



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen

FEKH69

Examensarbete i redovisning på kandidatnivå

VT 2013

Komponentavskrivningar

- Större kostnader för fastighetsbolagen än nytta för dess intressenter?

Författare:

Danny Andersson

Niklas Persson

Johnny Tran

Handledare:

Jonas Fjertorp

Sammanfattning

Examensarbetets titel:	Komponentavskrivningar – Större kostnader för fastighetsbolagen än nytta för dess intressenter?
Seminariedatum:	2013-06-05.
Ämne/kurs:	FEKH69, Examensarbete i redovisning på kandidatnivå, 15 hp.
Författare:	Danny Andersson, Niklas Persson, Johnny Tran.
Handledare:	Jonas Fjertorp.
Fem nyckelord:	Komponentavskrivningar, Fastigheter, Intressenter, Beslutsunderlag, Ändamålsenlighet.
Syfte:	Syftet med studien är att analysera hur komponentavskrivningar på förvaltningsfastigheter påverkar redovisningens ändamålsenlighet gällande intressenternas behov av ekonomisk översikt och beslutsunderlag. Vidare ska undersökningen analysera huruvida de ökade kostnader som komponentmetoden medför, motsvarar en ökad ändamålsenlighet i redovisningen för intressenterna.
Metod:	Kvalitativ metod med induktiv ansats, semistrukturerade intervjuer och simulationer av två olika avskrivningsmetoder.
Teoretiska perspektiv:	Det teoretiska ramverket består av K3-regelverket, ÅRL, redovisningsteori och intressentteorin.
Empiri:	Semistrukturerade intervjuer med två revisionsbolag, två fastighetsbolag och fyra banker. Ytterligare en bank intervjuades genom korrespondens per e-brev.
Resultat:	Studien visar att bankernas beslutsunderlag och ekonomiska översikt inte påverkas i någon större utsträckning vid införandet av komponentmetoden. Detta grundas på en analys av bankernas beslutsprocess där det står klart att bankerna jobbar utifrån en helhetsbedömning som inte påverkas av avskrivningsmetod.

Abstract

- Title:** Component depreciation – Higher costs for the real estate companies than benefits for their stakeholders?
- Seminar date:** 2013-06-05.
- Course:** FEKH69, Degree Project in Financial and Management Accounting Undergraduate level, 15 ECTS-credits.
- Authors:** Danny Andersson, Niklas Persson, Johnny Tran.
- Adviser:** Jonas Fjertorp.
- Five key words:** Component depreciation, Real estates, Stakeholders, Basis for decision making, Expedience.
- Purpose:** The purpose of this study is to analyze how component depreciation on real estates affects the stakeholder's economic information and their basis for decision making. The value of the effects on the information due to component depreciation will then be compared to the cost of producing this information.
- Methodology:** Qualitative research with an inductive approach, semi-structured interviews and simulation of two different depreciation methods.
- Theoretical perspectives:** The study's theoretical framework consists of the K3 regulations, the Annual Accounts Act, Accounting theory and Stakeholder theory.
- Empirical foundation:** Semi-structured interviews with two audit firms, two real estate companies and four banks. One bank was interviewed via e-mail.
- Conclusions:** Our study shows that the banks basis for decision making and economic overview are not widely affected by the introduction of the component depreciation. This conclusion is based upon an analysis of the banks decision making process. The analysis shows that the banks are making decisions from a holistic perspective which is not affected by depreciation method.

Förord

Vi vill rikta ett stort tack till vår engagerade handledare Jonas Fjertorp för alla hans goda råd under uppsatsens gång. Vi vill även tacka alla kunniga och hjälpsamma respondenter som tagit sig tid och bidraget med nyttig information genom våra interjuver.

Företagsekonomiska institutionen
Ekonomihögskolan
Lunds universitet

Juni, 2013

Danny Andersson

Niklas Persson

Johnny Tran

Förkortningar

BFN	Bokföringsnämnden
BFNAR	Bokföringsnämndens allmänna råd
IFRS	International Financial Reporting Standards
IAS	International Accounting Standards
K3	Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1
RedU	FARs uttalanden i redovisningsfrågor
RFR	Rådet för finansiell rapportering
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1. Bakgrund.....	1
1.2. Problemdiskussion	2
1.3. Syfte.....	5
2. Metod	6
2.1. Val av forskningsansats	6
2.2. Val av företag	6
2.2.1. Fastighetsbolag.....	6
2.2.2. Banker	8
2.2.3. Revisionsbyråer	9
2.3. Val av respondenter.....	10
2.4. Val av intervjumetod	10
2.5. Syfte med simuleringar.....	11
3. Teoretisk referensram	13
3.1. Intressentteorins bakgrund.....	13
3.2. Definitionen av intressenter.....	14
3.2.1. Vilka är intressenter?.....	14
3.3. Förhållandet mellan företagen och dess intressenter.....	15
3.4. Förhållandet mellan intressentteorin och redovisningsteori.....	16
3.4.1. Intressenters påverkan på redovisningen.....	17
3.5. Redovisningens mål	17
3.6. Redovisningens information	18
3.7. Avskrivningar	19
3.7.1. Varför avskrivningar?.....	19
3.7.2. Val av avskrivningsmetod.....	20
3.8. Komponentavskrivning.....	21
3.8.1. Övergång till komponentavskrivningar.....	22
3.8.2. Varför komponentavskrivning?	23
3.9. Sammanfattning av referensram.....	24
4. Simuleringar	25
4.1. Fastigheten/Företaget	25
4.2. Tillvägagångssätt.....	25
4.3. Resultat av simulering	27
4.3.1. Resultaträkning.....	27

4.3.2. Balansräkning	28
5. Empiri	30
5.1. Revisionsbyråer	30
5.1.1. Övergång/uppdelning	30
5.1.2. Långsiktiga förändringar.....	31
5.2. Fastighetsbolag	32
5.2.1. Övergång/uppdelning	32
5.2.2. Långsiktiga förändringar.....	34
5.2.3. Intressentperspektivet.....	34
5.3. Banker	35
5.3.1. Bedömningskriterier	35
5.3.2. Simulationer.....	39
6. Analys	41
6.1. Bankerna som intressent.....	41
6.2. Förhållandet mellan fastighetsbolag och dess intressenter	41
6.3. Relevans	43
6.4. Tillförlitlighet.....	43
6.5. Jämförbarhet	45
6.6. Informationsekonomi.....	46
7. Slutsatser	48
7.1. Ändamålsenlighet	48
7.2. Informationsekonomi.....	49
7.3. Egna reflektioner och förslag till vidare forskning.....	50
8. Källförteckning.....	52
9. Bilagor	
9.1. Intervjuguide	
9.1.1. Frågor till revisorsbyråerna	
9.1.2. Frågor till fastighetsbolag	
9.1.3. Frågor till banker	
9.2. Simuleringar	

1. Inledning

I det inledande avsnittet beskrivs ämnena intressenter, redovisning, och komponentavskrivning. Vidare förs en problemdiskussion, vilket ämnar till att utveckla problematiken och skapa en konkret frågeställning som genom studien skall besvaras. Slutligen presenteras studiens syfte.

1.1. Bakgrund

Gemensamt för alla företag är att de köper och säljer med olika varor och tjänster. För att kunna göra detta behöver de ha utbyte med olika parter på ett eller annat sätt. Detta utbyte kan ske genom indirekt eller direkt kontakt. Parterna som ett företag har någon form av relation med brukar benämnas intressenter (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2010). Freeman (2010a, s. 46) definierar intressenter som *”grupper eller individer som kan påverka eller påverkas av att organisationen uppnår sina mål”*.

Friedman (2006) menar att det finns en omdefinition av intressentperspektivet vilket innebär att alla organisationer bör maximera och ta tillvara sina intressenters intressen, behov och synpunkter. Det är ledningens huvuduppgift att se till så att detta görs. Förutom ledningen finns det även andra grupper av människor som har en relation till företag och ses som intressenter. Enligt Friedman (2006) är de vanligaste intressentgrupperna:

- Aktieägare
- Kunder
- Leverantörer
- Anställda
- Samhället

Vilken typ av intressenter det rör sig om beror på storleken på företaget. I mindre företag rör det sig oftast om färre och mindre komplicerade förhållanden mellan intressenterna och företaget medan det i större bolag kan finnas ett stort antal olika intressenter med olika intressen. Alla dessa intressenter har dock någon form av intresse i företaget och gemensamt är att alla behöver någon form av ekonomisk information från företaget för att de ska kunna fatta riktiga beslut. Det är också här redovisningen kommer in i bilden och det är också med hjälp av redovisningen som företag kommunicerar med sina intressenter (Grönlund et al., 2010). Syftet med informationen är att använda underlaget för framtida

beslut, men även för att kunna göra tillbakablickar och utkräva ansvar för tidigare handlingar (Grönlund et al., 2010).

Enligt Falkman (2000) brukar redovisningen i regel delas upp i intern och extern redovisning. De har i huvudsyfte att förse olika beslutfattare med information om företagets ekonomiska och finansiella förhållanden. När det kommer till de interna beslutfattarna används den interna redovisningen som hjälp, när beslut tas om företagets befintliga resurser. Den externa redovisningen används istället av externa parter eller av intressenter som beskrivits ovan. Den interna informationen är mer utförlig än den som externa parterna får. Detta medför att de interna beslutfattarna har mer underlag för sina beslut. Externa beslutfattare får istället lita på att de dokument som sammanställs hos företagen speglar dess ekonomiska situation på ett riktigt sätt (Falkman, 2000).

Som nämns tidigare är relationerna mer komplicerade och intressenterna fler i stora företag. Redovisningen ställer därför högre krav hos större bolag med många intressenter (Grönlund et al., 2010). I nuläget kan svenska företag som enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) klassificeras som stora, men inte tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS), välja mellan att följa Redovisningsrådets rekommendationer och Bokföringsnämndens allmänna råd. Ett nytt heltäckande regelverk som är obligatoriskt för ovan nämnda företag har presenterats och benämns som K3. Detta regelverk ska senast införas på räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2013 (BFNAR 2012:1). Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3) är ett principbaserat regelverk inom ramarna som ÅRL anger. Arbetet med K3 kom som en följd av att EU införde IFRS. I samband med införandet av K3 så medföljer nya riktlinjer angående redovisning av anläggningstillgångar. Materiella anläggningstillgångar med komponenter vars nyttjandeperiod väsentligt skiljer sig ska delas upp med hänsyn till detta. Övergången innebär att det redovisade värdet på anläggningstillgången delas upp på de olika komponenterna och skrivs av efter sina individuella nyttjandeperioder (BFNAR 2012:1, 17 kap. p. 4).

1.2. Problemdiskussion

En särskild typ av anläggningstillgång som har väckt debatt i samband med komponentavskrivningar är förvaltningsfastigheter (KPMG nyhetsbrev, 2012, nr. 3). Under åren 2011 och 2012 utspelade sig en debatt i Balans angående

komponentavskrivningar på fastigheter, i detta fall för bostadsrättsföreningar. Mats Lindbäck (2011) är kritisk till avskrivningar på fastigheter och menar att ytterst få redovisningar uppfyller ÅRLs krav på att ge en ”rättvisande bild av verksamhetens ställning och resultat” (ÅRL, 2 kap, 3 §). Han menar att dagens avskrivningar och även komponentavskrivningsmetoden inte ger en rättvisande bild av verksamheten och hävdar att varken föreningar, mäklare eller banker litar på den revisorsgodkända årsredovisningen.

”Om fastighetens bokförda värde inte har något med verkligheten att göra, hur kan man då lita på övriga delar?” (Lindbäck, Balans 2011).

Lindbäcks artikel väckte debatt och Drefeldt (2011) kritiserar Lindbäcks påstående angående redovisningar som inte uppfyller ÅRL krav på rättvisande bild av verksamhetens ställning och resultat. Hon menar att en årsredovisning inte speglar en marknadsvärdering av företagets tillgångar och ska inte heller göra det. Hon påpekar att en tillgång med begränsad nyttjandeperiod enligt lag ska skrivas av, detta för att periodisera utgiften för tillgången inte föra att spegla marknadsvärdet. Drefeldt (2011) använder taket på en fastighet som exempel och menar att när ett tak byts ut ska det nya taket periodiseras över sin nyttjandeperiod, det gamla taket är förbrukat och ska då vara avskrivet. Även Arques (2012) kritiserar Lindbäcks artikel och menar att det handlar om hur man bäst fördelar kostnader över tid. Arques (2012) anser att det är en komplicerad fråga, men som i nuläget sannolikt bäst hanteras med komponentavskrivning och hänvisar till FAR som även rekommenderar komponentavskrivning.

I nuläget när fastighetsbolag inte använder komponentavskrivningar så kan liknande åtgärder på en fastighet redovisas på olika sätt av företagen. Nordlund (2004) pekar i en debattartikel på att ett fastighetsbolag kan välja att direkt kostnadsföra ett stambyte medan ett annat företag kan aktivera samma åtgärd. Detta leder enligt Nordlund (2004) till försvårad jämförbarhet för användare av redovisningen och han menar att komponentavskrivningar bidrar till en förbättrad jämförbarhet. Starova (2010) menar att komponentmetoden ger en mer verklighetstrogen bild av tillgångarnas värde.

I det nya K3-regelverket anges inga riktlinjer för nyttjandeperioder eller avskrivningsprocentsatser för olika komponenter eftersom de ofta skiljer sig avsevärt

beroende på materialval. Enligt de riktlinjer som Fastighetsägarna i Sverige tillsammans med Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) har tagit fram så är det upp till de enskilda företagen att göra bedömningar angående nyttjandeperioder (Fastighetsägarna & SABO, 2012).

Det finns även problematiska processer angående ingångsbalansen eftersom de nya principerna inte ska tillämpas retroaktivt. Den framåtriktade tekniken innebär att det bokföringsmässiga värdet på anläggningstillgången ska fördelas mellan betydande komponenter. Det finns inga tydliga riktlinjer på hur denna fördelning ska ske och Fastighetsägarnas och SABO:s riktlinjer föreslår schablonbaserade uppdelningar av ingångsbalanser (Fastighetsägarna & SABO, 2012). Vi ställer oss frågande till om den information som intressenterna förväntas få tillgång till är användbar, tillförlitlig och jämförbar om införandet av komponentavskrivningar innebär en hög grad av schablonartade uppskattningar av fördelningen på komponenter.

Fastighetsbolagen var kritiska i sina remissvar och hävdade att nyttan som komponentavskrivningar medför inte står i proportion till de merkostnader och den administrativa börda som tillkommer med komponentavskrivningar (KPMG nyhetsbrev, 2012, nr. 3). De kritiska rösterna vill att kravet på komponentavskrivningar ska avskaffas alternativt vara frivilligt.

En tolkning av kritiken från fastighetsbranschen kan vara att de intressenter som använder fastighetsbolagens finansiella rapporter inte har en så pass avsevärd nytta av den information som tillförs av komponentavskrivningar att det motiverar de kostnader och administrativa bördor som uppstår. Fastighetsbolagen menar alltså att användandet av komponentmetoden strider mot principen som Falkman (2000) kallar för ”informationsekonomi” där fördelarna med information ska överväga kostnaderna för att ta fram den. Eftersom fastighetsbolagen inte ser något värde i användningen av komponentsatsen i sina interna processer är det relevant att undersöka hur fastighetsbolagens intressenter påverkas av den nya avskrivningsmetoden.

