



**LUNDS UNIVERSITET**  
Ekonomihögskolan

*Företagsekonomiska institutionen*

*FEKN90*

*Examensarbete på civilekonomprogrammet*

*VT 16*

# Fastighetsbranschens val mellan K2 och K3

- En studie om förklarande faktorer och incitament bakom företags val

## **Författare**

Alexandra Dagner  
Anastasia Heinonen  
Isabelle Scott

## **Handledare**

Kristina Artsberg

# Sammanfattning

<b>Titel</b>	Fastighetsbranschens val mellan K2 och K3 - en studie om förklarande faktorer och incitament bakom företags val.
<b>Seminarium</b>	2016-05-26
<b>Ämne</b>	FEKN90 Företagsekonomi: Examensarbete på Civilekonomprogrammet. 30 hp
<b>Författare</b>	Alexandra Dagner, Anastasia Heinonen och Isabelle Scott
<b>Handledare</b>	Kristina Artsberg
<b>Fem nyckelord</b>	K2, K3, mindre bolag, val av regelverk, fastighetsbranschen
<b>Syfte</b>	Uppsatsen syftar att utreda lämpligheten av BFNs utformade gränsvärden samt om företag inom fastighetsbranschen tenderar att välja K2-regelverket framför K3-regelverket. Vidare undersöks vilka faktorer som har en betydande inverkan på valet av regelverk.
<b>Metod</b>	Studien bygger på en flermetodsforskning eftersom den kombinerar kvantitativa och kvalitativa angreppssätt. Uppsatsens förundersökning och företagsintervjuer baseras på den semistrukturerade intervjuformen medan uppsatsens empiriska undersökning har genomförts med en tvärsnittsdesign.
<b>Teoretiskt perspektiv</b>	Den teoretiska referensramens huvudsakliga fokus ligger på beslutsteorin, positive accounting theory och institutionell teori. Ett avsnitt om regel- kontra principbaserad redovisning avslutar kapitlets innehåll.
<b>Empiri</b>	Empirin syftar till att undersöka om det finns sambandsmönster mellan valt regelverk och vissa utvalda variabler. Kapitlet presenterar studiens empiriska undersökning och dess resultat och redogör för de intervjuer som utförts.
<b>Slutsats</b>	Studien har påvisat att det är ett flertal olika faktorer som påverkar valet av regelverk inom fastighetsbranschen. Revisor, soliditet, moderbolag och företagsstorlek i kombination med regelverkens uppbyggnad är faktorer som främst legat till grund för valet av regelverk.

# Abstract

<b>Title</b>	The real estate business choice between K2 and K3 - a study about explanatory factors and incentives behind the company's choices.
<b>Course</b>	FEKN90: Master Thesis in Business Administration, 30 University Credit Points (ECTS)
<b>Authors</b>	Alexandra Dagner, Anastasia Heinonen and Isabelle Scott
<b>Advisor</b>	Kristina Artsberg
<b>Keywords</b>	K2, K3, smaller companies, choice of regulation, the real estate business
<b>Purpose</b>	Aims to investigate whether companies in the real estate industry, in southern Sweden, tend to choose K2 or K3. Further, the study investigates which factors have a significant impact on the choice of the regulatory framework.
<b>Method</b>	The study is based on a multi-method research combining quantitative and qualitative approaches. The essay's investigations are based on semi-structured interviews and an empirical study with cross-sectional design.
<b>Theoretical Perspectives</b>	The main theoretical perspectives are the decision theory, positive accounting theory and institutional theory. A section about rule versus principle-based accounting concludes the chapter.
<b>Empirical foundation</b>	Aims to examine whether there are connection patterns between the chosen framework and selected variables. Initially the empirical study and its results are presented, further on, the interviews performed in the study are being described.
<b>Conclusion</b>	The study has shown that there are several factors that influence the choice of the regulatory framework in the real estate business. Auditor, gearing, stakeholders, company size and component depreciation, are the main factors that have influenced the accounting choice.

# Förord

Först och främst vill vi rikta ett stort tack till vår handledare Kristina Artsberg för sin stora kunskap samt tillgänglighet under uppsatsskrivandets gång. Vi vill vidare rikta ett stort tack till Eva Törning för visat engagemang och intresse i vår studie. Slutligen vill vi tacka samtliga respondenter som tagit sig tid att ställa upp på våra intervjuer och gett oss värdefull information, utan er hade vi inte kunnat genomföra denna studie.

Tack!

Lund, 2016

Alexandra Dagner

Anastasia Heinonen

Isabelle Scott

# Förkortningar

ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
BFL	Bokföringslag (1999:1078)
BFN	Bokföringsnämnden
IASB	International Accounting Standards Board
IFRS	International Financial Reporting Standards
PAT	Positive Accounting Theory
SCB	Statistiska Centralbyrån
ÅRL	Årsredovisningslag (1995:1554)

# Innehållsförteckning

<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>2</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>3</b>
<b>FÖRORD</b> .....	<b>4</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b> .....	<b>5</b>
<b>KAPITEL 1. INLEDNING</b> .....	<b>9</b>
1.1 BAKGRUND.....	9
1.2 PROBLEMDISKUSSION.....	10
1.2.1 Praktisk problemdiskussion.....	10
1.2.2 De sakkunnigas röst.....	11
1.2.3 Teoretisk problemdiskussion .....	14
1.3 FRÅGESTÄLLNING .....	15
1.4 SYFTE.....	15
1.5 DISPOSITION.....	15
<b>KAPITEL 2. METOD</b> .....	<b>17</b>
2.1 FÖRETAGSEKONOMISK FORSKNINGSMETOD .....	17
2.1.1 Forskningsansats.....	17
2.1.2 Flermetodsforskning.....	18
2.2 VAL AV TEORI .....	19
2.3 DATAINSAMLING .....	20
2.3.1 Litteraturanvändning och litteratursökning.....	20
2.4 FORSKNINGSDSIGN .....	21
2.4.1 Förundersökning .....	21
2.4.2 Den kvantitativa undersökningen.....	22
2.4.3 Företagsintervjuer.....	25
2.5 UPPSATSEN TROVÄRDIGHET .....	26
2.5.1 Reliabilitet .....	26
2.5.2 Validitet .....	27
2.5.3 Källkritik.....	27
<b>KAPITEL 3. TEORETISK REFERENS RAM</b> .....	<b>29</b>
3.1 TIDIGARE FORSKNING.....	29
3.1.1 Företagsstorlek.....	29
3.1.2 Ägarstruktur .....	30
3.1.3 Skuldsättningsgrad .....	30
3.1.4 Extern påverkan.....	31
3.1.5 Rutinmässiga val.....	31
3.1.6 Branschens påverkan.....	31
3.2 BESLUTSTEORIN .....	32
3.2.1 Den klassiska beslutsteorin .....	32
3.2.2 Begränsad rationalitet.....	32

