup> Jönsson (1991) *Role Making for Accounting While the State Is Watching*

Oftast då stora förluster äger rum utreds själva orsaken till varför krisen uppstår, något eller någon framställs som orsak till krisen. För en redovisningsprofession som på något sätt borgar för redovisningens korrekthet är det naturligt att bli bättre på att skydda sig för varje kris som uppstår. Det förhållningssätt som framkommit i studiens empiridel, att hela tiden finna mycket stöd och vägledning i standarden, kan således beskrivas som en yrkesmässig skyddsmekanism.

Jönsson beskriver olika sätt som praxis kan spridas på<sup>140</sup>:

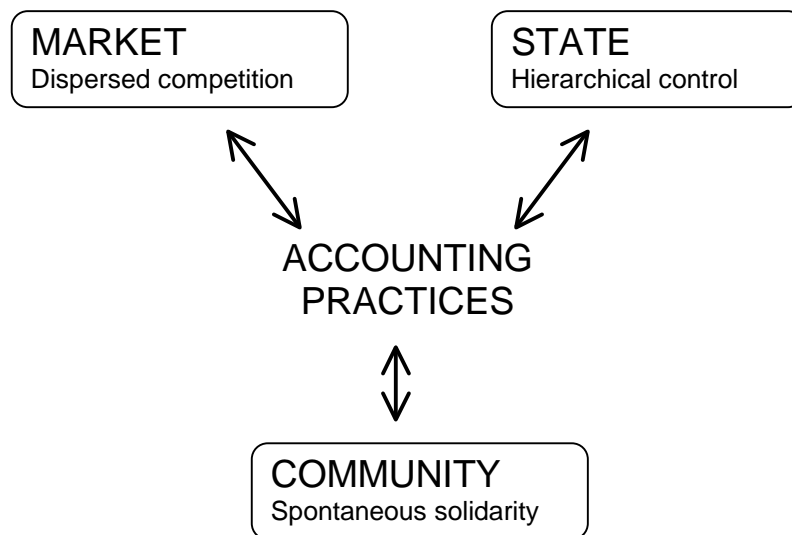
- Genom att företagen läser varandras årsredovisningar
- Genom fackpressens kommentarer till årsredovisningar
- Via revisorer

De som utgår från standardens implicita innebörd resonerar på samma sätt angående hur man kommer fram till den mest korrekta tolkningen. De agerar också som Jönsson beskriver i sin studie om redovisningseliten. Att de har samma uppfattning kan bero på att revisorer diskuterar och resonerar med varandra och på så sätt sprider praxis. Även om denna studie kan anses liten till sin omfattning går det att urskilja ett mönster mellan respondenternas åsikter och vilka de anser vara kunniga inom området. I stor utsträckning har personer som rekommenderat varandra haft samma åsikter om frågan. En annan indikator är att ett antal namn har rekommenderats från flera olika personer. Detta tyder på att en redovisningselit, inom detta område, faktiskt existerar och att det är känt vilka de är samt vad de tycker. Eliten spelar förmodligen en stor roll i frågan om bildandet av praxis, hur detta ska gå till redogörs för senare i studiens teoretiska bidrag.

En annan central faktor i analysen är att IFRS till sin karaktär är principbaserad. Puxty et als modell över vad som påverkar redovisningsregler kan ge förståelse för hur IFRS kan leda till ny praxis.

---

<sup>140</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*



Figur 6. Puxty et als modell över faktorer som påverkar praxis<sup>141</sup>

Ett problem om ser till EU fall är att det inte finns enbart *en* stat. Möjligtvis kan IASB ses som ett överstatligt organ som genom IFRS reglerar redovisningen. Även om det finns en hierarkisk överordnad organisation minskar effekten av påverkan eftersom IFRS är rekommendationer och inte regler. Konsekvensen av ett principbaserat regelverk blir oförenliga tolkningar hos användarna. Det leder till att tolkningar och resonering är nödvändigt, vilket också framkommit i empirin. I Sverige resonerar teoretikerna uppenbarligen på samma sätt som på den internationella scenen, vilket senare i studien tydliggörs genom koppling till Lewins förändringsteori. Grundproblemet är dock skapat av en principbaserad regleringsmodell.