Kan det vara så att den finansiella information som efterfrågas kring förvaltningsfastigheter skiljer sig avsevärt från övriga anläggningstillgångar och är detta i så fall ett argument som stödjer fastighetsbolagens krav på särskilda regler angående

förvaltningsfastigheter? Det faktum att IFRS kräver komponentavskrivningar på anläggningstillgångar som består av komponenter vars nyttjandeperiod skiljer sig åt, men gör ett undantag för förvaltningsfastigheter (IAS 40) där företagen ges alternativet att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde bidrar med ytterligare legitimitet till de svenska fastighetsbolagens argument.

Frågan är hur intressenternas informationsunderlag påverkas av komponentavskrivningar på förvaltningsfastigheter. Vidare undersöks även om den finansiella information som genereras genom att tillämpa denna avskrivningsmetod ger en nytta för fastighetsbolagens intressenter som kan anses vara motiverad med beaktande av de kostnader och den ökade arbetsbördan som uppkommer hos fastighetsbolagen.

Den övergripande frågan för denna uppsats är:

- *Hur påverkar fastighetsbolagens tillämpning av komponentavskrivningsmetoden intressenternas beslutsunderlag och ekonomiska översikt?*

1.3. Syfte

Syftet med studien är att analysera hur komponentavskrivningar på förvaltningsfastigheter påverkar redovisningens ändamålsenlighet gällande intressenternas behov av ekonomisk översikt och beslutsunderlag. Vidare ska undersökningen analysera huruvida de ökade kostnader som komponentmetoden medför, motsvarar en ökad ändamålsenlighet i redovisningen för intressenterna.

2. Metod

Detta avsnitt presenterar vilken vetenskaplig metod som valts för att besvara studiens frågeställning och syfte. Även valet av den vetenskapliga metoden och studieobjekten kommer i avsnittet att motiveras.

2.1. Val av forskningsansats

Insamling och tolkning av data sker vanligtvis genom två olika vetenskapliga forskningsansatser. Dessa är kvalitativa och kvantitativa ansatser. De faktorer som till största del kännetecknar en kvalitativ ansats är att insamlad data bygger på individers ord och hur individer uppfattar och tolkar den sociala verkligheten samtidigt som man analyserar förhållandet mellan teori och praktik (Bryman & Bell, 2005, s. 297). Den kvantitativa ansatsen grundas i kvantifiering, vilket innebär att insamlad data mäts och beskrivs i siffror som tal, mängd och storlek (Bryman & Bell, 2005, s. 41; Reinecker & Jörgensen, 2008, s. 305). För att uppnå studiens syfte ligger tonvikten av insamlad data snarare på ord, åsikter och uppfattningar av den sociala verkligheten, än på kvantifiering. Det är vidare individens uppfattning och bedömning som är av relevans. Med grund i detta anser vi att en kvalitativ ansats är tillämplig för att uppnå uppsatsens syfte.

Bryman och Bell (2005) menar vidare att den kvalitativa ansatsen bygger på att man har en kunskapsteoretisk ståndpunkt som brukas beskrivas som tolkningsinriktad, vilket innebär att tyngden grundas på en förståelse av den sociala verkligheten med bas på hur individer i en viss miljö tolkar denna verklighet (Bryman & Bell, 2005, s. 298). Även detta anses vara en motivationsgivande faktor till att välja en kvalitativ forskningsstrategi, då syftet innebär att lägga fokus på individernas tolkning och uppfattning av hur komponentavskrivningar kan komma att påverka intressenternas beslutsunderlag och ekonomiska översikt. Studien kommer även utgå från en induktiv ansats, vilket enligt Bryman och Bell (2010) innebär att resultatet återkopplats till teorin.

2.2. Val av företag

2.2.1. Fastighetsbolag

Införandet av K3 och den obligatoriska avskrivningsmetoden, komponentavskrivning, har en markant påverkan på ett flertal fastighetsbolag som från och med år 2014 kommer

att omfattas av reglerna i K3. Därför har vi valt att studera, utgå och samla data från fastighetsbolag som idag påverkas och som vid införandet av K3 kommer att påverkas av komponentavskrivningar. En sekundär motivering till varför vi valt att utgå från fastighetsbolag är komplexiteten med komponentavskrivningar på fastigheter, vilket leder till mer djupgående analyser. Man skall dock observera att val av praktikfall och företag ofta är en praktisk fråga (Lundahl & Skärvad, 2009). Därför kommer valen av fastighetsbolag att begränsas med hänsyn till dess geografiska läge.

De fastighetsbolag vi valt är följande:

- Ikano Fastighets AB (Ikano Fastigheter)
- Wihlborgs Fastigheter AB (Wihlborgs Fastigheter)

Ikano Fastigheter är en del av affärsområdet Ikano, som förutom Ikano Fastigheter, består av Ikano Bank och Ikano Försäkring. Vidare utgörs Ikano Fastigheter av tre affärssegment: Retail Centres, Kontor och Bostad. Ikano Fastigheter grundades 1987 av Ingvar Kamprad och ingick då som en del av IKEA. År 1988 blev Ikano en egen företagsgrupp och ägs idag av familjen Kamprad. Ikano Fastigheter omsatte år 2011 56 884 tkr, hade ett eget kapital på 1 043 376 tkr och en soliditet på 86,51%.

Wihlborgs Fastigheter grundades ursprungligen av byggmästare O.P. Wihlborg och är idag det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Bolaget äger även fastigheter i Stockholm, vilka dock separerades från fastigheterna i Öresundsregionen år 2005. Fastighetsbeståndet i Stockholm stannade kvar i moderbolaget, som i samtidigt bytte namn till Fabège AB. I maj 2005 noterades Wihlborgs Fastigheter på Stockholmsbörsens O-lista. Aktien är idag noterad på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista och dess största ägare är Brinova med 10,1%. År 2011 omsatte bolaget 86 000 tkr, hade ett eget kapital på 1 940 000 tkr och en soliditet på 13,53%.

Det finns således ett flertal förhållanden som skiljer Ikano Fastigheter och Wihlborgs Fastigheter åt. Den största skillnaden mellan dessa är framförallt ägarförhållandet i bolagen. Ikano Fastigheter ägs av familjen Kamprad, medan Wihlborgs Fastigheter är noterat på börsen där dess största ägare innehar 10,1% av andelarna i bolaget. Detta medför att eventuella kapitalbehov elimineras på olika sätt, vilket kan konstateras genom att beakta soliditeten på bolagen. Wihlborgs Fastigheter är betydligt mer belånade

jämfört med Ikano Fastigheter. Detta beror med högsta sannolikhet på att Ikano Fastigheter som ägs av familjen Kamprad, inte behöver skuldsätta sig vid ett kapitalbehov. Ägaren tillskjuter bolaget istället kapital för dess ändamål. Detta är således två företag som skiljer sig åt vid framförallt ägar- och bolagsstruktur. Vi anser att en analys av båda företagen bidrar till en mer allmän kunskapsinhämtning. Ett annat förhållande som skiljer bolagen åt är dess tillämpning av redovisningsstandard. Wihlborgs Fastigheter är börsnoterat och redovisar enligt IFRS. Det kan dock bli aktuellt för dess dotterbolag att tillämpa K3 år 2014. Det faktum att Wihlborgs Fastigheter är en koncern som dels redovisar sina fastigheter till verkligt värde men även ser över alternativen för sina dotterbolag som kan bli aktuella för K3-regelverket förväntas bidra med goda kunskaper om olika värderingsalternativ på fastigheter. Wihlborgs Fastigheter ökar således bredden i kunskapen, medan Ikano Fastigheter ger mer djupgående syn eftersom de själva kommer att tillämpa K3.

2.2.2. Banker

Lundahl och Skärvad (2009) menar att valet av praktiska fall skall belysas av hög representativitet och bred variation som observerar situationer i olika branscher (Lundahl & Skärvad, 2009). Eftersom uppsatsen avser att redogöra hur komponentavskrivningar påverkar intressenternas beslutsunderlag och ekonomiska översikt, har vi först utgått från olika forskares intressentteorier och därefter valt intressenter som anses ha både hög representativitet och vara betydelsefulla för uppsatsens syfte.

Vid valet av företag har vi även utgått från vilka intressenter som fastighetsbolagen anser vara betydelsefulla. Urvalet har vi gjort genom att via mailkontakt fråga ett flertal fastighetsbolag vilka de ser som viktiga intressenter. Därefter har vi kontaktat dessa och låtit dem ingå i vår studie.

De intressenter vi valt är banker och utgörs av följande:

- Färs och Frosta Sparbank AB (Färs & Frosta)
- Handelsbanken AB (Handelsbanken)
- Nordea Bank AB (Nordea)
- Skandinaviska Enskilda Banken AB (SEB)
- Sparbanken Öresund AB (Sparbanken Öresund)

De banker som kommer att ingå i empirin är idag stora aktörer inom finansbranschen vilket bidrar till ett säkerställande av kvalitet tack vare främst dess erfarenheter. Eftersom att det förekommer skillnader i bland annat soliditet hos de båda fastighetsbolagen, anser vi det intressant att få ett perspektiv på vad bankerna anser vara en relevant soliditetsnivå (eller annan typ av belåningsgrad) i relation till de olika avskrivningsmetoderna och om relationen mellan dessa faktorer har någon påverkan för bankernas beslutsunderlag och ekonomiska översikt.

2.2.3. Revisionsbyråer

Valet av revisionsbyråer har grundats på storlek och tillgänglighet. PwC och Moore Stephens är två större revisionsbyråer som med all säkerhet kommer att ha klienter som tillämpar komponentavskrivningar. Båda bolagen har även stora kontor i Malmö vilket gör dem lättillgängliga. Respondenten från PwC är en redovisningsspecialist med många års erfarenhet av arbete med fastighetsbolag. Moore Stephens respondent är en revisor med god insyn i fastighetsbranschen.

De revisionsbyråer vi har valt är följande:

- Moore Stephens Malmö AB (Moore Stephens)
- PwC

De valda revisionsbyråerna Moore Stephens och PwC som ingår i studiens empirin, är inte revisorer i varken Wihlborgs Fastigheter eller Ikano Fastigheter. Oavsett, har detta ingen betydelse då syftet är att hålla så objektiva intervjuer med revisionsbyråerna som möjligt. Med beaktande av detta anser vi att tillförlitligheten och pålitligheten i svaren från revisionsbyråerna inte har någon påverkan på om fastighetsbolagen har de nämnda revisionsbyråerna som revisor eller ej.

Syftet med att låta revisorerna ingå i empirin är på grund av att de anses ha goda och allmänna kunskaper om avskrivningar och vilka effekter de medför. Vidare bör de vara aktörer som idag är uppdaterade gällande komponentavskrivningar. Revisorerna utgör därmed en stor del input för empirins och simuleringarnas tillvägagångssätt.

2.3. Val av respondenter.

En viktig del i uppsatsen är att genomföra intervjuer med respondenter som bidrar till en effektiv och värdefull datainsamling (Lundahl & Skärvad, 2009, s. 117). Hos företagen har vi uppsökt respondenter med relevant befattning för studien. Något som varit primärt i valet är respondenternas kunskap inom redovisning och fastighetsbranschen.

Bland intressenterna har vi dels fokuserat på respondenter som enligt Lundahl och Skärvad (2009) anses vara experter, men även respondenter som enligt fastighetsbolagen anses vara viktiga och betydelsefulla intressenter. Det som kännetecknar experter är bidragandet av värdefull information inom specifikt område. Vidare kännetecknas experter av att de är medvetna om att deras kunskap anses värdefull och uttalar sig ofta enbart mot betalning. Lundahl hävdar dock att undantaget är vid utbildningssammanhang (Lundahl & Skärvad, 2009, s. 118). Detta är något vi beaktat utifrån valet av respondenter bland intressenterna. Vi har därmed identifierat respondenter med viss expertis och inflytande utifrån intressentperspektivet. Respondenter med inflytande utifrån ett intressentperspektiv är exempelvis personer i kreditinstitut som hanterar lån och finansiering.

Eftersom denna studie analyserar informationsunderlaget som berörs av den nya värderingsmetod som komponentavskrivningar innebär, anser vi likt fastighetsbolagen, att bankerna är den primära intressenten. Vidare är det bankernas efterfrågan och bedömningar på informationsunderlagen som studiens analys kommer att beröra.

Företag	Befattning
Moore Stephens	Revisor
PwC	Redovisningsspecialist
Ikano Fastigheter	Redovisningschef
Wihlborgs Fastigheter	Redovisningschef
Färs & Frosta	Företagschef
Sparbanken Öresund	Kreditanalytiker
Nordea	Kreditanalytiker, fastigheter
SEB	Företagsrådgivare
Handelsbanken	Chef, företagsmarknad

2.4. Val av intervjumetod

Intervju med respondenter anses vara en viktig och användbar metod inom den kvalitativa forskningsstrategin (Bryman & Bell, 2005, s. 360). Vid intervjuerna har vi

valt att använda oss av semi-strukturerade intervjuer, vilket enligt Bryman & Bell (2005) kännetecknas av att under intervjun, ge respondenten frihet att utforma svaren på sitt egna sätt. Vidare menar Bryman & Bell (2005) att frågor som inte är förberedda kan ställas såvida man anknyter till något respondenter sagt. Semi-strukturerade intervjuer ger därmed möjligheten till följdfrågor som i sin tur kan öppna upp respondentens svar. Eftersom respondenternas uppfattning, tankar och åsikter har stor betydelse för studien anser vi att semi-strukturerade intervjuer är den bästa intervjumetoden att tillämpa.

För att uppnå både en så god reliabilitet och validitet som möjligt anser vi att valet av intervjumetod är väsentligt, vilket är en ytterligare förklaring till varför vi valt en semi-strukturerad intervju. Detta med syfte att skapa en intervju som har en balans i att vara helt fri till att vara styrt och ledande. En balans anser vi tillbringar både ett djup och en bredd i resultatet. Ett annat tillvägagångssätt är att ha respondenter som utgörs av experter inom respektive område. Detta för att uppnå både pålitlighet och tillförlitlighet. Ett sista steg är att hålla intervjuerna i en miljö respondenten är van vid, vilket minimerar risken för oförutsedda händelser och obekvämlighet som kan påverka svaren negativt, och därmed även tillförlitligheten. Därför har vi valt hålla intervjuer på respondenternas arbetsplats.

2.5. Syfte med simuleringar

I denna studie har tio verksamhetsår simulerats, två parallella simuleringar har utförts med avskrivningsmetod som enda skillnad. Målet med de simuleringar som upprättas är att få en överblick över hur komponentavskrivningar kan komma att påverka de finansiella rapporterna. Ambitionen är vidare att ta med dessa simulationer till bankerna, för att se och analysera hur och om komponentavskrivningar kan komma att påverka bankernas beslutsunderlag och ekonomiska översikt.

Simuleringarna utgår från ett fiktivt bolag som består av en förvaltningsfastighet. Fastigheten är företagets enda källa för intäkter och kostnader. De värden och siffror som används i simuleringen är fiktiva. Orsaken till att fiktiva siffror har använts i simuleringen är för att de på ett förenklat men ändå trovärdigt sätt ska kunna anpassas till riktlinjerna i RedU 13. För att uppnå rimliga siffror i simuleringen har vi studerat fastighetsbolags finansiella rapporter. Det faktum att simuleringen utgår från fiktiva

siffror anses inte vara problematiskt så länge de är identiska i båda simuleringarna. Detta eftersom det centrala i simuleringen är effekterna av komponentavskrivningar oberoende av ingående balans.