3.3 REDOVISNINGSTEORI.....	33
3.3.1 PAT.....	33
3.3.2 Institutionell teori.....	35
3.4 REGELVERKENS UTFORMNING.....	37
3.4.1 Regelbaserade regelverk.....	37
3.4.2 Principbaserade regelverk.....	38
3.5 INTRESSENTMODELLEN.....	38
<b>KAPITEL 4. INSTITUTIONALIA.....</b>	<b>40</b>
4.1 REDOVISNING I SVERIGE.....	40
4.1.1 Gränsvärden.....	41
4.1.2 Mikroföretag.....	41
4.2 K-REGELVERKEN.....	42
4.2.1 K2 - Ett förenklingsregelverk.....	43
4.2.2 K3 - Det svenska huvudregelverket.....	43
4.3 JÄMFÖRELSE MELLAN K2 OCH K3.....	44
4.3.1 Årsredovisning och tilläggsupplysningar.....	45
4.3.2 Uppskjuten skatteredovisning.....	45
4.3.3 Intressenter.....	45
4.3.4 Komponentavskrivning och redovisning av byggnad och mark.....	46
4.3.5 Jämförelse mellan K2 och K3, en överblick.....	49
4.4 FRAMTIDEN FÖR REGELVERKEN.....	49
<b>KAPITEL 5. EMPIRI.....</b>	<b>51</b>
5.1 DEN KVANTITATIVA UNDERSÖKNINGEN.....	51
5.1.1 Tillämpat regelverk.....	52
5.1.2 Regelverk och revisionsbyrå.....	52
5.1.3 Företagsstorlek.....	54
5.1.4 Förhållandet mellan valt regelverk och soliditet.....	55
5.1.5 Förhållandet mellan valt regelverk och fastighetsförvaltning.....	59
5.2 RESPONDENTERNAS TALAN.....	61
5.2.1 Presentation av K2-bolagen.....	61
5.2.2 Presentation av K3-bolagen.....	65
5.2.3 Respondenternas talan, en överblick.....	69
5.3 INTERVJU FASTIGHETSÄGARNA.....	70
<b>KAPITEL 6. ANALYS.....</b>	<b>72</b>
6.1 FAKTORER BAKOM BESLUTFATTANDE.....	72
6.1.1 Extern påverkan och revisionsbyrå.....	72
6.1.2 Soliditet och skuldsättningsgrad.....	74
6.1.3 Typ av fastighetsbolag.....	75
6.1.4 Jämförelse av regelverken.....	76
6.1.5 Betydelsefulla intressenter.....	77
6.1.6 Skillnader i regelverkens utformning.....	78
6.1.7 Gränsvärden.....	81

<b>KAPITEL 7. SLUTSATS</b> .....	<b>83</b>
<b>KAPITEL 8. FORTSATT FORSKNING</b> .....	<b>86</b>
<b>KÄLLFÖRTECKNING</b> .....	<b>87</b>
<b>BILAGOR</b> .....	<b>96</b>



# Kapitel 1. Inledning

---

*I det inledande avsnittet ges en kort presentation av Bokföringsnämndens K-projekt, dess syfte samt en översiktlig beskrivning av projektets slutprodukt, K-regelverken. Regelverken, i synnerhet K2 och K3, kommer att diskuteras mer utförligt i senare avsnitt av uppsatsen. Vidare förs en problemdiskussion, praktisk och teoretisk, som mynnar ut i en problemformulering samt ett syfte som denna uppsats ämnar uppnå. Avslutningsvis presenteras studiens fortsatta disposition.*

---

## 1.1 Bakgrund

Redovisningen syftar huvudsakligen till att mäta samt rapportera ekonomisk aktivitet och finansiella rapporter upprättas med syfte att ge intressenter en rättvisande bild av företagets ekonomiska ställning (Cascino et al., 2014). För att hantera dagens komplexa informationsbehov och tekniska utveckling, har god redovisningssed utvecklats som en kompletterande norm som ska användas när redovisningsprinciper står i strid mot varandra (Grönlund, Tagesson & Öman, 2013). Bokföringsnämnden har sedan år 1976 varit ansvarig för att utveckla god redovisningssed för icke publika bolag i Sverige (Skatteverket, 2016).

BFN, som myndighet under regeringen, startade år 2004 K-projektet då det bestämdes att BFN skulle ge ut allmänna redovisningsråd för olika företagstyper. Syftet med K-projektet var att skapa regelverk som innehåller heltäckande allmänna råd och regler för respektive bolagskategori, vilket skulle innebära en betydande förenkling för de svenska företagen. Från och med räkenskapsåret 2014 blev det tvingande för samtliga bolag och ekonomiska föreningar i Sverige att tillämpa ett K-regelverk. K-projektet resulterade i fyra kategorier av regelverk, anpassade efter fyra olika bolagskategorier; K1-K4. I årsredovisningslagens, ÅRL, 1:3 återfinns gränsvärdena som bestämmer om ett företag klassificeras som mindre eller större och som därmed bestämmer vilket regelverk ett bolag ska tillämpa (BFN, 2016). Om ett företag enligt kriterierna i ÅRL klassas som ett mindre bolag, får bolaget välja mellan att tillämpa K2- eller K3-regelverket vid upprättandet av finansiella rapporter. K2-regelverket är ett frivilligt, förenklat regelverk som mindre företag kan välja att tillämpa istället för huvudregelverket K3 (Stralström, 2013).