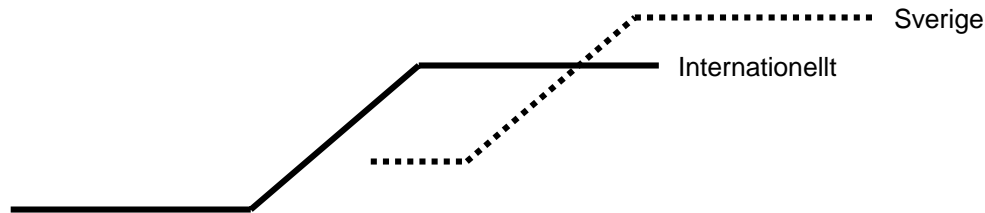
### 5.3.2 Utgångspunkt i explicit innebörd

Det är tydligt att denna grupp tar avstamp i kapitalmarknadsperspektivet. Samtliga av de intervjuade med företagsanknytning har påpekat betydelsen av att redovisningen ska vara användbar för aktörerna på kapitalmarknaden. En förklaring kan vara att, till skillnad från revisorerna, agerar företagen oftare för att maximera eller uppfylla vinstkrav mot ägare. Här är således mycket mindre fokus på analogitolkningar av standarden. Det som står i centrum hos företagen är att redovisningen ska vara utformad efter verksamhetens affärsmodell. För att använda Puxty et als modell har helt enkelt IFRS mindre eller en annan typ av påverkan. Större påverkan har istället marknadens (i det här fallet kapitalmarknaden) efterfrågan, vilket också påverkar rådande praxis.

<sup>141</sup> Puxty et al (1987) *Modes of regulation in advanced capitalism*, s. 277

### 5.3.3 Den internationella aspekten

Förändringsteoretiskt tyder empirin på att det internationellt sett har stabiliserats ett enhetligt tillvägagångssätt. Det kan illustreras med följande figur:



Figur 7. Illustration över internationell förändring i relation till förändring i Sverige

Under tiden Sverige befinner sig i en förändringsfas har nedfrysning redan ägt rum på den internationella arenan (punkten där de två linjerna möts). Internationellt sett finns en praxis och i Sverige håller fortfarande ett nytt handlingsätt på att ta form. Detta resonemang stärks av Nordlunds och Heurlins iakttagelser. Nordlunds studie pekar på att problemen som belyses, är en svensk företeelse. Sigvard Heurlin har identifierat samma sak och tror att det beror på att den svenska kapitalmarknaden inte förstår syftet med standarden i tillräckligt stor utsträckning.

---

## 6. SLUTDISKUSSION

---

*I detta avsnitt kommer studiens resultatredovisning diskuteras. Inledningsvis återges kort studiens problem och syfte och därefter besvaras forskningsfrågan. Studiens teoretiska bidrag resoneras utifrån empirin och koncentreras i ett lösningsförslag till det studerade problemet. Avsnittet avslutas med egna reflektioner samt förslag till vidare forskning.*

### **6.1 Kort bakgrund**

Införandet av IFRS/IAS som gäller alla noterade koncerner från den 1 januari 2005 i Sverige var ett steg mot ökad redovisningsharmonisering i Europa. Detta betydde många nya regler och anpassningar för svenska noterade bolag. Fastighetsbolag ska nu följa IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* som ersatte RR 24 med samma namn. Detta medförde en stor skillnad då IAS tillåter värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket inte RR 24 gjorde. Många problem har uppstått för fastighetsbolag till en följd av regelns införande, dels är det inte helt enkelt att fastställa en fastighets verkliga värde och dels påverkar sådana värdeförändringar direkt ett företags resultaträkning och resultat. Men det problem som utgjort fokus för studien är var och hur värdeförändringar bör redovisas i resultaträkningen. Vid en första anblick på tre företag som redovisar på olika sätt framstår detta som ett stort jämförbarhetsproblem. De tre olika redovisningssätt som identifierats är inom rörelseresultatet, efter finansiellt netto och en uppdelad variant där realiserad värdeförändring redovisas inom rörelseresultatet och orealiserad efter finansnetto. Bristerna i jämförbarheten mellan företag borde motverka harmoniseringsprocessen och borde försvåra för kapitalmarknaden att analysera företagen. Forskningsfrågan lyder: *”Hur anser fastighetsbranschens aktörer att redovisning av värdeförändring enligt IAS 40 bör ske för att bidra till ökad jämförbarhet mellan företag?”* Syftet med studien är att utreda vilken redovisningslösning som bäst lämpar sig för etablering av framtida praxis.