3. Teoretisk referensram

Avsnittet avser att presentera de teoretiska ramverk som används för att analysera den insamlade empirin. De teorier som i avsnittet introduceras är intressentteorin och redovisningsteorin. Slutligen kommer förhållandet mellan dessa två teorier att sammanföras.

3.1. Intressentteorins bakgrund

Första gången ordet intressenter nämndes med dagens innebörd var år 1963 vid Stanford forskningsinstitut (Freeman, Bidhan, Jeffrey, Andrew, Laurel & Simone, 2010). Begreppet var framförallt till för att utmana synsättet att styrelsen bara svarade inför aktieägare. I slutet av 1970-talet och i början av 1980-talet försökte forskare att ta fram managementteorier som kunde förklara styrelsens problem som involverade en hög grad av osäkerhet och förändring. Tidigare teorier hade inte tagit hänsyn till den föränderliga miljön. Med utgångspunkt på denna nya miljö utvecklade Freeman et al. (2010) och en rad andra forskare ett nytt koncept. Konceptet kallades intressentperspektivet och hade som utgångspunkt att lösa en rad problem som var kopplade till den löpande verksamheten hos företag (Freeman et al., 2010).

Två av dessa problem är enligt Freeman et al. (2010, s. 405) följande:

- Problem med hur värde skapas och överförs
- Problem med etik inom kapitalismen

Intressentteorin menar att en analys av förhållandet mellan företaget och de grupper och individer som kan påverka eller kan bli påverkade, bidrar med att skapa en bättre chans att klara av att lösa dessa problem (Freeman, 1984; Jones, 1995; Walsh, 2005). Freeman (1984) menar att det är viktigt att förstå hur dessa förhållanden fungerar och hur de förändras över tiden för att kunna lösa det första problemet.

För att lösa det andra problemet menar Phillips (2003) att det krävs en effektiv hantering av alla intressenter. Detta hjälper företaget att överleva och växa inom kapitalistiska marknader. Det är även en moralisk strävan, då denna hantering även behandlar frågor om etik och värderingar (Phillips, 2003).

Grunderna i intressentteorin bygger enligt Harrison (2013) på faktorer flera forskare är överens om. Dessa kan punkteras enligt följande:

- Att företag har intressenter och bör uppmärksamma dem.
- Att intressentteorin skapar möjligheter till en kombination mellan etik och strategi.
- Att företag som försöker tillfredsställa dess intressenter, över tiden kommer att skapa mervärde.

3.2. Definitionen av intressenter

Enligt Fassin (2011) finns det en mängd litteratur (se Mitchell et al, 1997; Orts, Strudler, 2002; Phillips, 2003) som presenterar två aspekter som definierar intressenter. Den första aspekten av definitionen benämns ”sökaren” och innefattas enligt Fassin (2011) av intressenter som har en andel i ett bolag och därmed rätt till anspråk. Sedan finns den andra aspekten av intressenter, ”influeraren”, vilket är de intressenter som kan påverka eller kan påverkas av bolaget. De två aspekterna av definitionen har gradvis dock börjat integrerats och man gör därför ingen vidare skillnad på ”sökaren” och ”influeraren” (Fassin, 2011). Detta beror troligtvis på att de flesta intressenter idag påverkas eller påverkar ett bolag. Enligt Freeman och flera andra forskare definieras dock intressenterna som ”primära” och ”sekundära” intressenter (Freeman et al., 2010, s. 412), vilket kan anses ha jämbördig definition av ”sökaren” respektive ”influeraren”.

Freeman och Reed (1983) särskiljer intressenterna i två definitioner. Intressenter som är viktiga för ett bolags överlevnad och framgång ingår enligt Freeman och Reed (1983) i den ”smala” definitionen, medan intressenter som kan påverka eller påverkas av ett bolag ingår i den ”breda” definitionen.

3.2.1. Vilka är intressenter?

Intressenter kan beroende på olika faktorer klassificeras efter dess legitimitet och makt, men även efter dess grad av ansvar. Baserad denna klassificering delar Fassin (2011, s. 40) in intressenterna i tre kategorier: ”andelsintressenter (real stakeholders)”, ”förvaltande intressenter (stakewatchers)” och ”envägsintressenter (stakekeepers)”.

”Andelsintressenter” är de intressenter som har en andel i ett bolag i form av en aktie eller dylikt, och vidare har en positiv och lojal inställning till ett bolag. Dessa anses även vara stöttande aktörer. ”Förvaltande intressenter” är intressenter som egentligen inte har någon aktie i ett bolag, men som finns för att agera exempelvis mellanhand eller ombud för aktörer som kan kategoriseras som intressenter. ”Förvaltande intressenter” finns därmed för att skydda och förvalta dessa aktörers intressen. Konkreta exempel på ”förvaltande intressenter” är fackföreningar och aktiemäklare. ”Envägsintressenter” utmärker sig genom att de kan påverka företaget, samtidigt som de själva inte påverkas av ett bolag i någon högre grad. Dessa typer av intressenter utgörs av bland annat revisorer, banker och statliga myndigheter (Fassin, 2011). Det finns även andra intressenter i ett företag och dessa kan utgöras av anställda, leverantörer, kunder, finansörer, samhället och ledningen (Freeman, 1984).

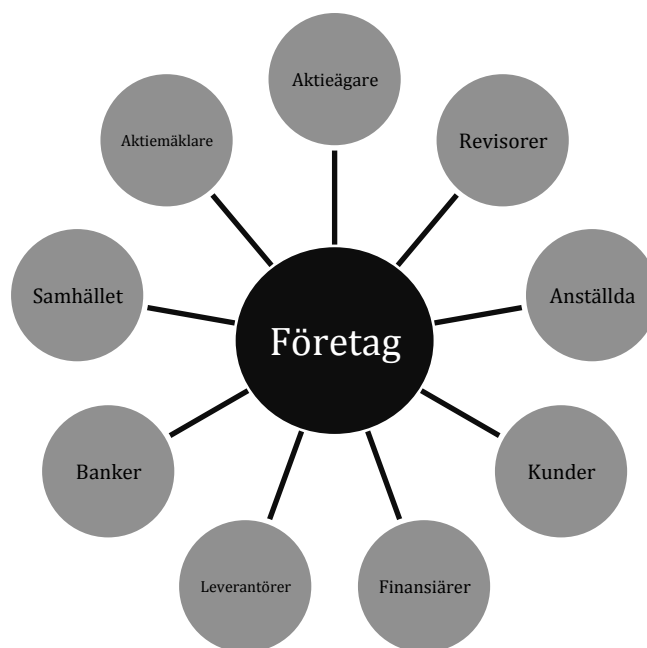


Fig. 1. Figur inspirerad av Fassin och Freeman.

3.3. Förhållandet mellan företagen och dess intressenter

Utifrån Freemans et al. (2010) perspektiv ses alla intressenter som ”kunder”. Precis som kunder i en affär, menar Freeman att intressenternas beslut tas efter vad som tillbringar dem mest värde. Vidare menar Freeman att företag som tenderar till att ge något form av värde som dess intressenter tillfredsställs av, kommer att behålla intressenternas stöd. Förhållandet mellan företag och dess intressenter bygger man andra ord på ett värde som skapas och utbyts (Harrison, 2013). För att bibehålla intressenterna och skapa ett värde

mellan företagen och dess intressenter, ligger en stor vikt därför på att prestera efter intressenternas intresse (Harrison, 2013).

Ledningen bör satsa uppmärksamhet på att skapa, underhålla och anpassa sina relationer till intressenterna, för att på så sätt skapa värde och undvika moraliska misslyckanden (Post, Preston & Sachs, 2002; Sisodia, Wolfe & Sheth, 2007).

Forskning gjord av Preston och Sapienza (1990) visar att företag kan och bör uppfylla intressena hos de olika intressenterna. Undersökningen visar att det finns samband med högre ekonomiska resultat (Sisodia et al., 2007), bättre rykte (Formbrun & Shanley, 1990) och bättre prestation (Greenley & Foxall, 1997) om dessa intressen uppfylls. Choi och Wang (2009) bekräftade i deras studie att en bra relation med företagets intressenter leder till ett högre ekonomiskt resultat på längre sikt. De upptäckte även att företag som presterar dåligt kan ta hjälp av denna aspekt för att kunna öka sin prestation snabbare.

Det är oftast svårt att göra alla intressenter nöjda. Vissa beslut gör att det uppstår intressekonflikter mellan olika grupper eller individer (Harrison, Bosse & Phillips, 2010). I sådana fall blir det viktigt för beslutsfattarna att göra rätt avvägning så att konflikten kan minskas (Freeman, Harrison & Wicks, 2007).

3.4. Förhållandet mellan intressentteorin och redovisningsteori

Intressentteorin har genomgått en ständig utveckling de senaste 50 åren vilket har lett till att den bidragit till en del redovisningsteori. Det hela började med att Schreuder och Ramanathan (1984) hävdade att marknadsmisslyckanden och misslyckanden att ingå avtal inte bara påverkade aktieägarna utan även andra intressenter. Dermer (1990) menar att organisationen kan ses som ett ekosystem där redovisningen bidrar till företagets strategi. Han ansåg att organisationer har en strävan att hålla ihop för att överleva och att intressenterna är med och konkurrerar om kontrollen av företagets strategi. Redovisningen blev ett viktigt verktyg för intressenterna för att bedöma riskerna med att ha olika intressen i ett visst företag. Meek och Gray (1988) ansåg att värdet som årsredovisningar i en rad amerikanska företag bidrog med till aktieägarna inte bara kunde användas av denna grupp, utan detta perspektiv kunde breddas så att även intressenterna kunde dra nytta av denna information.

3.4.1. Intressenters påverkan på redovisningen

Bowen et al. (1995) menar att val av redovisningsmetod påverkas av intressenters implicita krav. Det finns incitament för att välja den metod som på bästa sätt leder till att de implicita kraven tillmötesgås. Med implicita krav menas att det inte finns något skriftligt kontrakt på att kraven ska uppfyllas, men företagen är medvetna om att kraven gentemot dem existerar. Om ledningen exempelvis upplever att de av sina intressenter bedöms på det redovisade resultatet, så kommer de att använda den avskrivningsmetod som på bästa sätt enligt ändamålet påverkar resultatet. För att det ska kunna finnas ett samband mellan implicita krav och val av redovisningsmetod måste ledningen tro att de bedömande intressenterna inte fullt ut beaktar redovisningsmetod i sina bedömningar av redovisningen (Bowen et al., 1995). Bowen et al. (1995) hänvisar till en studie där en ekonomichef beskriver sin redovisningsfilosofi. Ekonomichefen menar att om intressenter, i sin bedömning av redovisningen, fullt ut beaktar val av redovisningsmetod så är det betydelselöst om de redovisar med en ”konservativ” eller ”liberal” metod. Om intressenterna däremot inte beaktar valet av redovisningsmetod så gynnas företaget av att redovisa ”liberalt” och kan på så sätt visa en bättre bild av sin verksamhet. Bowen et al. (1995) menar att det är rimligt för företagsledningen att utgå från att en del intressenter, i sin bedömning av redovisningen, inte justerar siffrorna för de differenser som uppstår till följd av att olika redovisningsmetoder används.

Bowen et al. (1995) visar i en statistisk undersökning att det finns ett samband mellan implicita krav och val av avskrivningsmetod. Företagens val av avskrivningsmetod påverkas alltså enligt undersökningen av vilka krav som företagen upplever att deras intressenter ställer.

3.5. Redovisningens mål

Den grundläggande synen är att redovisningens mål är utvecklade från de användares perspektiv som är beroende av att lita till den information som de redovisningsskyldiga förser användaren med (Falkman, 2000). Historiskt så har de primära intressenterna ansetts vara finansiärer och investerare, men över tiden har antalet intressenter ökat och omfattar nu även t.ex. analytiker, journalister, stat och anställda (Falkman, 2000). Det primära intresset för majoriteten av redovisningens användare ligger enligt Falkman

(2000) i att undersöka ett företags avkastningsmöjligheter och med hjälp av informationen reducera osäkerheten om framtiden. Osäkerheten reduceras genom att prognoser om framtiden utförs och på så sätt ökar kunskapen om framtiden. Genom att analysera redovisningen erhålls kunskap om tidigare händelser, denna kunskap kan sedan användas för att prognostisera framtiden (Falkman, 2000).

Utöver att reducera osäkerheten så förväntas redovisningsinformationen även att möjliggöra ett rationellt beslutsfattande (Falkman, 2000). Han poängterar dock att ett rationellt beslutsfattande som grundas på redovisningens information endast är möjligt om användaren är tillräckligt kunnig inom ekonomi och redovisning. Det finns alltså ett instiftat kunskapskrav, Falkman (2000) menar att detta kunskapskrav minskar antalet användare och framhäver finansärer som huvudsakliga användare med goda kunskaper i ekonomi och redovisning.

3.6. Redovisningens information

Avsnittet ovan beskriver ett antal olika mål med redovisningen, gemensamt för alla målen är att de är beroende av den information som redovisningen förser intressenterna med. För att målen ska uppnås är det därför nödvändigt att redovisningsinformationen uppfyller ett antal krav. Informationens kvalitativa egenskaper varierar beroende på användare och i vilken kontext de beskrivs, det finns därför ingen möjlighet att utgå från enskilda användare, utan redovisningen måste generaliseras. Kunskaper om egenskaper ger trots det ett bra underlag för val av redovisningsmetod (Falkman, 2000). I sin bok redogör Falkman (2000) de övergripande egenskaperna som redovisningsinformationen ska uppfylla för att bidra till de mål som presenterades i avsnitt 3.5:

- **Relevans.**

Informationen anses vara relevant om den påverkar aktuella beslutssituationer och presenteras vid rätt tidpunkt. Informationen ska bidra med ny kännedom för beslutsfattaren och gör på så sätt det möjligt för användaren att bättre uppfylla sina mål.

- **Tillförlitlighet.**

Informationen ska på ett tillförlitligt sätt avbilda det som ämnas beskriva. Tillförlitligheten är ofta präglad av svårigheter eftersom få redovisningsmässiga begrepp har en motsvarighet i verkligheten och ju mer komplex verkligheten är desto svårare är det att garantera att den avbildas på ett tillförlitligt sätt Falkman (2000). Tillförlitlighet

diskuteras oftast i mätsammanhang. Mätningen kan brista i mätmetod, mätprocess eller i individen som utför mätningen. Brister i mätningen leder till att företagets ekonomiska verklighet inte kan avbildas på ett tillförlitligt sätt. Mätningarna måste därför vara verifierbara, neutrala och valida (Falkman, 2000).

- **Jämförbarhet.**

Informationens användbarhet ökar om den är jämförbar med andra företags redovisningar. Utgivna rekommendationer från normsättare bidrar därför till ökad jämförbarhet när en sorts standard bildas. Enligt Falkman (2000) så uppnås jämförbarheten på bekostnad av tillförlitlighet och relevans, detta på grund av att de olika organisationerna ställs inför olika redovisningsspecifika situationer. Det är därför ibland nödvändigt att skapa branschspecifika standarder och regler t.ex. separat årsredovisningslag för bank och försäkringsbranschen. För att uppnå jämförbarhet över tiden är det även viktigt att organisationen använder samma metoder för olika perioder och att det tydligt framgår när byte av metoder sker (Falkman, 2000). Enligt Hendriksen och Van Breda (1992) är jämförbarhetens primära syfte att underlätta beslutsfattande för investerare, kreditgivare och andra intressenter.