K1	Mindre bolag som får upprätta förenklat årsbokslut enligt bokföringslagen, BFL
K2 ÅB	Mindre bolag som ska upprätta årsbokslut enligt BFL
K2 ÅR	Företag som ska upprätta årsredovisning enligt ÅRL men som klassas som mindre enligt ÅRL
K3	Företag som ska upprätta årsredovisning enligt ÅRL
K4	Börsnoterade företag som ska upprätta sin koncernredovisning i enlighet med IASBs internationella standarder

BFNs indelning av företagskategorierna K1-K4 (*Drefeldt & Törning, 2013*)

Bolag inom fastighetsbranschen påverkas väsentligt av valet mellan K2 och K3 med anledningen av att komponentavskrivningar av materiella anläggningstillgångar, såsom fastigheter, är ett ofrånkomligt krav i K3-regelverket. Krav på sådan avskrivning innebär merarbete och större noggrannhet i redovisningen, jämfört med K2 där komponentavskrivning inte tillåts (K2K3, 2016). Vid tillämpning av K2 framför K3 påverkas fastighetsbolagen på så sätt att underhåll och reparationer av materiella anläggningstillgångar kostnadsförs, vilket slår i resultaträkningen för dessa bolag (Törning, 2014).

## 1.2 Problemdiskussion

### 1.2.1 Praktisk problemdiskussion

I samband med implementeringen av de nya K-regelverken skedde en stor förändring inom redovisningsområdet. Idag, två år efter att det blev tvingande för svenska företag att tillämpa ett K-regelverk, är experterna kritiska mot hur branschen har valt att hantera valet mellan K2 och K3. Redovisningsspecialister, tillsammans med kanslichefen för BFN, anser att en betydande del av företag substantiellt har valt fel regelverk. Experterna diskuterar kring det faktum att många företag inte har förstått hur regelverken fungerar. Mindre bolags val mellan K2 och K3 har uppmärksamats av experter och frågan om företagen har valt "fel" regelverk har diskuterats (Lennartsson, 2016). Drefeldt (2015) menar att företag har valt "fel" regelverk

och att branschens kunskap om regelverken kan ifrågasättas. Det här är något som Stefan Pärnhem, kanslichef på BFN, bekräftar. Enligt Pärnhem har företag endast studerat gränsvärdena vid valet av regelverk, snarare än undersökt vilket regelverk som lämpar sig bäst utifrån företagets verksamhet (Lennartsson, 2016). Drefeldt (2015) menar att K2 handlar om mer än gränsvärden eftersom regelverket inte är lämpligt för företag med komplexa transaktioner. Möjligtvis har rådgivare inom området inte varit tillräckligt insatta i K2- och K3-regelverken och dess konsekvenser. Detta kan ha medfört att råden utgivits utifrån vad som är enklast för rådgivaren, snarare än från företagets perspektiv.

## 1.2.2 De sakkunnigas röst

För att skapa en djupare förståelse för den aktuella frågan har intervjuer med Caisa Drefeldt, Eva Törning och Stefan Pärnhem genomförts. Drefeldt är redovisningsspecialist på KPMG och expert inom K2 och K3, Törning är redovisningsspecialist på Grant Thornton och även hon expert inom K2 och K3 och Pärnhem är kanslichef på BFN. Nedanstående är en sammanställning av intervjuerna.

### 1.2.2.1 Inställning till regelverken

Törning hade en positiv inställning gentemot regelverken men ansåg att gränsvärdena har lett till att K2-regelverket används av alltför stora och komplexa företag. Då Drefeldt och Pärnhem har ett nära förhållande till regelverken, blev deras inställning svårare att kommentera objektivt. Drefeldt var styrelseledamot i BFN när både K2- och K3-regelverket skrevs och var även delaktig i utformandet av K3. Pärnhem förklarade att avsikten med K2 är att förenkla redovisningen och minska den administrativa bördan för upprättaren.

### 1.2.2.2 Incitament att välja K2 framför K3

Enligt Pärnhem har BFN inte något statistiskt underlag på antalet företag som tillämpar K2 framför K3 och hans uttalanden baserades på de brevsvar och frågor som inkommit till BFN under de två senaste åren. Förra året mottog BFN tusentals frågor angående K-regelverkens tillämpning och det har även skrivits många debattartiklar inom ämnet. En möjlig anledning till varför företag väljer K2 framför K3, kunde enligt Pärnhem bero på att K2 introducerades tidigare än K3. Företag kan då ha valt att använda sig av det tillgängliga regelverket och när K3 infördes kan därför ett motstånd ha funnits till byte av regelverk. En annan aspekt som Pärnhem diskuterade är att rådgivare besitter mer kunskap inom K2 och att de därmed kan ha

styr sina klienters val av regelverk. Rådgivaren behärskar K2-regelverket bättre och kostnader som uppkommer vid ett eventuellt byte av regelverk kan därmed undvikas.

Även Törning belyste kostnadsaspekten och det faktum att redovisning enligt K2 är ett mer besparande alternativ eftersom regelbaserade system generellt leder till mindre fel i redovisningen. Företag inom fastighetsbranschen ser K2s längre avskrivningstider som ett incitament till att välja K2 framför K3 för att kunna redovisa ett högre resultat. Drefeldt samtyckte och antydde att incitamenten att välja K2 inom fastighetsbranschen bygger på att undvika komponentavskrivningar.

*”De vill skriva av med en procent vilket är fullständigt barockt eftersom alla byggnader i landet inte kan ha samma nyttjandeperiod, vilket dessutom strider mot ÅRL.” - Caisa Drefeldt, 2016*

### 1.2.2.3 Felkällor till valet av regelverk

Samtliga respondenter delade uppfattningen att det framförallt är fastighetsbolag som pressat sig in i K2 när bolagen egentligen bedriver verksamheter som är mer lämpade för K3. Pärnhem trodde att fenomenet uppstår med anledning i att gränsvärdena kan ses som mer förmånliga ur fastighetsbolagens perspektiv, då dessa bolag har få anställda i förhållande till tillgångar.