### **6.2 Forskningsfrågan besvaras**

Studien leder fram till att det är alternativet att redovisa värdeförändringar inom rörelseresultatet som har flest anhängare samt borde lämpa sig bäst för att införas som praxis. Stöd för detta alternativ finns i följande punkter:

- svar från majoriteten av respondenterna
- det internationella perspektivet

- övervägande metod hos svenska fastighetsbolag
- den vägledning debatten har gett

På grund av att IFRS är ett principbaserat regelverk kan frågan dock besvaras ur flera olika perspektiv. Det har i studien identifierats två grupper med olika förhållningssätt till standarden.

Den första gruppen utgår från standardens implicita innebörd, alltså den utsagda. Gruppen består i denna studie av revisorer och specialister. De anser att man bör leta efter redovisningssätt i de rekommendationer som finns idag, istället för att efterlysa en ny standard. Redovisningsteoretiskt bör man försöka förstå standarden som en helhet, resonera och göra analogitolkningar mellan IAS 40, IAS 1 och Basis for Conclusions. Då finner man svaret, nämligen att det är inom rörelseresultatet som de som skrivit reglerna avser att värdeförändringen bör redovisas<sup>142</sup>.

Revisorer och rådgivare resonerar överlag på ett annat sätt än ekonomicheferna (se nedan), nämligen genom att ta stöd i lagstiftningen och i de standarder som finns. Anledningen till detta kan vara att de har ett stort ansvar när det gäller bolagens årsredovisningar. I revisionsberättelsen skriver revisorerna under på att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler, att den inte innehåller väsentliga felaktigheter, att resultatet uppvisar en rättvisande bild av företaget och så vidare. Vid ifrågasättande av det sätt som till exempel värdeförändringarna redovisats kan revisorerna motivera sitt agerande med standarden och hur de har tolkat den. Revisorerna har på så sätt något konkret att stödja sig på. Det ingår även i revisorernas arbetsuppgifter att noga följa det regelverk som tillämpas. Därför lägger de ner mer tid på att studera och tolka regelverket på ett redovisningsteoretiskt sätt, till skillnad från hur ekonomicheferna gör.

Den andra gruppen utgår från standardens explicita innebörd, alltså vad den uttryckligen säger, och består här till största del av ekonomichefer på fastighetsbolag. Till skillnad från revisorerna och specialisterna utgår denna grupp ifrån vad standarden säger explicit. Det vill säga, för att använda Heurlins ord, ”*ingenting*”<sup>143</sup>. Här fokuseras istället på att eftersom IFRS är ett principbaserat regelverk som medger frihet och egentligen endast anger att värdeförändringar ska tas upp i resultaträkningen, väljer företag en redovisningsmetod som är lämplig för respektive verksamhet. Intervjupersonerna pratar om att anpassa redovisningsmetoden till den egna affärsmodellen och till företagets policy<sup>144</sup>. Anledningen till att ekonomicheferna har en annan syn på fenomenet gentemot

<sup>142</sup> Intervju med Bo Nordlund och Sigvard Heurlin

<sup>143</sup> Intervju med Sigvard Heurlin

<sup>144</sup> Intervju med Roger Johansson, Jonas Brade och Thomas Kristoffersson

revisorerna kan vara att de är verksamhetsinriktade. Detta är en naturlig följd av lönsamhetsmål och avkastningskrav till aktieägarna som ställs på företagen. De fokuserar således på det egna bolaget, dess uppbyggnad och förutsättningar samt utifrån den information som man vill ge sina läsare. När IFRS började gälla 2005 var det stor osäkerhet kring hur man borde redovisa. Debatten har dock avstannat eftersom företagen har lärt sig att skapa egna skraddarsyddna sätt att redovisa och anser inte att problemet är det främsta idag.