- **Informationsekonomi.**

Den här egenskapen ställer nyttan med informationen emot kostnaderna att ta fram den. Fördelarna med den presenterade informationen ska alltså överväga kostnaderna för att producera den. Tillförlitligheten och relevansen kan kompromissas om den är allt för kostsam att producera (Falkman, 2000).

3.7. Avskrivningar

Avskrivningar är den redovisningsmetod som står i fokus i denna studie och belyses nedan med utgångspunkten i ovan presenterade perspektiv.

3.7.1. Varför avskrivningar?

När en tillgång avser att brukas över mer än en redovisningsperiod uppstår frågeställningen hur förbrukningen av tillgången ska behandlas och värderas (Stark, 1994). Enligt Stark (1994) är grundfrågan vad det kostar verksamheten att en tillgång används och svaret blir mer komplicerat ju längre nyttjandeperioden är. Tillgången kan genom användning förändras fysiskt eller i ekonomiskt värde alternativt en kombination av båda förändringarna. En central aspekt när det gäller avskrivningar är

”matchningsprincipen” (Falkman, 2000). Han beskriver matchningsprincipen som *”nedlagda utgifter, som i framtiden ger upphov till intäkter, skall kostnadsföras i samma period som intäkten, oberoende när den uppkommer”* (Falkman, 2000, s. 80). Vidare så beskriver Stark (1994) att avskrivningar hjälper redovisningens användare i beslutsfattning genom att de förbättrar överblicken av företagets finansiella ställning.

3.7.2. Val av avskrivningsmetod

Eftersom avskrivningar reglerar en tillgångs värde respektive vilken kostnad som perioden belastas med så är valet av avskrivningsmetod en viktig aspekt när företagen ska utföra beräkningar på verksamhetens effektivitet (Stark, 1994). *”Företaget ska välja en avskrivningsmetod som återspeglar förväntad förbrukning av den materiella anläggningstillgångens framtida ekonomiska fördelar”* (BFNAR 2012:1, 17 kap. p. 20). Avskrivningar är en redovisningsmässig teknik som periodiserar de utgifter som uppstår så att rätt tidsperiod belastas med de kostnader som periodens intäkter har gett upphov till. Utgiften aktiveras som en tillgång i balansräkningen och minskas sedan periodvis genom att föra delar av tillgången till resultaträkningen som en kostnad. Svårigheten är enligt Stark (1994) att upprätta periodiska rapporter som på ett konsekvent och systematiskt vis beräknar vad tillgången har kostat under perioden.

Avskrivningens storlek ska beräknas på tre olika faktorer: Avskrivningsbasens storlek, tidsfördelningsmönstret och avskrivningstiden (Stark, 1994). Avskrivningsbasens storlek för materiella anläggningstillgångar är enligt 4 kap. 3 § ÅRL anskaffningsvärdet minus restvärdet. Med anskaffningsvärdet menas förutom inköpspriset även de utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Även ränta på det kapital som lånats för att förvärva eller tillverka tillgången får räknas in i anskaffningsvärdet. Tidsfördelningsmönstret avser om avskrivningen ska skrivas av linjärt, degressivt eller progressivt där den vanligaste metoden är linjär (Grönlund et al., 2010).

Avskrivningstiden avser nyttjandeperiod som BFN förklarar är *"den period som en tillgång förväntas vara tillgänglig att användas av ett företag"* (BFNAR 2012:1, 17 kap. p. 16). När nyttjandeperioden beräknas så ska följande faktorer beaktas (BFNAR 2012:1, kap. 17):

- Förväntad användning av tillgången.
- Förväntat slitage beroende på olika driftsfaktorer.
- Legal aspekter avseende användande av tillgången, t.ex. avtalstid för hyresavtal.

För att skapa överblick över sina tillgångar ska företagen redovisa ett anläggningsregister där de separata tillgångarna beskrivs mer specifikt än i balansrapporten (5 kap. 4 § BFL). Här presenterar exempelvis ackumulerade avskrivningar, avskrivningsmetod.

3.8. Komponentavskrivning

Enligt de nya bestämmelserna i K3 ska anläggningstillgångar som består av komponenter vars förbrukning skiljer sig väsentligt delas upp i dessa komponenter. Fastigheter är en sådan typ av tillgång där de olika komponenternas nyttjandeperiod skiljer sig väsentligt. Tillgången ska då delas upp i de olika komponenterna och varje komponent ska skrivas av efter sin förväntade nyttjandeperiod (BFNAR 2012:1 17 kap. p. 4). När en komponent byts ut aktiveras den som en tillgång och det eventuella restvärdet på den utbytta komponenten ska kostnadsföras. Komponentmetoden väntas leda till en ökad aktivering av underhåll och reparationer på grund av att ändrade kriterier för aktivering (Fastighetsägarna & SABO, 2012).

BFN tar, i deras allmänna råd, fastigheter som exempel på anläggningstillgångar som ska delas upp på komponenter. Exempel på de olika komponenterna av en fastighet är stomme, tak, fönster och stammar. SABO och fastighetsägarna Sverige ger, i sina riktlinjer, ytterligare förslag på betydande komponenter. Följande komponenter identifieras i riktlinjerna (Fastighetsägarna & SABO, 2012, 3 kap.):

1. Mark
2. Markanläggning
3. Byggnads och mark-inventarier
4. Stomme
5. Tak

6. Fasad
7. Inre ytskikt (golv, innerväggar och innertak)
8. Installationer (el, rör, ventilation, hiss)
9. Hyresgästanpassningar

Komponenterna 1-3 är även skattemässiga begrepp medan 4-9 i nuläget normalt är del av det skattemässiga begreppet byggnad. Komponenterna ska särredovisas i anläggningsregistret enligt de bestämmelser som anges i BFNAR 2003:1 (Fastighetsägarna & SABO, 2012, 3 kap.).

Utöver de identifierade betydande komponenterna finns det delar därutöver som utgör en övrigtpost i anläggningsregistret. Eftersom denna post endast utgör en liten del av det totala anskaffningsvärdet så får avskrivningstiden enligt riktlinjerna beräknas schablonartat. Det är även möjligt att använda stommens avskrivningstid för övrigtposten med förutsättningen att löpande utbyten och åtgärder som berör posten då direkt kostnadsförs som löpande underhåll. Underhåll av fastigheten behandlas i BFNAR 2012:1 17 kap. och där framgår att anskaffningsutgifter för utbyte av komponenter ska aktiveras som tillgång och den utbytta komponenten ska utrangeras. Utgifter för åtgärder som inte innebär ett utbyte ska aktiveras till den befintliga tillgången förutsatt att de uppfyller de krav som ställs för tillgångsredovisning.

SABO och Fastighetsägarna menar att svårigheten med fastigheter är att bestämma vad som ska tillgångsföras och vad som anses vara löpande underhåll som ska kostnadsföras direkt under perioden. Kravet för att en utgift ska tillgångsföras är att den ska ge upphov till ekonomiska fördelar som tillfaller företaget i framtiden (BFNAR 2012:1, 2 kap. p. 18). SABO och Fastighetsägarna menar att det inte finns en tydlig reglering av vad som menas med ”framtiden” men deras tolkning som grundas på rimlighet och etablerad branschpraxis är att åtgärder vars förbrukningstid beräknas vara tre år eller mindre ska kostnadsföras direkt i perioden som de utförs.

3.8.1. Övergång till komponentavskrivningar

Övergången tillämpas inte retroaktivt, vilket innebär att uppdelningen på komponenter ska göras på redovisat värde per ingångsbalansdatum (BFNAR 2012:1). SABO och

Fastighetsägarna belyser att det förekommer begränsad vägledning i K3-regelverket angående tillvägagångssättet vid fördelning av ingångsvärdet på komponenter. Riktlinjerna säger att bedömningar måste göras för varje fastighet, men eftersom deras tolkning är att det väsentliga är redovisningen framåt så kan ingångsbalansens komponentvärdefördelning göras schablonartat, dock med beaktning av komponenternas återstående nyttjandeperiod. SABO och Fastighetsägarna anser att kostnadsfördelningen för nybyggda fastigheter av samma karaktär kan ge vägledning. Stommens andel av totalvärdet kommer sannolikt att vara större desto äldre ett hus är (Fastighetsägarna & SABO, 2012).

3.8.2. Varför komponentavskrivning?

Syftet med komponentavskrivning är att på ett mer rättvisande sätt spegla förbrukningen av en tillgång (Starova, 2010). Med hjälp av komponentavskrivningar så sprids de utgifter, som utbyte av en komponent medför, ut över de perioder som den förbrukas på. Starova (2010) exemplifierar detta med en maskin som först skrivs av linjärt som en hel tillgång. Sedan jämförs resultatpåverkan med avskrivningar enligt komponentansatsen (se figur 2 och 3).

Linjär metod	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Maskinens bokförda värde	3 300	3 000	2 700	2 400	2 100	1 800
Årlig avskrivning av maskinen	300	300	300	300	300	300
Utbyte av komponent				200		
Effekt på årets resultat	300	300	300	500	300	300

Fig. 2 Klassisk metod baserad på Starovas artikel.

Komponentmetod	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Maskinens bokförda värde	3 300	3 000	2 700	2 400	2 100	1 800
Årlig avskrivning av maskinen	300	300	300	300	300	300
Avsättning för utbyte av komponent	50	50	50	(150)	50	50
Utbyte av komponent				(200)		
Effekt på årets resultat	350	350	350	350	350	350

Fig.3 Komponentmetod baserad på Starovas artikel.

I figur 2 och 3 illustreras skillnaderna som de olika avskrivningsmetoderna ger upphov till. Figurerna visar att när företaget väljer att särredovisa en komponent vars nyttjandeperiod skiljer sig från modertillgången och sedan skriver av komponenten efter sin livslängd så blir det en jämnare resultatpåverkan. Den period som bytet sker i bär inte längre hela kostnaden för utbytet.

Problematiken med fastigheter med lång livslängd som sannolikt kommer att öka i nominellt värde är enligt Nordlund (2004) att fastställa det avskrivningsbara beloppet. Historiska värdeökningar av fastigheter är dock inget argument för att hävda att avskrivningar inte är nödvändiga på fastigheter med motiveringen att de sannolikt kommer att öka i nominellt värde (Nordlund, 2004). Vidare anser han att komponentmetoden periodiserar underhåll och reparationer på ett bättre sätt.

3.9. Sammanfattning av referensram

Eftersom denna studie utgår från intressentperspektivet med fokus på avskrivningar är en teoretisk förståelse för kopplingen mellan intressenternas beslutsunderlag och avskrivningars syfte nödvändigt. I avsnitt 3 har det redogjorts varför en organisation bör tillgodose sina intressenters behov. Det har framgått att intressenterna är i behov av information om organisationens ekonomiska ställning som beslutsunderlag. En organisations externredovisning är verktyget för att tillhandahålla den information som efterfrågas.

Det ställs olika krav på organisationens ekonomiska information. Syftet med avskrivningar är att bidra till att dessa krav på den ekonomiska informationen uppfylls genom att bidra till en rättvisande bild av tillgångarnas värde och förbrukningen av dessa tillgångar. Valet av avskrivningsmetod får därför konsekvenser som påverkar den finansiella information som intressenterna förses med. Utifrån intressentperspektivet har följande redovisningsmässiga egenskapers ändamålsenlighet valts ut för en djupare analys:

- Jämförbarhet
- Tillförlitlighet
- Relevans
- Informationsekonomi

4. Simuleringar

Detta kapitel beskriver de simuleringar som har utförts i undersökningen. De antaganden som har varit nödvändiga för att utföra simuleringen kommer att motiveras och förklaras. Slutligen presenteras resultaten av de utförda simuleringarna som bankerna har fått ta del av under de genomförda intervjuerna.

4.1. Fastigheten/Företaget

Simuleringen grundas på ett fiktivt bolag med en förvaltningsfastighet som ensam anläggningstillgång. Fastigheten är bolagets enda källa för inkomster och kostnader. Skattekostnader har uteslutits ur simuleringen på grund av att de skattemässiga avskrivningarna inte påverkas av vilken bokföringsmässig avskrivningsmetod som används. Räntekostnader har även uteslutits för enkelhetens skull.

Fastigheten som används är 10 år gammal vid simuleringens start. Fastigheten hade vid simuleringens start ett anskaffningsvärde på 20 Mkr, ackumulerade avskrivningar på 1,5 Mkr och ett redovisat värde på 18,5 Mkr.

4.2. Tillvägagångssätt

Simuleringen utgörs av tio parallella verksamhetsår för fastigheten med två olika avskrivningsmetoder. Den första metoden är vanlig linjär avskrivning med en procent per år. Den andra är komponentmetoden där fastigheten delas upp i komponenter som sedan separat skrivs av efter sin förväntade nyttjandeperiod. Alla inkomster och kostnader är identiska för de båda simuleringssperioderna, de enda skillnaderna är avskrivningsmetod och hur kostnader för underhåll och reparationer periodiseras. Verksamhetens intäkter och kostnader har ökat med tre procent per år. Kostnaderna för utbyte av komponenter har beräknats med hjälp av anskaffningsvärdet för den utbytta komponenten ökat med tre procent per år, räknat från anskaffningstillfället till utbytestillfället. För varje år sammanställs förenklade resultat- och balansräkningar med tillhörande kassaflöden och anläggningsregister. Uppdelningen av komponenter har baserats på FARs exempel i deras riktlinjer (RedU 13, 2013, s. 3). Simuleringens uppdelning av fastigheten illustreras i figur 4.

Siffror i TKR	Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Netto redovisat värde	Återstående avskrivningsperiod	Årliga avskrivningar
Hiss	1 200	150	1 050	35	30
Stammar	600	60	540	30	18
Badrum	2 400	210	2 190	20	109
Kök	1 200	600	600	8	75
Fasad	2 400	150	2 250	30	75
Fönster	1 200	150	1 050	20	53
Plåttak	600	134	466	6	78
Övrigt ("Stomme")	5 400	46	5 354	100	54
Total byggnad	15 000	1 500	13 500	-	492
Mark	5 000	-	5 000	-	-
Anskaffningsvärde, fastighet	20 000	1 500	18 500	-	-

Fig.4 Uppdelning av byggnad.

Figur 4 visar att det krävs utbyte av två komponenter under de tio år som simuleringen pågår (kök och plåttak). I simuleringen med klassisk avskrivningsmetod kostnadsförs dessa åtgärder direkt under det år som de sker.

Med komponentmetoden aktiveras istället dessa åtgärder och komponenterna byts ut i anläggningsregistret. Eftersom de nya komponenterna har ett nytt anskaffningsvärde och nyttjandeperiod så måste de totala årliga avskrivningarna räknas om. Under det sjunde verksamhetsåret byts plåttaket ut. Anskaffningsvärdet för det nya taket baseras på det historiska anskaffningsvärdet på taket som byts ut. Det historiska anskaffningsvärdet har sedan ökat med tre procent per år enligt följande uträkning: $600 \times (1,03^{16}) \approx 1000$ tkr. Nyttjandeperioden för det nya taket har bestämts till 20 år och den nya årliga avskrivningen blir 50 tkr för plåttaket och 464 tkr för hela byggnaden. Samma tillvägagångssätt har använts vid utbyten av kök två år senare: $1200 \times (1,03^{18}) \approx 2000$ tkr. De nya köken har en nyttjandeperiod på 15 år och därmed blir den årliga avskrivningen 134 tkr för köket och 532 tkr för hela byggnaden.