Törning och Drefeldt menade att fastighetsbolag har valt att tillämpa K2 då de vill komma undan K3s krav på komponentavskrivningar, då detta anses som något tidskrävande och komplext. En ytterligare felkälla kan vara att fastighetsbolagen inte besitter den kunskap som krävs för redovisning av fastighetsbolag, då detta är ett väldigt nischat område.

### 1.2.2.4 Styr eller medvetet val

Angående rådgivarnas inflytande i valet av regelverk hade respondenterna en delad uppfattning. Törning trodde att företagens redovisningskonsulter har styrt fastighetsbolag mot att tillämpa K2 då hon menade att företag ofta inte har tillräcklig kunskap om regelverken för att kunna ta ett självständigt beslut. Pärnhem delade denna uppfattning och menade att en bakomliggande orsak kan vara att det är enklare för rådgivaren att fortsätta med ett befintligt regelverk istället för att börja tillämpa ett nytt. Både Pärnhem och Törning trodde dock att flertalet av de större fastighetsbolagen gjort ett medvetet val av regelverk då dessa bolag ofta

är införstådda i vilket regelverk som är mest lämpligt för verksamheten. Drefeldt trodde å andra sidan inte att rådgivare har styrt företag mot att tillämpa K2, utan att fastighetsbolagen själva har valt K2 med anledning av de längre avskrivningstiderna och att undkomma K3s krav på komponentavskrivningar.

### 1.2.2.5 De nuvarande gränsvärdena

Samtliga respondenter ansåg att de nuvarande gränsvärdena för mindre bolag leder till att många företag med alltför komplexa verksamheter kan använda sig av K2-regelverket. Drefeldt och Pärnhem förklarade att gränsvärdena var lägre när K2 skrevs men att de successivt har höjts. De nuvarande gränsvärdena kan enligt experterna därför anses vara för höga, vilket är anledningen till att många företag kan tillämpa K2. I dagsläget ligger en lagremiss på att införa begreppet mikroföretag i ÅRL och samtliga respondenter ansåg att K2 i framtiden endast bör tillämpas av företag som går in under benämningen mikroföretag.

	<b>Eva Törning</b>	<b>Caisa Drefeldt</b>	<b>Stefan Pärnhem</b>
<b>Inställning till K2 &amp; K3</b>	Större företag med alltför komplexa verksamhet har pressat sig in i K2	Har skrivit en del av regelverken	K2 bra som ett förenklingsregelverk för mindre företag.
<b>Incitament att välja K2 framför K3</b>	- Billigare med K2 - Lägre avskrivningskostnader med K2	För att undkomma komponentavskrivningar	- K2 kom först - Rådgivare behärskar K2 bättre än K3
<b>Felkällor</b>	- K3-regelverkets komponentavskrivningar - Inte tillräcklig kunskap	K3- regelverkets komponentavskrivningar	Fastighetsbolag kan komma undan gränsvärdena
<b>Styrt eller medvetet val</b>	Redovisningskonsulten har stor påverkan	Företagen själva har sett fördelarna med regelverken	Redovisningskonsulten har stor påverkan
<b>Nuvarande gränsvärden</b>	För höga	För höga	För höga

Tabell 1. Sammanställning av respondenternas svar

### 1.2.3 Teoretisk problemdiskussion

Utifrån nedanstående teorier, kommer vi att undersöka vilka faktorer som har en betydande inverkan på företags val av regelverk. Beslutsteorier ger olika perspektiv på hur individer och organisationer agerar i en beslutsfattande situation. Teorierna är influerade av psykologin och sociologin och behandlar bland annat den klassiska beslutsteorin och teorin om begränsad rationalitet (Hogarth, 1993). Genom att studera beslutsteorier kan det föras en teoretisk diskussion kring hur företag har agerat i valet mellan K2 och K3.

Vidare studeras de två dominerande redovisningsteorierna, PAT och institutionell teori. Teorierna har två olika synsätt som förklarar ett företags val av redovisningsmetod. PAT utgår från ekonomiska förklaringar och fokuserar dels på relationen mellan de parter som är inblandade i att tillhandahålla resurser till organisationen, dels på hur redovisning används för att underlätta samarbetet mellan dessa relationer. Teorin utgår från att samtliga handlingar eftersträvar att maximera egenintresset (Deegan, 2009). Den institutionella teorin har sin utgångspunkt i organisationsteorin och betraktar organisationer som en del av ett större socialt system, bestående av normer, värderingar och socialt accepterade antaganden. Teorin syftar till att förklara hur organisationer anpassar sina verksamheter för att passa in i de sociala föreställningar som finns i den omgivande miljön, med syfte att uppnå legitimitet (Carpenter & Feroz, 2001). DiMaggio & Powell (1983) använde begreppet isomorfism som benämning på den naturliga processen som sker när företag blir alltmer homogena för att uppnå legitimitet. Författarna skiljer på tvingande, härmande och normativa påtryckningar som på olika sätt påverkar organisationernas redovisningsval.

PAT och den institutionella teorin ligger till grund för att förklara och tyda uppsatsens empiriska resultat samt skapa en förståelse för specifika redovisningsval inom fastighetsbranschen. De ovanstående besluts- och redovisningsteorierna kompletterar varandra i denna studie då beslutsteorierna förklarar hur valen görs medan redovisningsteorierna konkurrerande förklarar varför.

Vidare diskuteras regelverkens uppbyggnad då redovisningsregelverk delas in i två huvudgrupper; principbaserade och regelbaserade system (Nobes & Parker, 2012). Det regelbaserade systemet karaktäriseras av detaljer och regler medan det principbaserade regelverkets typiska karaktärsdrag är tydliga avsiktsförklaringar som saknar detaljerad

vägledning i genomförande (Collins, Pasewark & Riley, 2012). K2 karaktäriseras som ett regelbaserat regelverk medan K3 klassificeras som ett principbaserat regelverk och därav är det intressant att förstå skillnaden mellan huvudgrupperna och skillnadernas påverkan i valet av regelverk.

## 1.3 Frågeställning

Med utgångspunkt i ovanstående diskussion har följande frågeställning formulerats;

- Vilket regelverk tillämpar mindre bolag inom fastighetsbranschen?
- Vilka faktorer ligger till grund för detta beslut?