Det går även att besvara frågan ur ett internationellt perspektiv. De uppgifter som kommit fram i empirin tyder på att om man tittar utanför Sveriges gränser är inte redovisning av värdeförändringar något stort problem. Nordlunds aktuella studie i ämnet påvisar att det är en svensk företeelse att redovisa värdeförändringarna utanför rörelseresultatet. Ute i Europa redovisar de 20 största fastighetsbolagen på ett enhetligt sätt förändringarna inom rörelseresultatet<sup>145</sup>. På den internationella marknaden har företag redovisat värdeförändringar enligt IAS 40 något längre tid än här i Sverige. På så sätt har en praxis hunnit uppstå. Mot bakgrund av att IFRS är avsett för en internationell harmonisering är det enligt detta perspektiv högst troligt att svensk redovisningspraxis kommer utvecklas i linje med den internationella<sup>146</sup>.

Lite förvånande pekar studien även mot att branschens aktörer faktiskt inte upplever problemet så stort som studien först hade antagit. Redovisningsproblematiken har lösts på olika sätt eftersom IFRS medger en frihet att tolka och välja på ett annat sätt än ÅRL gjorde. I fråga om jämförbarheten mellan bolagen pekar studien på att detta inte heller ses som ett stort problem i branschen. Det är lätt att ta bort och byta plats på värdeförändringsposter för att lättare kunna jämföra verksamheterna<sup>147</sup>.

### **6.3 Studiens teoretiska bidrag**

Genom att koppla studiens insamlade empiri till den teoretiska referensramen besvaras forskningsfrågan utifrån de perspektiv som nämndes i föregående avsnitt. Studiens teoretiska bidrag presenteras här således i form av ett lösningsförslag till den ursprungliga problematiken.

#### **6.3.1 Lösningsförslag**

Problemen som studien har behandlat har sitt ursprung i att IFRS i grunden är ett principbaserat regelverk. IAS 1 och IAS 40 är rekommendationer och kräver

---

<sup>145</sup> Nordlund (2006) *Annual reports according to IFRS*

<sup>146</sup> Intervju med Sigvard Heurlin

<sup>147</sup> Intervju med Jonas Brade och Roger Johansson



diskussioner, resonemang, tolkningar och argument för att kunna användas. Denna process att förstå rekommendationerna ger upphov till en variation av tillämpningar. Studien har visat att detta beror på en skillnad i förhållningssätt till standarden hos fastighetsmarknadens aktörer.

Det principbaserade regelverket är en viktig utgångspunkt därför att det för med sig en direkt insikt om att någon typ av tolkning av rekommendationerna måste ske. Denna tolkning sker med fördel, som Jönsson skriver, av den grupp som anses vara elit inom sitt område<sup>148</sup>. Studien har vidare gett indikationer på att det finns en sådan grupp inom problemområdet förvaltningsfastigheter. Även om det finns en elit som kan göra korrekta tolkningar av standarden, kan de då påverka redovisningen? Då befinner sig studien tillbaka där den började, med att definiera hur redovisningsförändringar uppstår. Det är möjligt att förklara redovisningsförändringar mot bakgrund av att system drar lärdom av kriser i ekonomin som har inträffat. Det går dock inte att komma ifrån att kriser inte är någon bra förändringsfaktor för redovisningssystemet. En annan väg att gå är att ha ett forum där eliten, analytiker och journalister kan debattera sina åsikter.

Mot bakgrund av de förändringsförlopp som identifierats, varav det internationella har stabiliserats och det svenska som är i förändringsfasen, vore den optimala lösningen en internationell debatt. I ett sådant forum identifieras, analyseras och löses problem innan kriser uppstår. Debatten skapar således förändringar i praxis utan kostsamma och oberäknliga kriser. Debatten torde också vara det bästa sättet att bibehålla eller främja jämförbarhet mellan företag. Det som inledningsvis såg ut att vara ett problem, att företag genom olika redovisningsmetoder försämrade jämförbarheten visade sig vara ett mindre problem. Anledningen är att marknadens aktörer kommunicerar med varandra. En fungerande internationell debatt borde ha samma möjlighet att lösa problem fast på ett större plan. Dessutom inkluderar debatten kunskap kring införandet av IFRS. Den möjliggör snabbare inhämtning av fördelar, undvikande av problem samt spridning av redan etablerad praxis.