Plåttak	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Årets avskrivningar	78	78	78	78	78	76	50	50	50	50
Akkumulerade avskrivningar	134	212	290	368	446	522	0	100	150	200
Netto redovisat värde	388	310	232	154	76	0	950	900	850	800

Fig.5. Urklipp ur anläggningsregister

I figur 5 syns ett urklipp ur anläggningsregistret med fokus på plåttaket. Anledningen till att avskrivningen endast är 76 tkr år sex är att den årliga avskrivningen har avrundats upp föregående år ($466/6 = 77,6666 \approx 78$).

Kök	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Årets avskrivningar	75	75	75	75	75	75	75	75	134	134
Akkumulerade avskrivningar	600	675	750	825	900	975	1 050	1 125	0	134
Netto redovisat värde	525	450	375	300	225	150	75	0	1 866	1 732

Fig. 6. Anläggningsregister för kök.

Avskrivningsmetod	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Klassisk avskrivning	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Komponentavskrivning	492	492	492	492	492	490	464	464	523	523

Fig.7. Årliga avskrivningar för simuleringsperioden.

I figur 7 åskådliggörs de totala årliga avskrivningarna för de två metoderna. Det syns att den klassiska metodens årliga avskrivningsbelopp förblir detsamma oberoende av underhåll och åtgärder på fastigheten. Med komponentmetoden så varierar det årliga avskrivningsbeloppet som en följd av att komponenter har bytts ut och de nya komponenterna bidrar med ett nytt belopp till de totala avskrivningarna.

4.3. Resultat av simulering

De skillnader mellan avskrivningsmetoderna som beskrivs ovan medför konsekvenser i den finansiella rapporteringen över tid. I detta avsnitt illustreras den påverkan som komponentavskrivningar har på de olika posterna i resultat och balansräkningarna jämfört med klassisk avskrivningsmetod.

4.3.1. Resultaträkning

Eftersom de årliga avskrivningarna blir högre med komponentmetoden så redovisas ett lägre genomsnittligt resultat. Resultatet blir jämnare med komponentmetoden eftersom utbyte av kök och plåttak har aktiverats som tillgångar i balansräkningen, med den klassiska metoden har de kostnadsförts direkt. Effekterna på årets resultat illustreras i figur 8.

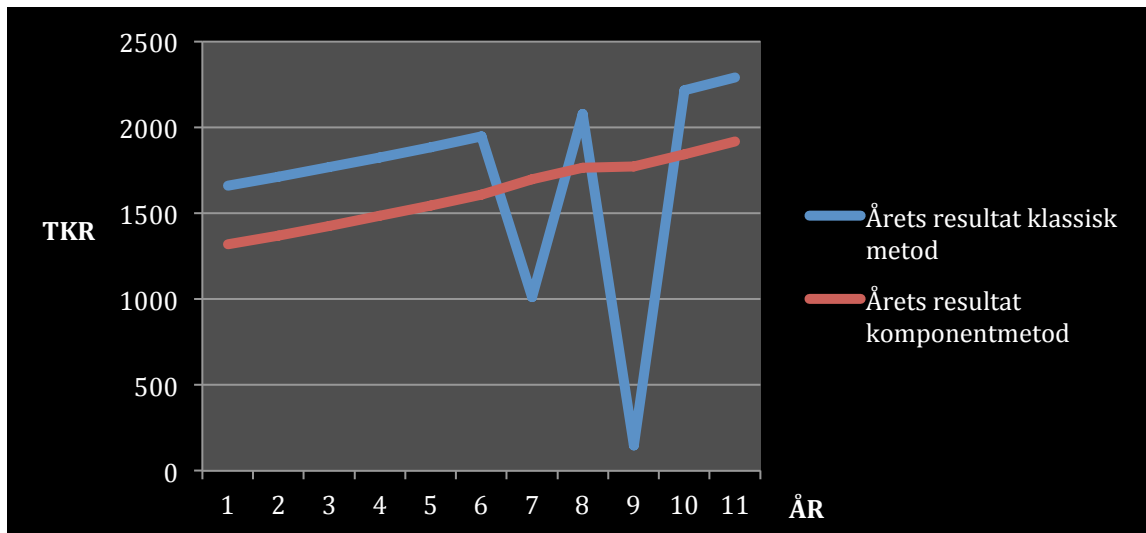


Fig.8 . Skillnader i årets resultat mellan klassisk metod och komponentmetod.

I figur 8 syns två avvikelser i resultatet för den klassiska metoden. Dessa ”dippar” i resultatet är konsekvenser av att utbyte av kök och plåttak har kostnadsförts direkt.

4.3.2. Balansräkning

De redovisade värdena för fastigheten skiljer sig åt, dels på grund av att den årliga avskrivningen är högre med komponentmetoden och dels på grund av aktiveringen av utbyten av komponenter. Effekterna på byggnadens redovisade värde, exklusive mark, i balansräkningen illustreras i figuren nedan:

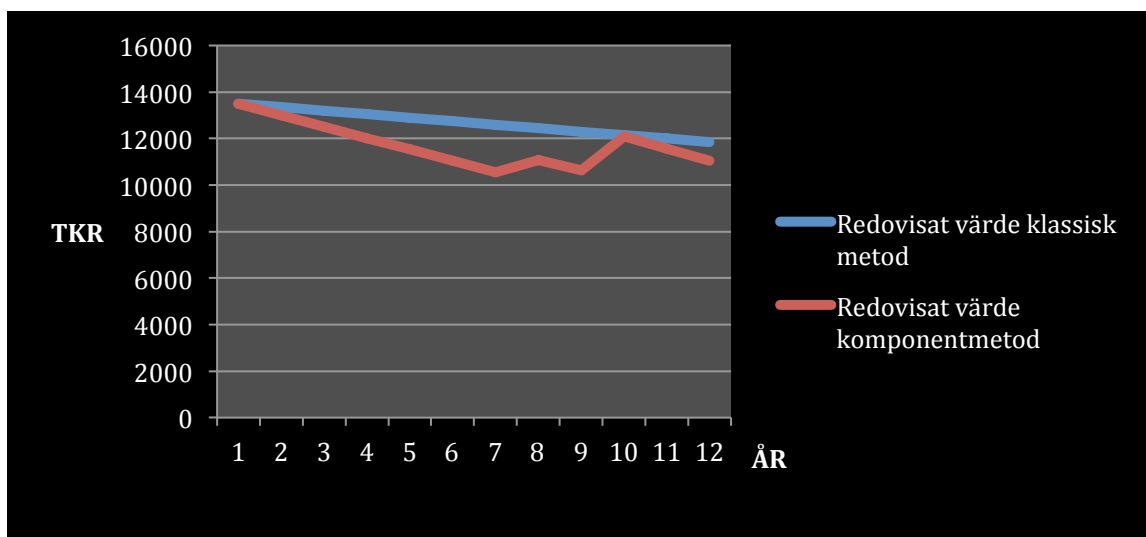


Fig.9. Skillnader i redovisat värde för byggnad mellan de olika metoderna.

I figur 9 syns att den årliga genomsnittliga värdeminskningen är högre med komponentmetoden. Med komponentmetoden ökar dock värdet när komponenter byts ut, det redovisade värdet påverkas inte av utbytet när klassisk avskrivningsmetod används och bytet konstnadsförs direkt. Vid simuleringens slut är det redovisade värdet lägre med komponentmetoden, detta anses fullt rimligt men efter att fler komponenter byts ut kommer troligtvis det redovisade värdet vara högre med komponentmetoden. Även Fastighetsägarna & SABO (2012) spår högre redovisade värden till följd av komponentmetoden.

5. Empiri

I avsnittet presenteras den insamlade empirin. Empirin är hämtad och insamlad från revisionsbyråer, fastighetsbolag och banker. Dessa kommer i nämnd ordning att presenteras och redogöras.

5.1. Revisionsbyråer

5.1.1. Övergång/uppdelning

På Moore Stephens menar man att införandet av komponentavskrivningar kommer att medföra en viss problematik för fastighetsbolagen. Detta på grund av att fastighetsbolagens anläggningsregister inte är anpassade efter komponentavskrivningar. Moore Stephens anser därmed att det inte finns något stöd för någon uppdelning av komponenter i anläggningsregistren och att detta kan bli problematiskt vid identifieringen.

”Det kommer bli problem kan man konstatera eftersom anläggningsregistren som används nu oftast inte är anpassade efter en komponentavskrivning. Det är i princip omöjligt att dela upp. Om man har ett bokfört värde på en fastighet, finns det av 99 av 100 fall inget stöd för vad fastigheten består utav för komponenter”, respondent på Moore Stephens.

PwC menar att de största kritikerna till införandet av den obligatoriska komponentavskrivningen är dotterbolag till de noterade bolagen som innehar förvaltningsfastigheter. Detta grundas i att noterade bolag tillämpar IFRS och därmed kan redovisa sina fastigheter till verkligt värde, medan dotterbolagen är tvungna att följa K3:s regler och därmed tillämpa komponentavskrivningar, vilket enligt PwC medför en högre arbetsbörda vid övergången. För de bolag som anser att arbetsbördan kommer öka, hänvisar PwC till FAR:s förenklingsregler vilket innebär att man använder sig av en fastighet som är uppdelad på komponenter, som i sin tur är representativ för andra liknande fastigheter. Förenklingsreglerna tror PwC endast kommer kunna användas de första åren, eftersom man i ett senare skede kommer att byta ut vissa komponenter och därmed inte få samma avskrivningsprocent på sina komponenter.

I övrigt anger PwC, likt Moore Stephens, att problematiken för de stora fastighetsbolagen ligger i att identifiera alla komponenter i en fastighet.

Vad som anses vara en betydande komponent som väsentligt förbrukas olika, enligt BFNAR 2012:1 17 kap. p. 4, menar Moore Stephens att någon fast gräns inte finns. Något som är väsentligt i ett litet bolag behöver inte vara väsentligt i ett stort bolag. Även PwC menar att någon fast gräns för vad som är betydande och väsentligt inte finns, men att det skulle underlätta vägledningen om någon procentuellt gräns sattes. Båda revisionsbolagen menar även att vilket typ av verksamhet som bedrivs kan spela en roll på vad som anses vara betydande och väsentligt. PwC tillägger även att livslängden och värdet på en komponent spelar en stor roll på vad som anses vara betydande och väsentligt.

För att uppnå en avskrivningsnivå som inte blir alltför hög i jämfört med en traditionell avskrivningsmetod, kan det enligt Moore Stephens, vara mycket möjligt att fastighetsbolag vid övergångsperioden medvetet kan komma att lägga ett högre värde av en tillgång på komponenter med längre nyttjandeperiod. Ett exempel på en komponent i en fastighet med lång nyttjandeperiod är stomme.

5.1.2. Långsiktiga förändringar

Eftersom avskrivningarna sannolikt blir större vid komponentavskrivningar än vid exempelvis en linjär avskrivningsmetod, medför detta enligt både Moore Stephens och PwC att resultatet i resultaträkningen kommer att minska. Ett minskat resultat som medförs av högre avskrivningar är enligt Moore Stephens en av de bidragande faktorerna till att fastighetsbolagen möjligtvis kan komma att lägga ett högre värde på en tillgång med högre nyttjandeperiod.

Samtidigt menar PwC att en resultatminskning på grund av komponentavskrivningar inte är helt säker med tanke på att det kan finnas vissa komponenter som har en längre livslängd jämfört med den livslängd man tidigare skrivit av fastigheter på genom exempelvis en linjär avskrivningsmetod.

Med grund i att komponentuppdelningen kan vara problematisk tror PwC att fastighetsbolagens avskrivningsplaner kan komma att ändras under de första åren, vilket bolagen enligt K3 har rätt till.

På Moore Stephens anser man att en schablonindelning av komponenter på en fastighet ger en hyfsat rättvisande bild, såvida man bedömer komponenternas livslängd någorlunda noggrant. Även PwC anser att komponentavskrivningar är mer tillförlitlig och rättvisande än dagens avskrivningar, där nyttjandeperioden för en fastighet kan tyckas vara orimligt lång.

"[...] Man får titta på vad som ger en rättvisande bild. Att skriva av ett hus på 200 eller 300 år, då ska man ha rätt mycket på fötterna, såvida det inte är Egyptens pyramider", respondent på PwC.

Avslutningsvis anger Moore Stephens att komponentavskrivningar ger en bättre bild över hur tillgångar förbrukas och att dagens avskrivningar hos fastighetsbolagen inte motsvarar den verkliga förbrukningen av en tillgång. Samtidigt speglar detta inte det verkliga värdet av en tillgång vilket har en bidragande roll, speciellt hos banker, enligt Moore Stephens.

5.2. Fastighetsbolag

5.2.1. Övergång/uppdelning

Ikano Fastigheter berättar att övergången kommer att innebära en stor arbetsbörda för företaget och påpekar att Ikano Fastigheter, i sina interna processer, använder verkligt värde. På grund av detta ser respondenten den nya avskrivningsmetoden som *"mer betungande än nyttig"*. Vidare beskrivs Ikano Fastigheters anläggningsregister där fastigheterna för närvarande är uppdelade på mark, markinventarier, byggnader och byggnadsinventarier. Deras anläggningsregister måste nu göras om och respondenten beskriver detta som ett *"jättejobb"* som ytterligare kompliceras av att Ikano Fastigheters fastighetspark består av många unika fastigheter som måste analyseras var för sig. Det går alltså inte att använda en av fastigheterna som "mall" för de övriga fastigheterna. Respondenten anser även att det faktum att många av fastigheterna är väldigt gamla är en

försvårande omständighet i uppdelningen och bestämmandet av avskrivningsperiod på olika komponenter. Angående förberedelserna inför de praktiska processerna i samband med övergången avvaktar Ikano Fastigheter och inväntar Fastighetsägarnas uttalande.

”Så klart ska vi följa de riktlinjer som finns, men vi har ingen strategi att vi ska gå i bräschen och vara först med att göra ytterligare grejer utan vi ska göra det enkelt”, respondent på Ikano Fastigheter.

Ikano Fastigheter planerar att anpassa sig till branschpraxis och har inga ambitioner att själva aktivt delta i skapandet av denna praxis.

”Jag tror att för fastighetsbolag som har många fastigheter så krävs det mycket stor arbetsbörda för att följa detta på ett vettigt sätt.”, respondent på Wihlborgs Fastigheter.

Utöver problematiken med uppdelning så belyser även Wihlborgs Fastigheter svårigheter med att hålla reda på när de olika komponenterna är avskrivna och utangeras. De ställer sig tveksamma till att detta kommer att fungera. Wihlborgs Fastigheter påpekar att det är skillnad mellan fastighetsbolags fastigheter och de fastigheter som används i till exempel industrin där fastigheten är ett redskap i produktionen. Komponentindelning kan vara lämpligt för fastigheter som används i en produktion men för fastighetsbolag som har många fastigheter så är det en allt för stor process.

[...] Där är byggnaden mer ett redskap i en produktion och då kan jag förstå att man delar in det i komponenter. Men skulle vi göra det här med alla våra fastigheter så skulle vi behöva dubbla vår ekonomiavdelning, helt klart. Det hade inte funkat.”, respondent på Wihlborgs Fastigheter.

Wihlborgskoncernen använder idag värdering enligt verkligt värde, vilket de anser är en bättre redovisningsmetod än anskaffningsvärde. De undersöker idag möjligheterna att tillämpa regleringarna i rådet för finansiell rapportering 2 (RFR2) för sina dotterbolag, vilket innebär en anpassning till moderbolagets IFRS-redovisning. Anledningen till detta är att det i RFR2 finns ett undantag som gör det möjligt att inte använda komponentavskrivningar.