## 1.4 Syfte

Syftet med uppsatsen är att utreda lämpligheten av BFNs utformade gränsvärden samt undersöka om företag inom fastighetsbranschen tenderar att välja K2- framför K3-regelverket. Mer specifikt kommer uppsatsen att undersöka vilka faktorer som har en betydande påverkan i valet av regelverk.

## 1.5 Disposition

**Kapitel 2-** I detta kapitel beskrivs studiens forskningsmetod samt design. En diskussion kring uppsatsens trovärdighet presenteras och avslutningsvis förs en kritisk diskussion kring det valda tillvägagångssättet.

**Kapitel 3** - I detta kapitel presenteras uppsatsens teoretiska referensram där kapitlet inleds med ett avsnitt om tidigare forskning inom området. Vidare läggs fokus på beslutsteorier, den positiva redovisningsteorin, PAT, institutionell teori samt redovisningsregelverkens olika system.

**Kapitel 4** - Detta kapitel inleds med en kort presentation av svensk redovisning. Vidare redogörs de relevanta skillnaderna som existerar mellan K2- och K3-regelverken. Då studien uteslutande undersöker fastighetsbranschen, har endast de skillnader som kan tänkas ha en bytande roll för val av regelverk inom denna bransch studerats.

**Kapitel 5-** I detta kapitel presenteras inledningsvis uppsatsens empiriska undersökning och dess resultat. Därefter redogörs en sammanställning av de genomförda företagsintervjuerna som syftar till att komplettera den empiriska undersökningens resultat. Slumpmässigt utvalda fastighetsbolag har ingått i företagsintervjuerna. Avslutningsvis presenteras en intervju med branchorganisationen Fastighetsägarna.

**Kapitel 6-** I detta kapitel analyseras uppsatsens material som har samlats in från förundersökningen, den teoretiska referensramen, avsnittet om institutionalia samt den empiriska undersökningen. Genom analys som knyter an till uppsatsens syfte, besvaras uppsatsens frågeställningar i detta kapitel.

**Kapitel 7-** I detta kapitel sammanfattas de resultat och slutsatser som har kunnat konkluderas i studien.

**Kapitel 8-** I detta avslutande kapitlet ges förslag för framtida forskning inom det berörda ämnet.



# Kapitel 2. Metod

---

*I det här avsnittet beskrivs studiens arbetsgång där forskningsmetod, val av teori, datainsamling samt forskningsdesign presenteras. Vidare förs en diskussion kring uppsatsens trovärdighet. Den empiriska undersökningen, som även den beskrivs, är den undersökning som studiens analys grundar sig på. Under kapitlets gång förs en kritisk diskussion som riktas mot de metoder och källor som använts i studien.*

---

## 2.1 Företagsekonomisk forskningsmetod

### 2.1.1 Forskningsansats

Uppsatsen är uppbyggd på ett sådant sätt att det inte är en specifik teori utan experternas hypotes om möjliga felkällor i valet mellan K2- och K3-regelverken, som styr uppsatsens utformning. Eftersom uppsatsen syftar till att förklara ett empiriskt fenomen från praktiken, har vi valt att betona ett induktivt synsätt mellan teori och forskning. Anledningen till detta val är att vi anser att den induktiva teorin är mest lämplig utifrån uppsatsens problemformulering samt för att kunna studera verkligheten kring hur K2- och K3-regelverken är utformade och tillämpade av bolag inom fastighetsbranschen. Vid induktiv forskning utgår forskaren från en enskild händelse och samlar in empiri för att sedan dra generella slutsatser. Det här brukar göras utan någon koppling till teorin (Bryman & Bell, 2013).

I vår uppsats finns det dock inslag av den deduktiva ansatsen i undersökningen eftersom vi inte har kunnat ignorera tidigare forskning och befintlig teori. Uppsatsens frågeställning utgår från praktiken och inte teorin, som den deduktiva ansatsen gör, däremot finns betydande inslag av teori som stärker vår empiriska undersökning och vårt resultat. Uppsatsen har således ett kunskapsteoretiskt tolkande synsätt, då vi kopplar samman våra resultat till olika teorier som kan förklara fenomenet. Variablerna som har undersökts i den empiriska undersökningen har både induktiva och deduktiva inslag. Vi har på så sätt tagit hänsyn till både det praktiska och teoretiska synsättet. Vår undersökning kan med andra ord liknas vid en abduktiv ansats eftersom den innehåller inslag av både induktiva och deduktiva resonemang (Bryman & Bell, 2013), men bygger i grunden på en induktiv ansats.

## 2.1.2 Flermetodsforskning

Att kombinera kvalitativ och kvantitativ metod har blivit allt vanligare eftersom flermetodsforskning uppnår fördelar som är förknippade med båda metoderna (Bryman & Bell, 2013). I denna uppsats har vi därmed valt att tillämpa en flermetodsforskning. Vi anser att en kombination av metoder ger oss en bredare belysning eftersom metoderna stödjer varandra vilket leder till att trovärdigheten ökar. Genom att använda flermetodsforskning har den kvalitativa metodens förmåga att tolka komplexa innebörder bidragit till en ökad förståelse för fastighetsbranschens val av regelverk, medan den kvantitativa metoden har använts för att hitta samband och möjligheten att generalisera (Bryman & Bell, 2013). Vidare bidrar kombinationen till att uppsatsens analys och slutsats kan anses som mer trovärdig eftersom det går att beskriva, förklara och bevisa samband på ett djupare plan, än om endast en av metoderna hade använts (Berglund, 2016).

För att på bästa sätt besvara våra två frågeställningar har den kvalitativa forskningsstrategin, som inbegriper och resulterar i verbala formuleringar, kompletterats med en genomförd undersökning av kvantitativ karaktär. Vi anser att den kvalitativa forskningsstrategin lämpar sig väl eftersom den betonar ett induktivt synsätt på relationen mellan teori och forskning, och kunskapsteoretiskt har ett tolkande synsätt (Bryman & Bell, 2013). Alvehus (2013) bestyrker att kvalitativ metod intresserar sig för meningar och innebörder, snarare än för statistiska samband. I uppsatsens teorikapitel har det lagts stort fokus på beslutsteori, positiv redovisningsteori samt institutionell redovisningsteori, som sedan på ett tolkande sätt har använts i analysen för att undersöka förklarande faktorer i valet mellan K2 och K3. Det kvalitativa angreppssättet har i analysen kombinerats med de undersökningar och intervjuer som genomförts i uppsatsens empiri.