## **6.4 Reflektioner**

Studiens syfte att kartlägga hur och var värdeförändringar på förvaltningsfastigheter bör redovisas anses till viss del uppfyllt. Problemet har vänts och vridits på och det har konstaterats att det inte var ett så stort problem som det bedömdes vara vid första anblick. Problemet visade sig vara uppdelat, dels utifrån revisorernas och specialisternas synvinkel och dels utifrån ekonomichefernas. Detta var något som inte förutsågs i början av arbetet. Om

---

<sup>148</sup> Jönsson (1985) *Eliten och normerna*

studien skulle ha gjorts en gång till hade fler intervjuer genomförts med praktikerna. Fler företag hade inkluderats för att få fler argument om de olika uppställningsformerna. Om det vid studiens början hade stått klart att problemet var en svensk företeelse hade större fokus lagts på en internationell aspekt. Intervjuerna har gett studien bra information, empiridelen har fått uttömmande svar från de personer som har valts ut. Ambitionen att hitta de starkaste namnen inom området har gett resultat och urvalsprocessen förefaller därför berättigad.

#### 6.4.1 Förslag till fortsatt forskning

Studiens slutsats tyder på att problemet om var och hur värdeförändringar på förvaltningsfastigheter inte behöver någon fortsatt forskning då problemet inte visade sig vara så stort som först upplevdes. Däremot bör det påpekas att debatten är viktig i syfte att inte förlora diskussionen om jämförbarhetsperspektivet. Då det verkar vara ett svenskt fenomen kan fortsatt forskning lägga fokus på varför det i Sverige uppstått olika traditioner. Har svenska företag tolkat in för mycket i IFRS? Förstår vi inte hela regelverket eller behovet av att göra analogitolkningar? ÅRLs stränga uppställningskrav på resultaträkningen upphörde genom IFRS och nu ser de noterade bolagen i Sverige sin möjlighet att ställa upp resultaträkningen efter egna modeller och tolkningar av regelverket. Har inte ett principbaserat regelverk i Sverige egentligen lett till minskad jämförbarhet? Så länge som IFRS är ett principbaserat regelverk och tillåter flera alternativa redovisningsmetoder kommer inte jämförbarhetsperspektivet att gynnas. Det är dock ett steg av många mot en mer enhetlig redovisning internationellt sett.

Under undersökningens empiriinsamling uppdagades andra problem som av respondenterna upplevdes större än studiens huvudproblematik. Den främsta frågan handlar om realiserade värdeförändringar. Från *när* ska dessa redovisas? Många bolag räknar från senaste årsbokslutet eller senaste kvartalsrapporten. Är det relevant? Eller är den realiserade värdeförändringen den som man har haft under hela ägandetiden? Några som intervjuats anser att den egentliga realiserade värdeförändringen är den vinsten man har haft i förhållande till när man köpte fastigheten. Under tiden har dock orealiserade värden bokats upp. Definitionen av orealiserade och realiserade värdeförändringar verkar således utgöra ett dilemma.

Ett annat definitionsproblem tycks vara rörelseresultatet. Trots att IAS 1 har infört *Basis for Conclusions* ger vägledning om vad som ska inräknas i rörelseresultatet, har de som intervjuats olika åsikter om vad som ska vara med och inte med. En fråga gäller kassaflöden, ska endast rena kassaflöden räknas in eller ska även orealiserade vinster/förluster inkluderas? Ett förslag från en respondent var att undvika rörelseresultatbegreppet eftersom det är ointressant för ett fastighetsbolag.

---

## KÄLLFÖRTECKNING

---

### Elektroniska källor:

Brade, Jonas & Olsson, Monica (2005); "Redovisning enligt IFRS– En radikal förändring för fastighetsförvaltande företag" *Accounting update* #2 dec 2005.

[http://www.pwc.com/se/swe/ins-sol/spec-int/ias/Accounting\\_Update\\_205.pdf](http://www.pwc.com/se/swe/ins-sol/spec-int/ias/Accounting_Update_205.pdf)

2007-04-27

Kainz Rognerud, Knut (2006); "Börsen uppblåst med nya regler" *DN Ekonomi*.