”Att använda komponentavskrivningar skulle vara ett steg tillbaka och framför allt onödigt”, respondent på Wihlborgs Fastigheter.

5.2.2. Långsiktiga förändringar

En fråga i denna studie är om fastighetsbolagens underhållsrutiner kommer att förändras med tanke på nya bedömningar angående vilka åtgärder som ska kostnadsföras alternativt aktiveras som tillgång.

”Jag tror att detta kommer att innebära att man är ännu mer restriktiv med att aktivera, då blir det mindre problem och man slipper att fundera på vilken komponent detta ska ingå i.”, respondent på Ikano Fastigheter.

Ikano Fastigheter respondent berättar att de i nuläget är restriktiva med aktivering och kostnadsför i stor utsträckning. Respondentens uppfattning är att Ikano Fastigheter kommer att kostnadsföra åtgärder i ännu större utsträckning efter övergången för att man på så sätt undviker problematiken med införandet av ytterligare komponenter och motiverar detta med att lagstiftningen lämnar utrymme för tolkningar vid bedömning att åtgärder.

Eftersom avskrivningarna kommer bli högre och åtgärder kommer att kostnadsföras i större utsträckning så spår Ikano Fastigheter lägre framtida resultat.

Angående åtgärder på fastigheter så tror Wihlborgs Fastigheter att fastighetsbolagen kommer att aktivera i större utsträckning efter övergången. De anser att ökad aktivering är ett krav för att komponentmetoden ska fungera.

Wihlborgs Fastigheters respondent är osäker på hur resultatet kommer att påverkas. Aktiveringen kommer att öka vilket höjer resultatet men avskrivningarna kommer även att öka vilket sänker resultatet. Vilket av de här åtgärderna som kommer att påverka resultatet mest är svårt att förutse enligt Wihlborgs Fastigheter.

5.2.3. Intressentperspektivet

Ikano Fastigheter identifierar bankerna som de primära användarna av sina finansiella rapporter. Ikano Fastigheters respondent tror inte att bankernas bedömningar kommer att

påverkas av de konsekvenser som komponentavskrivningar medför, eftersom Ikano Fastigheter har uppfattningen att bankerna använder verkligt värde som baseras på en extern värderingsman. Uthyrningsgrad belyses som en viktig bedömningsvariabel, speciellt vid nya fastigheter där det inte finns något kassaflöde att analysera.

Eftersom Wihlborgs Fastigheter är en koncern som redovisar enligt IFRS så är det endast för deras dotterbolag som K3-regelverket kan bli aktuellt. Wihlborgs Fastigheter anser att det endast är banker som har ett intresse för de enskilda dotterbolagens redovisning. De tror inte att bankernas beslutsunderlag kommer att förändras av komponentavskrivningar eftersom de ofta gör egna värderingar av fastigheterna och tittar på kassaflöden och hyreskontrakt.

5.3. Banker

5.3.1. Bedömningskriterier

Vid utgivande av lån till fastighetsbolag finns det en rad olika faktorer som påverkar bankernas bedömning av fastighetsbolagens betalningsförmåga. De flesta banker utgår framförallt ifrån kassaflödet då detta ger en viktig indikator om fastighetsbolag kan betala tillbaka lånet inom utsatt tidpunkt. Avskrivningarna påverkar inte kassaflödet.

”Det viktigaste för mig är att se hur det faktiska kassaflödet ser ut, snarare än hur man väljer att skriva av det”, respondent på Handelsbanken

Majoriteten av bankerna nämner även att de utgår och gör bedömningar utifrån det verkliga värdet på fastigheten som oftast beräknas av externa värderingsmän genom en opartisk värdering. Driftnettot som visar återbetalningsförmågan utgör också en gemensam faktor hos bankerna när de gör sina bedömningar innan lån ges till fastighetsbolag.

”Vi tar alltså hyror minus eventuella vakanser, drift och underhållskostnader och så vidare. Så får vi driftnettot”, respondent på Sparbanken Öresund.

Sedan finns där en rad olika faktorer som påverkar bankernas helhetsbedömning. Respondenten hos Färs och Frosta nämner att de undersöker resultatet i relation till om några underhålls- och reparaionsutgifter förekommit för att på så vis förklara tillfälliga nedgångar. Samma respondent belyser även vikten i uthyrningsgraden och att en hypotetisk hyresintäkt på en outhyrd är positiv för kassaflödet endast om man får den uthyrd.

”En outhyrd fastighet har egentligen inget värde, kassaflödesmässigt”, respondent på Färs & Frosta.

På Handelsbanken tar man hjälp av vissa nyckeltal vid bedömningen där man bland annat undersöker räntetäckning, rörelsemarginal och driftnettot. Respondenten informerar om att siffor och nyckeltal endast är en del i bedömningen vid kreditgivning. Handelsbanken tar även hänsyn till bland annat den operativa verksamheten, vad det är för ägare och historiken i bolaget.

”Siffrorna är inte oväsentliga, men de är inte allt”, respondent på Handelsbanken.

Respondenten hos SEB säger att läget på fastigheten, skicket på fastigheten, hur bolaget ser ut och vilken strategi bolagen använder är vissa delar som beaktas och sedan utgör en helhetbild. Vidare anger respondenten att man även tar hänsyn till nyckeltal som räntetäckning och Loan To Value.

Respondenten hos Nordea säger att de tittar bolagens finansiella ställning avseende fastighetsbestånd/bokförvärde kontra marknadsvärde och vad fastigheterna avkastar. Vidare grundar banken sina bedömningar på lånestruktur, refinansiersrisker, räntebidrag och kapitalbindning. Respondenten skriver att de även utgår ifrån hyresgästrisker vad gäller kontraktstruktur, hyresgäster, löptider, typ av fastigheter, alternativ användning och capex behov.

På Sparbanken Öresund säger respondenten att banken gör sina bedömningar utifrån Datscha som är ett analysinstrument för fastigheter. I deras fall använts det framförallt till att värdera fastigheter och kassaflöden.

Majoriteten av bankerna är nöjda med den ekonomiska information som fastighetsbolagen tillhandahåller sina intressenter. Respondenten hos Nordea skriver att det finns noterade bolag som lämnar ifrån sig för mycket information. Samma respondent upplever att den ekonomiska informationen hos mindre privata bolag är sämre och att det är mycket svårare att analysera ett sådant bolag då informationen oftast inte är fullständig. Respondenten hos Sparbanken Öresund nämner att fastighetsbolagen är bra på att visa hyreskontrakt över lokaler. Respondenten på Handelsbanken anser att den insamlade informationen tillsammans med årsredovisningen är tillräckligt vid kreditgivning, men tillägger att de inte arbetar med frågor de själva inte kan hantera oavsett mängden information.

”Bara för att jag får fler träd, betyder det inte att jag ser skogen”, respondent på Handelsbanken.

I övrigt tillägger respondenten på Handelsbanken att endast utgå från årsredovisningen som underlag vid kreditgivning inte är tillräckligt.

Respondenten på SEB tror inte att ett detaljerat anläggningsregister som är uppdelat på komponenter kommer gynna bankens bedömning vid utgivande av lån till fastighetsbolagen. Respondenten påpekar att SEB utgår från det verkliga värdet och inte det bokföringsmässiga aspekterna gällande fastigheten.

”Den återstående livslängden [...] är en siffra. Vad den återstående livslängden egentligen blir vet man inte”, respondent på SEB.

Det bokförda värdet på fastigheten, menar respondenten på SEB att man beaktar i den form att man tittar på balansräkningen. Respondenten menar att det bokförda värdet på fastigheten dock inte är jätteviktigt, utan att det finns andra poster i balansräkningen som är utav större betydelse vid en helhetsbedömning. Enligt Handelsbanken är det bokförda värdet på fastigheten utav väldigt liten relevans. Den enda anledningen till att beakta det bokförda värdet är enligt respondenten på Handelsbanken, för att ta reda på vilka latent skatter som finns.

Respondenten på SEB menar att komponentavskrivningar inte kommer att förändra eller påverka deras bedömning vid utgivande av lån på grund av att det inte endast är balansräkningen man baserar sin bedömning på. Vidare menar respondenten att bedömningen även baseras på en extern värdering som utförs av en oberoende part som inte är kopplad till fastighetsägaren eller banken. Respondenten menar i övrigt att en extern värdering endast är en uppskattning av ett värde vid en viss tidpunkt.

”En värdering är bara en uppskattning av ett värde vid ett visst tillfälle, baserad på olika jämförelse objekt. Det riktiga värdet på en fastighet syns egentligen bara när en köpare och en säljare kommer överens vid en viss tidpunkt på en öppen marknad”, respondent på SEB.

Respondenten hos Sparbanken Öresund tror inte heller att komponentmetoden kommer att påverka deras bedömning av fastighetsbolag när det kommer till utgivelse av lån. Däremot tror respondenten att amorteringarna kommer att påverkas vid införandet av den nya metoden.

”Vi försöker ju följa avskrivningar och amorteringar så gott det går”, respondent på Sparbanken Öresund.

I övrigt anser Färs & Frosta att belåningsgraden är en stor vikt för ett bolag med fastighetsbestånd. En belåningsgrad på 75% anser respondenten på Färs & Frosta, medan en belåningsgrad på 50% är stabil.

På Handelsbanken bedöms prissättning utifrån en samlad bedömning av kundens återbetalningsförmåga, vilket består av faktorer som till exempel finansiella risker, risker för vakans och hur tungt belånad kunden är. Respondenten på Handelsbanken påpekar att de effekter komponentmetoden medför inte har någon vidare inverkan på prissättningen på ett lån.

5.3.2. Simulationer

Majoriteten av bankerna säger att de tycker att komponentmetoden ger en mer rättvisande bild än vad den linjära metoden gör. Samtidigt anser de flesta bankerna att deras bedömningar inte påverkas av vilken avskrivningsmetod som används.

Det är ingen större skillnad. Det finns en viss fördelning och förändring i balansräkningen, men på totalen är det "same same" sett över denna tioårsperiod", respondent på SEB.

Respondenten hos Färs & Frosta kommenterar att han tycker att de olika metoderna ger en viss skillnad. Han påpekar bland annat att man med de linjära avskrivningarna får ett hackigt resultat, medan komponentavskrivningarna ger en mer rättvisande bild för helheten. Respondenten tror att komponentavskrivningarna kan gynna bolagen vid bedömning av lånutgivande i den mån att den ger en rättvisande översikt. Vidare menar man på Färs & Frosta att man skulle kunna ställa sig frågande till det ojämna resultatet med den klassiska avskrivningsmetoden. Banken kommenterar dock att eftersom resultaten fortfarande är positiva blir detta inte lika allvarligt sett till om resultaten skulle varit negativa. Det generellt sett högre resultatet över perioden med den klassiska avskrivningsmetoden jämfört med komponentmetoden har ingen direkt påverkan på prissättningen på lånet. Respondenten på Färs & Frosta menar att detta inte har så stor inverkan så länge man har en hyfsad vinstnivå. Respondenten på Färs & Frosta menar slutligen att ojämnheten i resultatet och förändringarna i nyckeltal har den största påverkan på prissättningen på lånen.

Med komponentmetoden medförs ett lägre eget kapital, vilket respondenten på Färs & Frosta kommenterar och menar kan ge effekt vid bland annat prissättningen. Ur denna aspekt har ett bolag enligt banken viss fördel genom att tillämpa en klassisk avskrivningsmetod.

"Ju starkare bolag, desto starkare eget kapital har ett bolag när man bedömer prissättningen bland annat. Ur den aspekten är det fördel för ett bolag med klassisk metod", respondent på Färs & Frosta.

Angående dippen år 2018 i våra simuleringar menar respondenten hos Handelsbanken att det föranleder en fråga. Finns det en naturlig förklaring till de ökade kostnaderna och det därmed sämre resultatet, har detta dock ingen större betydelse vid kreditgivning menar respondenten. Vidare anger respondenten att Handelsbanken inte lägger för mycket fokus på ett enskilt år.

”Det finns massor av fallgropar genom att bara titta på siffrorna för ett enskilt år”, respondent på Handelsbanken.

De dippar i resultatet som uppkommer genom att kostnadsföra underhåll med den klassiska avskrivningen har ingen större betydelse med grund i att det finns naturliga motiveringar som är kopplad till verksamheten, menar respondenten på SEB.

”Bakom alla siffror finns en förklaring. Sen får man bedöma den förklaringen och grunden till den förklaringen”, respondent på SEB.

Respondenten hos Sparbanken Öresund säger att nyinvesteringar som görs på specifika objekt inte påverkar deras bedömning på grund av att banken framförallt tittar på schablonmässig drift och underhåll. Nyinvesteringar som gjordes i våra simuleringar har ingen betydelse för fastighetsbeslut säger respondenten utan det är viktigare att titta på en längre period och sen undersöka vad som är det normala för varje år. Respondenten tror vidare att komponentmetoden kommer medföra att det blir lättare för banken att analysera fastighetens framtida underhållsbehov.

”Men det är ju ett bra sätt att man då så att säga som kreditgivare begära en kopia på anläggningsregistret framöver”, respondent på Sparbanken Öresund.

6. Analys

Avsnittet avser att analysera den insamlade empirin med grund i de teoretiska aspekterna som tillämpas i studien. Vidare ämnar analysen sammanbinda empirin med den teoretiska referensramen för att i slutsatsen besvara syftet och den frågeställning som studien är utformad efter.

6.1. Bankerna som intressent

Enligt Fassin (2011) finns det två definitioner av intressenter, vilka är ”sökaren” och ”influeraren”. De som definieras som ”sökaren” är intressenter som har rätt till anspråk i bolaget genom en viss andel, medan ”influeraren” kan påverka eller påverkas av ett bolag. En motsvarighet till influeraren är enligt (Freeman, 2010) primärintressenten. Genom en förberedande undersökning angav majoriteten av fastighetsbolagen att bankerna är den viktigaste intressenten av de finansiella rapporterna. Detta är något som genom intervjuerna med fastighetsbolagen understryks av Ikano Fastigheter och Wihlborgs Fastigheter. Även bankerna medger att de tar hänsyn till de finansiella rapporterna. Båda parterna anger med andra ord att bankerna tar del av de finansiella rapporterna. Bankerna påverkar fastighetsbolagen i den mån att de exempelvis kan tillskjuta fastighetsbolagen med kapital genom lån för bland annat nyinvesteringar. Med grund i detta kan man definiera bankerna som en ”primärintressent”.

Enligt (Fassin, 2011) kan banker definieras som ”stakekeepers”, eller som vi har valt att översätta det ”envägsintressenter”. En envägsintressent kan påverka företaget men påverkas inte själva av företaget i någon större utsträckning (Fassin, 2011). SEB äger 3,6% av andelarna i Wihlborgs Fastigheter, medan Handelsbanken innehar 3,1% (Wihlborgs Fastigheters årsredovisning 2012). Som andelsinnehavare har dessa banker enligt Fassin (2011) rätt till anspråk i Wihlborgs Fastigheter. Både SEB och Handelsbanken kan därmed, förutom att definieras som ”envägsintressenter” även definieras som ”andelsintressenter” eller ”stakeholders” (Fassin, 2011).