Vi anser att den kvalitativa metodiken lämpar sig väl för vår uppsats, dels för att kunna skapa ett underlag för att förklara skillnaderna mellan K2 och K3, dels för att kunna undersöka, beskriva och förklara eventuella problem som har uppstått vid tillämpning av de två regelverken. Vidare anser vi att den kvalitativa forskningsstrategin är viktig för vår uppsats eftersom den kännetecknas av en djupgående analys snarare än en bred (Holme & Solvang, 2000). Den kvalitativa strategin är dessutom fördelaktig eftersom vi eftersträvar att få klarhet i ett specifikt fenomen (Jacobsen, 2004) och målet är att få ökad förståelse för den situation som har uppstått i valet mellan K2 och K3.

### 2.1.2.1 Kritik mot vald forskningsmetod

De argument som förs mot flermetodsforskning bygger framför allt på uppfattningen att de två forskningsmetoderna bygger på olika kunskapsteoretiska teser samt uppfattningen att kvantitativa och kvalitativa metoder står för olika paradig. Enligt den första uppfattningen ansluter sig forskaren automatiskt till en specifik kunskapsteoretisk ståndpunkt när val av metod görs. Med den synen menar kritiker att en kombination av olika forskningsmetoder varken är möjlig eller önskvärd eftersom var och en av metoderna stödjer olika tillvägagångssätt som leder till olika teoretiska antaganden. När det gäller uppfattning om olika paradig, går argumenten ut på att den kvantitativa och kvalitativa metoden är varsin paradig, vilket innebär att de har olika utgångspunkter och värderingar som inte under några omständigheter är förenade med varandra. Kritiker menar att flermetodsforskning egentligen inte är en kombination av de två metoderna utan att integrationen enbart ligger på en yttlig nivå inom ett av dessa två paradig. Förespråkare för flermetodsforskning hävdar dock att kvalitativ och kvantitativ forskning överlappar varandra och att de har en del element gemensamt (Bryman & Bell, 2013).

Vi har förståelse för de argument som förs mot flermetodsforskning men anser att de är något konservativa och vi tror således inte att de två metoderna inte kan kombineras på grund av deras olikheter. Enligt oss kan flermetodsforskning snarare stärka vår studie genom att ge oss mer djup i vår undersökning och analys, förutsatt att den görs på rätt sätt. Genom att använda flermetodsforskning har den kvalitativa metodens förmåga att tolka komplexa innebörder bidragit till en ökad förståelse för fastighetsbranschens val av regelverk, medan den kvantitativa metoden har använts för att hitta samband och generalisera för hela fastighetsbranschen.

## 2.2 Val av teori

Litteraturområdet för redovisningsval är stort och olika forskare har olika idéer om vilka faktorer som innehar en betydande roll i valet av redovisningsmetod (Watts & Zimmerman, 1990). Vi har därför valt att inleda teoriavsnittet med att introducera några av de befintliga studier som har gjorts inom området för att skapa en överblick av vad tidigare forskning har konstaterat. Vi anser att tidigare forskningsresultat skapar en förståelse för ämnet och ger uppsatsen en stabil grund för det fortsatta arbetet.

Vidare har vi valt att presentera teorier kring beslutsfattande för att skapa en förståelse för hur ett beslut i allmänhet fattas och hur valet mellan K2 och K3 har gjorts. För att erhålla ytterligare insikt i vilka faktorer som påverkar valet av regelverk valde vi att studera två redovisningsteorier. PAT, tillsammans med institutionell teori, utgör grunden för att kunna härleda och förstå vilka faktorer som påverkar ett företags redovisningsval samt hur beslut tas. Vi har valt att studera dessa två teorier eftersom de ger intressanta och olika synsätt på faktorer som ligger bakom företags val av redovisningsmetod. Genom att integrera de ovannämnda teorierna i uppsatsens studie kan det föras en diskussion kring vilka faktorer som förklarar agerandet bakom valet mellan K2 och K3.

## 2.3 Datainsamling

### 2.3.1 Litteraturanvändning och litteratursökning

Uppsatsens frågeställning har sitt ursprung i den pågående debatten i valet mellan K2 och K3, där inspiration hämtades från olika typer av litteratur. För att få en omfattande förståelse för ämnet har vi granskat relevant litteratur inom området i form av artiklar, insitutionalia och tidigare uppsatser. Genom litteraturgranskningen, och framförallt debattartiklar från branschtidskriften Balans, upptäckte vi att valet mellan K2 och K3 var ett aktuellt debatterat ämne och därmed väcktes vårt intresse för att få en djupare insikt i debatten.

Vid litteratursökning till uppsatsens teoretiska referensram användes databasen Business Source Complete. Sökord som; *positive accounting theory*, *principle- verses rule based accounting*, *institutional theory* och *rational choice* användes. Ytterligare litteratur som har granskats är Törnings och Drefeldts böcker "Finansiell rapportering enligt K2 och K3" och "K2- en guide till årsredovisning enligt K2". För att stärka Törning och Drefeldts uttalanden, gjorde vi en djupdykning i K-regelverken samt den svenska lagstiftningen för att få en förståelse för hur regelverken är uppbyggda och vad som skiljer dem åt.

## 2.4 Forskningsdesign

### 2.4.1 Förundersökning

Vi valde att göra en förundersökning baserad på intervjuer för att få en tydlig förståelse för det praktiska fenomen som experterna diskuterat i tidskriften *Balans*. För att få en utökad uppfattning för problematiken inom området valde vi att intervjua debattörerna i artiklarna, som bestod av två redovisningsexperter från två olika bolag samt BFNs kanslichef. Samtliga respondenter har mycket kunskap inom området och deras svar samt hypoteser visade sig vara relativt likartade. Syftet med intervjuerna var således inte att finna en statistisk generaliserbarhet utan att komma åt respondenternas uppfattning och erfarenhet. Vi anser att intervjuer är effektiva, dels för att frågorna kan anpassas utefter de svar och problem som respondenterna belyser, dels för att få tillgång till en bättre dialog och detaljerade svar från kunniga inom området. Dessutom anser vi att möjligheten att kunna ställa följdfrågor är en stor fördel för att få en ordentlig och omfattande förståelse för ämnet.