<http://www.dn.se/DNet/jsp/polopoly.jsp?d=678&a=525926&rss=1401>

2007-04-27

Larsolle, Henric (2005); "IFRS antagna av EU-kommissionen" *Accounting update* #2 dec 2005.

[http://www.pwc.com/se/swe/ins-sol/spec-int/ias/Accounting\\_Update\\_205.pdf](http://www.pwc.com/se/swe/ins-sol/spec-int/ias/Accounting_Update_205.pdf)

2007-04-27

Mostafavi, Sina & Svensson, Johannes (2006); *IAS 40s fördelar respektive nackdelar – enligt branschens aktörer*.

<http://www.diva-portal.org/su/abstract.xsql?dbid=6292>

2007-04-27

### Artiklar:

Barlev, Benzion & Haddad, Joshua Rene; "Fair value accounting and the management of the firm" I: *Critical Perspectives on Accounting*, nr. 14, 2003, s. 383-415.

Brade, Jonas & Olsson, Monica; "Hög ambition bland fastighetsbolagen men resultatredovisningen varierar" I: *Balans*, nr. 6-7, 2006.

Gannon, D.J & Ashwal, Alex; "Financial reporting goes global" I: *Journal of Accountancy*, nr. 3, sep. 2004, s. 43-45.

Concepts and Standards Research Study Committee 1964; "The realization concept" I: *The Accounting Review*, nr. 2, april 1965, s. 312-322.

Haller, Axel & Kepler, Johannes; "Financial accounting developments in the European Union: past events and future prospects" I: *The European Accounting Review*, nr. 1, 2002, s. 153-190.

Jönsson, Sten (1991); "Role Making for Accounting While the State Is Watching" I: *Accounting, organizations and Society*, nr. 5-6, 1991, s. 521-546

Persson, Eric och Nordlund, Bo (2003); "Vad händer vid osäkerhet i värdebedömningar och cykliska förlopp i ekonomin"? I: *Balans*, nr. 4, 2003.

Precht, Elisabeth (2006); "Debatten i branschen återspeglas i årets uppsatser" I: *Balans* nr. 10, 2006.

Puxty, Anthony G.; Willmott, Hugh C.; Cooper, David J. & Lowe, Tony (1987); "Modes of regulation in advanced capitalism: locating accountancy in four countries" I: *Accounting, Organizations and Society*, nr. 12, 1987, s. 273-291

Young, Joni J. (2006); "Making up users" I: *Accounting, Organizations and Society*, nr 31, 2006, s. 579-600

### **Ännu ej publicerad studie:**

Nordlund, Bo (2006); *Annual reports according to IFRS – European real estate companies – an empirical study of some key issues*. Royal Institute of Technology, Division of Building and Real Estate Economics, Stockholm.

### **Tryckta källor:**

Artsberg, Kristina (2005); *Redovisningsteori, -policy och -praxis*. Liber Ekonomi, 2 uppl., Malmö

Glaser, Barney G. & Strauss, Anselm L (1967); *The discovery of grounded theory: strategies for qualitative research*. Chicago, Aldine.

Bengtsson, Bengt (2006); *Verkligt värde i balansräkningen. En studie i beräkning och redovisning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter*. BAS Förlag, Göteborg.

Bryman, Alan & Bell, Emma (2005); *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Liber Ekonomi Malmö.

Hatch, Mary Jo (2002); *Organisationsteori – Moderna, symboliska och postmodernistiska perspektiv*. Studentlitteratur, Lund.

*Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter; Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2006*. Far Förlag, Stockholm.

IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*; Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2006. Far Förlag, Stockholm.

IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*; Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2006. Far Förlag, Stockholm.

Jacobsen, Dag Ingvar (2002): *Vad, hur och varför? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*. Studentlitteratur, Lund.

Jönsson, Sten (1985); *Eliten och normerna – drivkrafter i utvecklingen av redovisningspraxis*. Doxa, Lund

Nilsson, Stellan (2002); *Redovisningens normer och normbildare*. Studentlitteratur, Lund.

Owusu-Ansah, Stephen & Yeoh, Joanna (2006); *Relative value relevance of alternative accounting treatments for unrealized gains: implications for the IASB*. Blackwell Publishing.