6.2. Förhållandet mellan fastighetsbolag och dess intressenter

Alla intressenter ses som kunder enligt Freeman (2010) och tar beslut utifrån vad som ger dem mest värde. Detta värde skapas och utbyts mellan företag och dess intressenter och det anses föreligga ett förhållande mellan dessa parter (Harrison, 2013, s. 101). Ett flertal av bankerna ser en del fördelar med komponentmetoden, exempelvis att det kan

bli lättare att analysera fastighetens framtida underhållsbehov med hjälp av underhållsplaner och ett utökat anläggningsregister. Komponentmetodens utökade information kan i dessa fall anses vara i linje med Harrisons (2013) teori om värdeskapande åtgärder. För att bevara ett fungerande förhållande mellan företag och dess intressenter måste företag skapa värde genom att ta till vara på intressenternas intressen (Harrison, 2013, s. 101). Detta kan göras på en rad olika sätt och ett sätt för fastighetsbolag att skapa värde och ta till vara på bankernas intressen är att utge tillräcklig och komplett information som bankerna efterfrågar innan ett lån beviljas.

Både Ikano Fastigheter och Wihlborgs Fastigheter har uppfattningen att bankernas beslutsunderlag inte förbättras av komponentmetoden. De upplever därmed inte komponentavskrivningar som en värdeskapande process enligt Harrisons (2010) kriterier. Enligt Bowen et al. (1995) så påverkas företagets redovisningsprocess av intressenternas implicita krav. Det finns enligt Bowen et al. (1995) incitament för att utforma sin redovisningsmetod efter hur dessa implicita krav tillmötesgås. En möjlig förklaring till att fastighetsbolagen inte är positiva till komponentmetoden är att de upplever att de implicita kraven från intressenterna inte tillmötesgås på ett bättre sätt med hjälp av komponentmetoden. Det kan även förklara Ikano Fastigheters ambitioner att ”hålla det så enkelt som möjligt” och inte utföra några ytterligare förändringar än vad lagen och riktlinjerna kräver. De upplever alltså att det endast är lagar och riktlinjer som ställer krav. Det finns därför inget motiv för vidare ansträngningar i redovisningsprocessen. I dessa fall förekommer alltså inte de incitament som Bowen et al. (1995) hänvisar till. I studiens utförda simuleringar skiljer sig resultaten åt beroende på avskrivningsmetod och redovisningsmässig hantering av underhåll. Empirin visar att bankerna har goda ekonomiska kunskaper och är medvetna om att resultatet påverkas av hur underhåll och avskrivningar hanteras redovisningsmässigt och beaktar därför detta i sina bedömningar. Bankerna utför alltså det som Bowen et al. (1995) kallar ”justeringar” för redovisningsmetod i sin bedömning. Fastighetsbolagens inställning är därför i detta fall rimlig och i linje med Bowens et al. (1995) exempel där en företagsledare anser att valet av redovisningsmetod är betydelselös om de upplever att intressenten beaktar valet av redovisningsmetod i sin bedömning.

6.3. Relevans

Om redovisningsinformation påverkar aktuella beslutssituationer anses den enligt Falkman (2010) vara relevant. För att uppnå egenskapen relevans ska information bidra till ny kännedom för beslutsfattaren vilket i detta fall är bankerna. Redovisningsinformation av relevans ska därmed enligt Falkman (2010) göra det möjligt för bankerna att uppnå sina mål, vilket i detta fall innebär att informationen underlättar bankerna vid kreditbedömningar. I studien analyseras bankernas beslutsunderlag och hur de påverkas av komponentavskrivningar.

Respondenten på Färs & Frosta påpekar att bolagets resultat är viktigt, men att man under vissa år har mer kostnader än andra år vilket är förståeligt. Någon man enligt respondenten på Färs & Frosta beaktar vid lån till fastighetsbolag är hur resultatet ser ut i relation till om några underhålls- och reparationskostnader förekommit. De nyckeltal som Färs & Frosta använder för prissättning kan enligt respondenter komma att påverkas av komponentavskrivningarnas resultatpåverkan. I detta fall verkar kriterierna för relevans vara uppfyllda eftersom den nya informationen som erhålls på grund av komponentmetoden kan komma att påverka bankens beslutsunderlag, i detta fall prissättning.

Resterande banker anser att deras beslutsunderlag inte kommer att påverkas av den nya avskrivningsmetoden eftersom de försöker skaffa sig en helhetsbild. Eftersom denna helhetsbild grundas på information som inte påverkas av avskrivningsmetod som exempelvis kassaflöde och hyreskontrakt. Med grund i detta kan den utökade informationen som tillförs på grund av komponentmetoden inte anses vara relevant enligt de kriterier som ställs för relevans, där kravet är att informationen ska bidra med ny kännedom och påverka intressenternas beslutsunderlag (Falkman, 2000).

6.4. Tillförlitlighet

Enligt Falkman (2010) ska den redovisade informationen som ges, på tillförlitligt sätt avbilda det som avses beskrivas.

”Den återstående livslängden [...] är en siffra. Vad den återstående livslängden egentligen blir vet man inte”, respondent på SEB.

Föregående citat påpekar en brist på tillförlitlighet i redovisningen. Citatet verkar stämma överens med Falkmans (2000) teorier där han menar att tillförlitligheten ofta är präglad av svårigheter eftersom få redovisningsmässiga begrepp har en motsvarighet i verkligheten.

Enligt Stark (1994) ska avskrivningens storlek beräknas på tre olika faktorer. Avskrivningsbasens storlek, tidsfördelningsmönstret och avskrivningstiden. Oftast är det ganska lätt att uppskatta avskrivningsbasens storlek då den framförallt utgörs av anskaffningsvärdet. Även tidsfördelningsmönstret är lätt då den oftast utgörs en den linjära metoden och det är också den vi tänker analysera till en början. Avskrivningstiden avser nyttjandeperioden och på fastigheter är det oftast svårt att beräkna nyttjande perioden för hela fastigheten med den linjära metoden.

"[...] Man får titta på vad som ger en rättvisande bild. Att skriva av ett hus på 200 eller 300 år, då ska man ha rätt mycket på fötterna, såvida det inte är Egyptens pyramider", respondent på PwC.

Med ovanstående citat vill respondenten hos PwC belysa att dagens avskrivningsperiod oftast har en nyttjandeperiod som är orimligt lång och att en tillämpning av komponentavskrivningar ger en mer tillförlitlig och rättvisande bild av fastighetens nyttjandeperiod. Även respondenten hos Moore Stephens har samma synpunkt och anser att komponentmetoden, trots schablonindelning av komponenter på en fastighet ger en mer rättvisande bild än nuvarande metod. Även om de flesta bankerna inte anser att deras bedömning av fastighetsbolagen ändras vid kreditbedömning tror majoriteten att metoden ger en mer rättvisande bild än vad den linjära metoden gör. Respondenten hos Färs & Frosta nämner bland annat att de nuvarande avskrivningarna får ett hackigt resultat, medan komponentavskrivningarna ger en mer rättvisande bild för helheten. Den empiriska undersökningen visar att respondenterna håller med Starovas (2010) påstående om att komponentavskrivningar på ett mer rättvisande sätt speglar förbrukningen av en tillgång och därmed med på ett bättre sätt följer redovisningens matchningsprincip.

Med detta sagt vill vi visa att komponentavskrivningar kan bidra till att avbilda den komplexa verkligheten på ett mer tillförlitligt sätt som Falkman (2000) beskriver. Den utökade informationen som komponentmetoden bidrar med, hjälper med största

sannolikhet även intressenterna att reducera osäkerheten ytterligare om framtiden, vilket Falkman (2000) beskriver som några av redovisningens primära ändamål. Detta på grund av att planer för framtida underhåll och reparationer blir mer tydliga, då livslängden på de olika komponenterna går att följa i fastighetsbolagens anläggningsregister.

Stark (1994) skriver att avskrivningars ändamål är att hjälpa redovisningens användare i beslutsfattning genom att de förbättrar överblicken av företagets finansiella ställning. Den nya avskrivningsmetoden kan bidra till att förbättra avskrivningarnas ändamål då den som tidigare nämnts ger en mer rättvisande bild av verkligheten.

6.5. Jämförbarhet

Falkman (2000) hävdar att jämförbarhet mellan olika företags redovisning ökar användbarheten av redovisningen samtidigt som jämförbarhetens primära syfte är att underlätta för kreditgivare och andra intressenter. Problem med jämförbarheten var ett av Nordlunds (2004) motiv till att komponentmetoden skulle införas. Respondenten hos Wihlborgs Fastigheter nämner att utöver problematiken med uppdelningen på komponenter, så återfinns det också svårigheter med att hålla reda på när de olika komponenterna är avskrivna och utrangeras. Detta kan försvåra jämförbarheten mellan företagets redovisning, vilket är en viktig beståndsdel för att uppfylla redovisningens mål.

Ikano Fastigheter menar att lagstiftningen även efter införandet av komponentmetoden lämnar utrymme för egna tolkningar. SABO och Fastighetsägarna menar att svårigheten med fastigheter är att bestämma vad som ska tillgångföras och vad som anses vara löpande underhåll som ska kostnadsföras direkt under perioden. Kravet för att en utgift ska tillgångföras är att den ska ge upphov till ekonomiska fördelar som tillfaller företaget i framtiden (BFNAR 2012:1, 2 kap. p. 18). SABO och Fastighetsägarna menar att det inte finns en tydlig reglering av vad som menas med ”framtiden”. Denna ovisshet bekräftas av att respondenten på Ikano Fastigheter nämner att underhåll av fastigheterna kommer att kostnadsföras, medan respondenten på Wihlborgs Fastigheter menar att en ökad aktivering är ett måste för att komponentmetoden ska fungera. Sannolika åtgärder för underhållsrutiner skiljer sig mellan dessa fastighetsbolag vilket är en indikation på att det finns oklarheter kring aktivering och kostnadsföring angående underhåll och

reparationer. Detta skulle kunna leda till en försvårad jämförbarhet av redovisningens information, enligt Falkmans (2000) redovisningsteori.

Ikano Fastigheters respondent är tydlig med att de i nuläget inväntar och i framtiden kommer att följa branschpraxis. Respondenten på PwC anser att vägledningen för komponentavskrivningar skulle underlätta om någon procentuell gräns sattes i samband med vad som anses vara betydande komponenter som väsentligt förbrukas olika. Det finns därmed en risk att fastighetsbolagen inte kommer att tillämpa samma komponentindelning, vilket skulle försvåra jämförbarheten. Enligt redovisningsteorin finns det faktorer som skulle kunna förbättra jämförbarheten. Falkman (2000) menar att en av dessa består av olika normsättares rekommendationer. Det finns därmed indikationer på att jämförbarheten inte med all sannolikhet kommer att försämrats, såvida fastighetsbolagen följer branschpraxis och normer kopplade till komponentavskrivning av fastigheter. Ett exempel på rekommendationer är Fastighetsägarna och SABOs riktlinjer för komponentavskrivning.

6.6. Informationsekonomi

Enligt Falkman (2000) så måste värdet av en viss information överväga kostnaderna för att ta fram den. Det som Falkman (2000) benämner som ”värde” kommer i undersökningen analyseras som ökad ändamålsenlighet. En fördel med komponentavskrivningar som Starova (2010) belyser är att de bidrar till ett jämnare resultat. I undersökningen analyserade bankerna resultaten i simuleringen där resultatet var jämnare med komponentmetoden.

”De dippar i resultatet som uppkommer genom att kostnadsföra underhåll med den klassiska avskrivningen har ingen större betydelse med grund i att det finns naturliga motiveringar som är kopplad till verksamheten. Bakom alla siffror finns en förklaring. Sen får man bedöma den förklaringen och grunden till den förklaringen”, respondent på SEB.

Bankerna håller med om att komponentmetoden ger en mer rättvis resultatpåverkan men att det i praktiken inte påverkar deras beslutsunderlag eftersom de beaktar resultatet över en längre period. Om det förekommer avvikelser på enskilda perioders resultat och det

finns en bakomliggande förklaring, anses detta enligt bankerna inte vara problematiskt. Respondenten från Sparbanken Öresund ser värdet i ett mer detaljerat anläggningsregister och tror att den nya komponentmetoden kommer medföra att det blir lättare för banken att analysera fastighetens framtida underhållsbehov. Bankerna verkar dock vara överens om att komponentavskrivningars resultatpåverkan inte påverkar deras beslutsunderlag och majoriteten av respondenterna i studien ser inget stort värde i den information som tillförs med komponentmetoden. Detta grundas på att bankerna beaktar andra faktorer som exempelvis kassaflöde och driftnetto. Eftersom bankernas beslutsunderlag inte påverkas är det rimligt att konstatera att värdet i form av ökad ändamålsenlighet inte har ökat.

Samtidigt tror både Moore Stephens och PwC att det kommer att tillkomma fastighetsbolagen stora kostnader vid implementeringen av komponentmetoden. Även SEB menar att införandet är ett problem för bolagen som måste skapa interna rutiner och avsätta resurser för att hantera de nya förutsättningarna som komponentmetoden medför. Detta kan understrykas av att respondenten på Ikano Fastigheter menar att övergången innebär en stor arbetsbörda för bolaget och vidare beskriver det som ett ”jättejobb” och ”mer betungande än nyttig”. Även respondenten på Wihlborgs Fastigheter håller med om arbetsbördan markant kommer att öka och påstår att de skulle kunna behöva dubbla sin ekonomiavdelning om de skulle införa komponentavskrivningar på alla deras fastigheter. Det står därmed klart att kostnaderna som uppstår på grund av att den nya komponentmetoden införs kommer att öka. Nyttan av informationen som medförs av komponentmetoden påverkar inte bankernas informationsunderlag nämnvärt och således har inte värdet ökat i form av ökad ändamålsenlighet. Med grund i att kostnaderna med säkerhet kommer att öka och ändamålsenligheten enligt den empiriska undersökningen förblir oförändrad så uppfylls inte Falkmans (2000) kriterier för informationsekonomi.

7. Slutsatser

I detta avsnitt kommer de slutsatser vi kommit fram till att presenteras. Slutsatserna avser att besvara syftet med studien. Vidare kommer även egna reflektioner och förslag på vidare studier att presenteras.

Syftet med studien är att analysera hur komponentavskrivningar på förvaltningsfastigheter påverkar redovisningens ändamålsenlighet gällande intressenternas behov av ekonomisk översikt och beslutsunderlag. Vidare ska studien analysera huruvida de ökade kostnader som komponentmetoden medför, motsvarar en ökad ändamålsenlighet i redovisningen för intressenterna.

7.1. Ändamålsenlighet

Genom studien har vi kommit fram till att alla respondenter är överens om att komponentavskrivningar teoretiskt sett är en bättre avskrivningsmetod som ger en mer rättvisande bild av förbrukningen av en tillgång jämfört med de nuvarande metoderna. Intressenterna anser att det nya förhållningssättet till underhåll har en mer rättvisande påverkan på resultatet eftersom en ökad grad av aktivering belastar de perioder som tillgången avses förbrukas med hänförliga kostnader.

Trots att samtliga banker föredrar det jämnare resultat som komponentmetoden medför, upplever de inte att nedgångarna i resultatet som våra simuleringar visar genom den traditionella avskrivningsmetoden, är ett problem förutsatt att det finns en godtagbar förklaring. Eftersom bankerna har tillgång till utförlig information kring verksamheten som exempelvis kassaflöden, verkligt värde, hyreskontrakt och dylikt, påverkar inte kostnadsföring, aktivering och avskrivningsmetod deras helhetsbedömning av företagets ekonomiska ställning. Bankerna anser inte heller att det bokförda värdet på en fastighet har någon relevans på grund av att det oftast inte speglar det verkliga värdet. Slutsatsen blir således att komponentmetodens positiva egenskaper saknar relevans för bankernas beslutsunderlag med undantag för en bank som hävdar att prissättningen på lånet kan påverkas av nämnda faktorer.