Bryman & Bell (2013) redogör för tre olika intervjuformer; strukturerade, semi-strukturerade och ostrukturerade. Den semistrukturerade intervjuformen användes till förundersökningen eftersom intervjuformen är flexibel. Den som intervjuade använde sig av en intervjuguide med ämnesspecifika frågor och det gavs utrymme för respondenterna att utforma svaren på egen hand. Vi anser att intervjuformen lämpade sig väl för förundersökningen på grund av att det eftersträvades en ökad förståelse och inblick i respondenternas påståenden. Intervjuerna baserades på öppna frågor vilket möjliggjorde för följdfrågor och nya infallsvinklar.

För att kvalitetssäkra materialet spelades intervjuerna in och på så sätt kunde respondenternas svar, i deras egna ordalag, fångas upp. Två av intervjuerna gjordes via telefon och den tredje skedde personligen, detta för att intervjuerna skulle ske på ett så enkelt och flexibelt sätt som möjligt för respondenterna.

Vidare har vi använt förundersökningen som hjälp för att problematisera det studerade området, vilket innebär att förundersökningen till har legat till grund för valet av forskningsfråga. Eftersom förundersökningen är generaliserad och endast är baserad på subjektiva uttalanden från tre sakkunniga, är det viktigt att poängtera att vi under uppsatsens gång har beaktat att experternas bild inte är representativ för hela redovisningsbranschen.

#### 2.4.1.1 Urval

Till vår förundersökning har ett icke-sannolikhetsurval använts, vilket innebär att urvalet inte är utfört på slumpmässiga grunder utan att särskilda respondenter har valts ut (Bryman & Bell, 2013). I uppsatsens förundersökning har vi använt oss av ett strategiskt urval (Alvehus, 2013), då vi specifikt valt ut respondenter som besitter expertis och specifika erfarenheter inom K2- och K3-regelverken och som aktivt uttalat sig om problematiken. Intervjuförfrågan skickades ut till samtliga respondenter via mejl, tillsammans med information rörande uppsatsens ämnesområde och frågeställning.

Eftersom syftet med förundersökningen var att komma åt experternas uppfattningar ansåg vi att tre intervjuer var tillräckligt. De intervjuade är, som tidigare nämnt, Caisa Drefeldt, som är redovisningsspecialist på KPMG och expert inom K2 och K3, Eva Törning, som är redovisningsexpert på Grant Thornton och expert inom K2 och K3 samt Stefan Pärnhem, som är kanslichef för BFN.

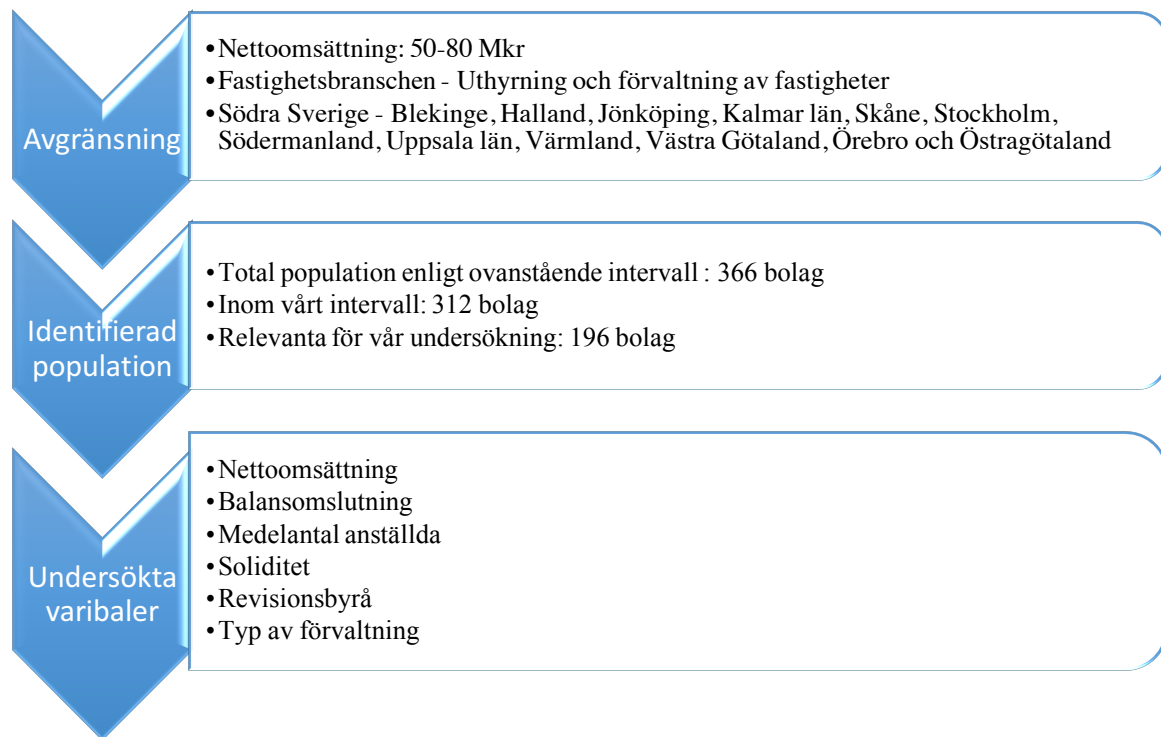
#### 2.4.2 Den kvantitativa undersökningen

I den kvantitativa undersökningen har eventuella samband mellan olika variabler från fastighetsbolags årsredovisningar från räkenskapsåret 2014 undersökts. Undersökningen har genomförts med en tvärsnittsdesign, vilket innebär att data från flera olika företag, vid en viss tidpunkt, har upprättats (Bryman & Bell, 2013). Vi valde att använda oss av tvärsnittsdesign eftersom vi ville analysera ett brett urval av bolag.