Riahi-Belkaoui, Ahmed (2004); *Accounting theory*. 5<sup>th</sup> edition, Thomson Learning.

RR 24 *Förvaltningsfastigheter*; FARs samlingsvolym 2006 del.1. Far Förlag, Stockholm.

Smith, Dag (2000); *Redovisningens språk*. Studentlitteratur, Lund.

### **Muntliga källor:**

#### *Intervjuer:*

Brade Jonas, Kungsleden 26 april 2007

Heurlin Sigvard, Öhrlings PricewaterhouseCoopers 4 maj 2007

Johansson Roger, Fabège 26 april 2007

Kristoffersson Thomas, Vasakronan 9 maj 2007

Nordlund Bo, KPMG 25 april 2007

Rindstig Ingmar, Ernst & Young 26 april 2007

Rydgren Mats, Ernst & Young 26 april 2007

#### *Samtal:*

Gunilla Grühb, ekonomichef Vasakronan Malmö 16 april, 2007

## Årsredovisningar:

Balder Årsredovisning 2006

[http://www.balderfast.se/fileadmin/Dokument/reports/BalderAR06\\_webb.pdf](http://www.balderfast.se/fileadmin/Dokument/reports/BalderAR06_webb.pdf)

2007-05-25

Brinova Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/98/BD/wkr0011.pdf>

2007-05-25

Castellum Årsredovisning 2006

[http://www.castellum.se/fileadmin/Arsredovisningar/2006/Svensk/castellum\\_ar\\_2006/castellum-filer/pdf/Castellum\\_AR\\_2006.pdf](http://www.castellum.se/fileadmin/Arsredovisningar/2006/Svensk/castellum_ar_2006/castellum-filer/pdf/Castellum_AR_2006.pdf)

2007-05-25

Catena Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/84/F1/wkr0010.pdf>

2007-05-25

Din Bostad Årsredovisning 2006

[http://www.dinbostad.se/uploads/media/Arsredovisning\\_2006.pdf](http://www.dinbostad.se/uploads/media/Arsredovisning_2006.pdf)

2007-05-25

Diös Fstigheter Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/E1/C9/wkr0010.pdf>

2007-05-25

Fabege Årsredovisning 2006

[http://www.fabege.se/upload/Finanisell\\_info/2007/fabege2006ar\\_sv.pdf](http://www.fabege.se/upload/Finanisell_info/2007/fabege2006ar_sv.pdf)

2007-05-15

Fast Partner Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/8B/8D/wkr0001.pdf>

2007-05-25

Heba Fastighets Årsredovisning 2006

[http://www2.hebafast.se/documents/2006\\_arsred.pdf](http://www2.hebafast.se/documents/2006_arsred.pdf)

2007-05-25

Home Properties Årsredovisning 2006

<http://www.homeproperties.se/upload/Dokument/Pdf/2006/%C3%85R%202006.pdf>

2007-05-25

Hufvudstaden Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/59/77/wkr0001.pdf>

2007-05-25

Klövern Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/59/77/wkr0001.pdf>

2007-05-25

Kungsleden Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/A4/23/wkr0045.pdf>

2007-05-15

Ljungberggruppen Årsredovisning 2006

<http://wpy.observer.se/wpyfs/00/00/00/00/00/09/77/FA/wkr0003.pdf>

2007-05-25

Ruric Årsredovisning 2006

[http://www.ruric.com/upload/Financial\\_Reports/Ruric\\_eng\\_locked\\_23april.pdf](http://www.ruric.com/upload/Financial_Reports/Ruric_eng_locked_23april.pdf)

2007-05-25

Sagax Årsredovisning 2006

[http://www.absagax.se/files/AB\\_Sagax\\_%C5rsredovisning\\_2006.pdf](http://www.absagax.se/files/AB_Sagax_%C5rsredovisning_2006.pdf)

2007-05-25

Vasakronans Årsredovisning 2006

[http://www.vasakronan.se/upload/om\\_vasakronan/Finansiell\\_information/arsredovisning/Vasakronans\\_Arsredovisning\\_2006.pdf](http://www.vasakronan.se/upload/om_vasakronan/Finansiell_information/arsredovisning/Vasakronans_Arsredovisning_2006.pdf)