I studien finns det indikationer på att det fortfarande finns utrymme för egna tolkningar angående aktivering och kostnadsföring av underhåll och reparationer. Det finns även begränsad vägledning gällande uppdelningsprocessen av komponenter. Detta kan leda

till att problematiken med jämförbarhet mellan företagens redovisning kvarstår. Utifrån studien kan man dock dra slutsatsen att jämförbarheten kan komma att öka såvida en majoritet av fastighetsbolagen följer normsättares riktlinjer och bildar en branschpraxis. Ett exempel på riktlinjer är Fastighetsägarna och SABOs rekommendationer av komponentuppdelning samt deras råd att åtgärder på en fastighet som väntas ha en nyttjandeperiod som överstiger tre år ska aktiveras.

Det är viktigt att dela upp de konsekvenser som komponentmetoden medför för att se fördelarna. De konsekvenser som påverkar det redovisade värdet har visat sig vara tämligen ointressanta för intressenterna eftersom de alltid värderar tillgången till marknadsvärde med hjälp av en värderingsman. Eftersom man med komponentmetoden såväl som med den nuvarande metoden utgår från det historiska anskaffningsvärdet så kommer det redovisade värdet i de flesta fall inte stämma överens med marknadsvärdet. Trots att marknadsvärdet i majoriteten av fall är högre än det redovisade så krävs avskrivningar för att periodisera de kostnader och åtgärder som uppstår i samband med förvaltning av en fastighet. Komponentmetoden visar sig vara en bättre metod för att återspegla förbrukningen av en tillgång och periodiserar underhållet mer korrekt.

7.2. Informationsekonomi

Fastighetsbolagens redovisningskostnader kommer att öka på grund av införandet av komponentavskrivningar däremot är redovisningens ändamålsenlighet ur bankernas perspektiv oförändrad. Detta leder till slutsatsen att kriterierna för informationsekonomi inte är uppfyllda eftersom kostnaderna i detta fall överstiger nyttan. Falkman (2000) beskriver att tillförlitligheten och relevansen kan kompromissas om den är för dyr att producera. Så verkar vara fallet med komponentavskrivningar på fastigheter där det, utifrån de riktlinjer som utgivits, ser ut att bli många schablonindelningar för att nå en acceptabel kostnadsnivå för redovisningsprocessen. Vi tror att det på grund av den stora volymen av fastigheter i ett fastighetsbolag och komplexiteten i fastigheter, krävs en så pass hög grad av förenkling i processen att de positiva egenskaperna med komponentmetoden kan komma att kompromissas till den grad att det kan påverka tillförlitligheten negativt. Vidare anser vi med grund i föregående argument att förvaltningsfastigheter särskiljer sig från övriga anläggningstillgångar gällande komponentavskrivningar. Ytterligare en anledning till att förvaltningsfastigheter skiljer

sig åt är det faktum att förvaltningsfastigheter består av många komponenter som även efter uppdelning har en lång och ibland svårbestämd nyttjandeperiod.

Det är genom studien konstaterat att fastighetsbolagen inte upplever några krav på komponentavskrivningar från bankerna, vilket leder till att lag och riktlinjer är de enda motivationerna för att tillämpa komponentmetoden, vilket dels förklarar fastighetsbolagens negativa inställning till införande av komponentmetoden.

7.3. Egna reflektioner och förslag till vidare forskning

Om vi bortser från informationsekonomi så har komponentmetoden ur ett strikt intressentperspektiv vissa fördelar. Metoden hjälper fastighetsbolagen att skapa ett visst värde för dess intressenter, i den mån att den ger en mer rättvisande bild av tillgångens förbrukning och därmed en bättre överblick av framtida underhållsbehov. Undersökningen bekräftar Lindbäcks (2011) påstående att bankerna inte litar på att redovisningen speglar verkligheten på ett tillförlitligt sätt. Om detta är ett problem som kan tillskrivas avskrivningsmetod är dock tveksamt. Däremot är det ett problem som verkar vara extra problematiskt för fastigheter och särskiljer dem från övriga anläggningstillgångar. Vi har kommit fram till att när det gäller förbrukningen av tillgången är komponentmetoden bättre än den nuvarande metoden, precis som Drefeldt (2011) menar i debatten så är det just detta som är syftet med avskrivningar, inte att spegla marknadsvärdet. Eftersom det redovisade värdet i balansräkningen på fastigheter baseras på det historiska anskaffningsvärdet finns det troligtvis inte någon intressent med goda ekonomiska kunskaper som skulle använda det värdet för att bilda sig en uppfattning om fastighetens marknadsvärde.

Om man bortser från den kostsamma process som komponentavskrivningar innebär, vilket vi anser att förespråkarna för komponentmetoden ofta gör, så är metoden välmotiverad. Vi anser dock att den kostsamma processen måste vägas in när fördelarna diskuteras, även ett tydligt intressentperspektiv är nödvändig där det framgår vem som gynnas av komponentmetodens fördelar. Under studiens gång har vi märkt att införandet av komponentmetoden är en stor fråga för fastighetsbolagen men i princip obetydlig för bankerna som intressent. Detta pekar på en tydlig obalans eftersom den externa redovisningen i grund och botten finns till för intressenterna. Eftersom bankerna i

allmänhet inte påverkas av komponentavskrivningar kan man ställa sig frågande till införandet eftersom det är en kostsam process för fastighetsbolagen. Det finns visserligen andra intressentgrupper förutom banker som eventuellt skulle kunna påverkas av detta. Vi anser därför att det skulle vara intressant att forska vidare kring andra intressentgrupper, för att se om det finns någon intressentgrupp vars beslutsunderlag och ekonomiska översikt påverkas av komponentmetoden.

8. Källförteckning

Arques, A., 2012, Kortsiktighet det sista en styrelse behöver. Balans, nr 6-7, 2012.
Tillgänglig: <http://www.farkomplett.se/?docId=TN000093F5>
Hämtad: 2013-05-27

Bokföringslag (1999:1078)

Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1: Årsredovisning och koncernredovisning

Bowen, DuCharme, Shores, 1995, Stakeholders implicit claims and accounting method. *Journal of Accounting and Economics*, 20:e uppl., s. 255-295.
Tillgänglig: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/0165410195004041>
Hämtad: 2013-05-27

Bryman, A. & Bell, E., 2005, *Företagsekonomiska forskningsmetoder*, 1:a uppl. Liber, Malmö.

Bryman, A. & Bell, E., 2010, *Företagsekonomiska forskningsmetoder*, uppl.: 1:2 Liber, Malmö.

Choi J., Wang H., 2009, Stakeholder relations and the persistence of corporate financial performance. *Strategic Management Journal*, 30, s. 895-907.

Dermer, J., 1990, The strategic agenda: Accounting for issues and support. *Accounting, Organizations & Society*, 15, s. 67-76.

Drefeldt, 2011, Anskaffningsvärdet har inte en obegränsad nyttjandeperiod. Balans, nr 12, 2011.

Tillgänglig: <http://www.farkomplett.se/?docId=TN00006270>
Hämtad: 2013-05-27

Falkman, P., 2000, *Teori för redovisning*, 1:a uppl. Studentlitteratur, Lund

FARs uttalanden i redovisningsfrågor 13: Övergång till komponentmetod, 2013.

Fassin, Y., 2011, A dynamic perspective in Freeman's stakeholder model. *Journal of Business Ethics*, 96, s. 36-49.

Fastighetsägarna & SABO, 2012, Riktlinjer för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter.

Tillgänglig: <http://www.fastighetsagarna.se/>

Hämtad: 2013-04-01

Formbrun, C. & Shanley, M., 1990, What's in a name? Reputation building and corporate strategy. *Academy of Management Journal*, 33:2, s, 233-258.

Freeman, R.E., 1984, *Strategic management: A stakeholder approach*. Boston Pitman.

Freeman, R.E., 2010a, *Strategic Management: A Stakeholder Approach*, Cambridge University Press.

Freeman, R.E., 2010b, Stakeholder Theory of the Modern Corporation, *Cambridge University Press*, s. 38-48.

Freeman, R.E. & Reed, D.I., 1983, Stockholders and stakeholders: A new perspective on corporate governance, *California Management Review*, 25, s: 88-106.

Freeman, R.E., Bidhan, L.P., Jeffrey, S.H., Andrew, C.W., Laurel, P. & Simone, D.C., 2010, Stakeholder Theory: The State of the Art. *The Academy of Management Annals*, vol. 4, nr.1

Freeman, R.E., Harrison, J.S. & Wicks, A.C., 2007, Managing for stakeholders: Survival, reputation and success. *New Haven, CT: Yale University Press*.

Friedman, A.L. and Miles, S., 2006, Stakeholders: Theory and Practice. *Oxford University Press*.

Greenley G.E. & Foxall, G.R., 1997, Multiple stakeholder orientation in UK companies and the implications for company performance. *Journal Management Studies*, 34:2, s. 259-284.

Grönlund, A., Tagesson T. & Öhman, P., 2010, *Principbaserad Redovisning*, 4:e uppl. Studentlitteratur, Lund.

Harrison, J.S., Bosse, D.A. & Phillips, R.A., 2010, Managing for stakeholders, stakeholder utility functions and competitive advantage. *Strategic Management Journal*, 32:1, s. 58-74.

Harrison, J.S. & Wicks, A.C., 2013, Stakeholder theory, value and firm performance, *Business Ethics Quarterly*, 23:1, s. 97-124.

Hendriksen, E.S. & Van Breda, M.F., 1992, *Accounting Theory*, 5:e uppl. Homewood, Ill.: Irwin; Boston, Mass. : McGraw-Hill.

Jones, T.M., 1995, Instrumental stakeholder theory: A Synthesis of Ethics and Economics. *Academy of Management Review*, 20, s. 404-437.

KPMG, 2012. Vad tyckte remissinstanserna om BFNs utkast till K3?

KPMG nyhetsbrev, 2012, nr. 3.

Tillgänglig: <http://www.kpmg.com/se/sv/kunskap-utbildning/nyheter-publikationer/nyhetsbrev/perspektiv/perspektiv-nr-3-2012/sidor/k3-beslutet-ar-taget-hur-paverkas-du.aspx>

Hämtad: 2013-04-05

Lindbäck, 2011, Anskaffningsvärdet har en obegränsad nyttjandetid. *Balans*, nr 11, 2011.

Tillgänglig: <http://www.farkomplett.se/?docId=TN00005FAC>

Hämtad: 2013-05-27

Lundahl, U., Skärvad, P H., 2009, *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*, 3:e uppl. Studentlitteratur, Malmö.

Meek, G.K. & Gray, S.J., 1988, The value added statement: An innovation for U.S companies? *Accounting Horizons*, 2:2, 73-81.

Mitchell, R.K., Agle, B.R., Wood, J.D., 1997, Toward a theory of stakeholder identification and salience: Defining the principles of who and what really counts. *Academy of Management Review*, 22:4, s. 853-886.

Nordlund, 2004, Komponentavskrivning på byggnader – företag som redovisar enligt IAS/IFRS. Balans, nr 3, 2004.

Tillgänglig: <http://www.brec.se/Artiklar/03NordlFund.pdf>

Hämtad: 2013-04-01

Orts, E.W. & Strudler, A., 2002, The ethical and environmental limits of stakeholder theory. *Business Ethics Quarterly*, 12:2, s. 215-234.

Phillips, R., 2003, *Stakeholder theory and organizational ethics*. San Francisco: Berrett-Koehler.

Preston, L.E. & Sapzienza, H.J., 1990, Stakeholder management and corporate performance. *Journal of Behavioral Economics*, 19:4, s. 361-375.

Rienecker, L. & Jörgensen, P.S., 2008, *Att skriva en bra uppsats*, 2:a uppl. Liber förlag, Malmö.

Schreuder, H. & Ramanathan, K., 1984, Accounting and accountability: A postscript. *Accounting, Organizations & Society*, 9, s. 421-423.

Sisodia, R., Wolfe, D.B. & Sheth, J., 2007, *Firms of endearment: How world-class companies profit from passion and purpose*. Upper Saddle River, NJ: Wharton School.

Stárová M. & Čermáková H., 2010, *Method of Component Depreciation of Fixed Assets and Its Comparison with Traditional Methods*. Agris on-line Papers in Economics and Informatics, volume 2, nr. 3.

Tillgänglig: http://online.agris.cz/files/2010/agris_online_2010_3_starova_cermakova.pdf

Hämtad: 2013-04-02

Stark A., 1994, *Avskrivningar, om anläggningstillgångar med ett långt liv*.

Byggeforskningsrådet.

Walsh, J.P., 2005, Taking stock of stakeholder management. *Academy of Management Review*, 30:2, 426-438.

Årsredovisningslag (1995:1554)

9. Bilagor

9.1. Intervjuguide

9.1.1. Frågor till revisorsbyråerna

Frågor som berör komponentavskrivningar.

a) Hur ser du på övergången till komponentavskrivningar och vilka konsekvenser och problem medföra detta?

b) Hur tror du uppdelningen av väsentliga och betydande komponenter kommer att ske? Blir det regelstyrt eller kommer det upprättas någon slags principstyrd modell (t.ex. en mall)?

c) Hur tror du branschpraxis kommer att se ut?

d) Tror du fastighetsbolagen kommer att göra egna bedömningar för att bibehålla nuvarande effekter av avskrivningar. I så fall, hur tror du dessa bedömningar ser ut? (Exempel: fördela stort värde på stomme)

e) Kommer komponentavskrivningar påverka resultatet? (Exempel: aktivering eller kostnadsföring av underhållskostnader).

Frågor som berör intressenter.

a) Hur anser du intressenterna (bankerna) kommer att påverkas av komponentavskrivningar?

b) Ger avskrivningsmetoden en rättvisande bild (för bankerna)?

c) Medför komponentavskrivningar till mer information (för bankerna)?

9.1.2. Frågor till fastighetsbolag

Frågor som berör komponentavskrivningar.

- a) Vad anser ni om införandet av K3 och vad det innebär för er, dvs komponentavskrivningar? Varför?

- b) Vad anser ni om införandet av K3 och vad det innebär för er, dvs. komponentavskrivningar? Varför?

- c) Vad anser ni om införandet av K3 och vad det innebär för er, dvs komponentavskrivningar? Varför?

- d) Hur kommer era underhållsrutiner att påverkas? (Bedömningar kring aktivering kontra kostnadsföring)

- e) Hur tror du att ni kommer grunda era bedömningar när det kommer till betydande och väsentliga komponenter?

Frågor som berör intressenter.

- a) På vilket sätt tror ni att användarna av era finansiella rapporter kommer att påverkas av den nya avskrivningsmetoden?

- b) På vilket sätt tror ni att användarna av era finansiella rapporter kommer att påverkas av den nya avskrivningsmetoden?

9.1.3. Frågor till banker

Frågor som berör avskrivningsmetoder och bedömningskriterier.

- a) Vad grundar ni era bedömningar på när det kommer till att ge lån till fastighetsbolagen?

- b) Analyserar ni fastighetens framtida underhållsbehov?

c) Hur tror du att komponentavskrivningar kommer att påverka er bedömning av fastighetsbolagen?

d) Upplever ni i nuläget några brister med fastighetsbolagens nuvarande finansiella information?

Bedömningar utifrån våra simulationer.