2007-05-15

Wallenstam Årsredovisning 2006

<http://investors.wallenstam.se/annual2006sv/>

2007-05-25

Wihlborgs Årsredovisning 2006

<http://www.wihlborgs.se/upload/Wihlborgs2006.pdf>

2007-05-25

# BILAGA 1 Intervjuguide till företagen

Hej,

Vi är en grupp studenter från Lunds Universitet som skriver C-uppsats om hur fastighetsbranschen redovisar värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Vår frågeställning lyder:

*Hur anser fastighetsbranschens aktörer att redovisning av värdeförändring enligt IAS 40 bör ske för att bidra till ökad jämförbarhet mellan företag?*

Vårt huvudsakliga syfte är att utreda vilken redovisningslösning som bäst lämpar sig för etablering av framtida praxis. Det är uppenbart att det råder ovisshet och olika uppfattningar på den punkten. Ovissheten och brist på standard har fört med sig att det har blivit mer komplicerat att jämföra företag. En sådan utveckling går emot syftet med införandet av IFRS och därför anser vi att bildandet av en standard är ytterst relevant. Studien är tänkt att fungera som en startpunkt för flera liknande studier. Förhoppningen är att flera av dessa ska peka åt samma håll och på så sätt kollektivt tillhandahålla den praxis som idag saknas.

**De frågor som vi tänkte diskutera med Dig är följande:**

IAS 40 ger möjligheten att redovisa fastigheters värde på två sätt. Ni har valt att redovisa enligt fair value modellen, alltså att redovisa fastigheter till verkligt värde, var detta ett självklart val? Övervägdes någon gång en cost model?

**För redovisning av värdeförändringar så förekommer idag tre varianter i företagens resultaträkningar. Varianterna är:**

- Inom rörelseresultatet (som en summa eller uppdelat på realiserad och orealiserad värdeförändring)
- Efter finansnetto
- Uppdelad post där realiserad förändring bokförs inom rörelseresultatet och orealiserad efter finansnetto.

**Hur motiverar Ni valet av redovisningsalternativ?** Fördelar/nackdelar med de andra alternativen.

**Rangordna alternativen utifrån följande faktorer om Du tänker att redovisningen riktas mot kapitalmarknaden:**

*Rättvisande*

*Relevant*

*Begriplighet*

**Vilket alternativ tror Du lämpar sig bäst för att införa i en ny standard?**

Varför?



## **BILAGA 2 Intervjuguide till revisorer**

Hej,

Vi är en grupp studenter från Lunds Universitet som skriver C-uppsats om hur fastighetsbranschen redovisar värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Vår frågeställning lyder:

*Hur anser fastighetsbranschens aktörer att redovisning av värdeförändring enligt IAS 40 bör ske för att bidra till ökad jämförbarhet mellan företag?*

Vårt huvudsakliga syfte är att utreda vilken redovisningslösning som bäst lämpar sig för etablering av framtida praxis. Det är uppenbart att det råder ovisshet och olika uppfattningar på den punkten. Ovissheten och brist på standard har fört med sig att det har blivit mer komplicerat att jämföra företag. En sådan utveckling går emot syftet med införandet av IFRS och därför anser vi att bildandet av en standard är ytterst relevant. Studien är tänkt att fungera som en startpunkt för flera liknande studier. Förhoppningen är att flera av dessa ska peka åt samma håll och på så sätt kollektivt tillhandahålla den praxis som idag saknas.

### **De frågor som vi tänkte diskutera med Dig är följande:**

För redovisning av värdeförändringar så förekommer idag tre varianter i företagens resultaträkningar. Varianterna är:

- Inom rörelseresultatet (som en summa eller uppdelat på realiserad och orealiserad värdeförändring)
- Efter finansnetto
- Uppdelad post där realiserad förändring bokförs inom rörelseresultatet och orealiserad efter finansnetto.

**Vilken metod förespråkar Ni?** Motivera

Fördelar/nackdelar med de andra alternativen.

**Rangordna alternativen utifrån följande faktorer om Du tänker att redovisningen riktas mot kapitalmarknaden:**

*Rättvisande*

*Relevant*

*Begriplighet*

**Vilket alternativ tror Du lämpar sig bäst för att införa i en ny standard?**

Varför?