Vid analys av data från årsredovisningar har relationen mellan olika variabler prövats. Variablerna är hämtade från tidigare forskning och förundersökningen men även från egna diskussioner som har förts under uppsatsens gång. Även om uppsatsen grundar sig på induktiv forskningsmetod har vi inte kunnat ignorera teori och tidigare forskning eftersom de förklarar beteenden vid val av redovisningsmetoder och därmed spelar en viktig roll för studien. Med grund i detta har vi använt oss av både det praktiska och teoretiska synsättet när variabler för undersökningen valts ut.

Vid analys av data från årsredovisningar har relationen mellan revisionsbyrå och val av regelverk, soliditet och val av regelverk, nettoomsättning och val av regelverk samt typ av förvaltning och val av regelverk, prövats. Med hjälp av variablerna eftersträvar vi att

undersöka hur stark kopplingen till val av regelverk är. Efter genomförd dataanalys har en tolkning av resultatet gjorts för att undersöka om förundersökningen, tidigare forskning och ovannämnd teori, har fått stöd av resultatet.



Figur 1. Uppsatsens avgränsning

#### 2.4.2.1 Urval

I uppsatsens empiriska undersökning granskades de fastighetsbolag som enligt ÅRLs gränsvärden klassificeras som mindre bolag och som därmed aktivt har kunnat välja om de ska tillämpa K2 eller K3. De tre olika gränsvärdena; medelanställda, nettoomsättning och balansomslutning, har studerats i varje enskild årsredovisning. Anledningen till detta är att vi ville redogöra för vilket regelverk mindre fastighetsbolag har valt, då experterna från förundersökningen ansåg att dessa bolag substantiellt har valt fel regelverk.

Undersökningen begränsades geografiskt till södra Sverige och täcker områdena: Blekinge, Halland, Jönköping, Kalmar län, Skåne, Stockholm, Södermanland, Uppsala län, Värmland, Västra Götaland, Örebro och Östergötland. Anledning till denna geografiska avgränsning grundar sig i att vi önskade täcka en stor del av Sveriges mest bebodda yta (SCB, 2013). Detta på grund av att fastighetsbolag med stor sannolikhet har en större marknad i de regioner där flest människor är bosatta.

Samtliga företag i södra Sverige, med verksamhet inom uthyrning och förvaltning av fastigheter och som för räkenskapsåret 2014 hade en omsättning mellan 50-80 miljoner kronor, har undersökts. Årsredovisningarna för dessa bolag hämtades från databasen Business Retriever. Omsättningsintervallet valdes med hänsyn till det nuvarande gränsvärdet på 80 miljoner kronor i nettoomsättning och det tidigare gränsvärdet på 50 miljoner kronor. Genom att använda oss av omsättningsintervallet har vi kunnat studera de bolag som enligt de gamla gränsvärdena klassificerades som större bolag och därmed fått kännedom om vilket regelverk dessa bolag valt att tillämpa. Detta innebär således att enligt de gamla gränsvärdena skulle samtliga undersökta bolag vara tvingade att tillämpa K3 och det är därav intressant att se hur stor andel som valt K2 respektive K3. Genom att studera det angivna intervallet har vi kunnat se vilka företag som har gynnats av de höjda gränsvärdena och även fått information gällande vilka bolag som valt att tillämpa K3 frivilligt.

Uppsatsens kvantitativa undersökning består, med andra ord, av ett strategiskt urval. Ett strategiskt urval har använts för att kunna undersöka de påståenden som uppkom i förundersökningen och på så sätt se om den bilden experterna har av verkligheten stämmer. Genom att tillämpa ett strategiskt urval är det möjligt att få en helhetsförståelse samt nå generella slutsatser utifrån relativt små urvalsgrupper (Alvehus, 2013).

#### 2.4.2.2 Bortfall

Det totala antalet fastighetsbolag enligt studiens angivna intervall och geografiska begränsning, uppgår till 312 fastighetsbolag. Samtliga bolag var dock inte relevanta för vår studie eftersom den använda databasen, Business Retriever, även visar koncernredovisningar inom detta intervall. I de fall då vi fick upp koncernredovisningar låg koncernens moderbolag inte inom omsättningsintervallet och inkluderades därför inte i vår undersökning. Vidare kan det tilläggas att koncernredovisningar inte heller inkluderas i vår undersökning då koncerner inte klassificeras som mindre bolag. Andra skäl till bortfall var att vissa bolag inte bedrev renodlad fastighetsförvaltning eller hade inlett konkurs eller rekonstruktion.

Av de 312 fastighetsbolagen var det slutligen 196 bolag som var relevanta för vår studie. Det är således rimligt att anta att av den totala populationen i Sverige, som uppgår till 366 fastighetsbolag inom studiens angivna intervall, så är inte samtliga bolag av relevans för studien. Då studiens data enligt det angivna intervallet utgör 85,25 procent av den totala



populationen på 366 fastighetsbolag, anser vi att studiens resultat ger en representativ bild av fastighetsbranschens val av regelverk.

### 2.4.3 Företagsintervjuer

Efter den kvantitativa undersökningen av årsredovisningar valde vi att intervjua åtta företag som använder sig av K2- eller K3-regelverket. Detta gjordes för att få en bättre förståelse för hur företagen har tänkt och vilka faktorer som ligger till grund för företagets val. Företagsintervjuerna verkade således som komplement till de resultat som upptäcktes i den kvantitativa undersökningen.

För företagsintervjuerna valde vi att använda den semistrukturerade intervjuformen eftersom den gör intervjun mer flexibel. Den som intervjuar använder sig av en intervjuguide med ämnesspecifika teman men det finns även utrymme för respondenten att utforma svaren på eget sätt (Bryman & Bell, 2013). Vi anser att intervjuformen lämpade sig väl eftersom vi ville få en förståelse för hur företagen hade tänkt vid sitt val och samtidigt öppna upp för en diskussion.

Intervjuerna baserades på öppna frågor vilket möjliggjorde för följdfrågor och nya infallsvinklar. För att kvalitetssäkra materialet spelades intervjuerna in och på så sätt kunde respondenternas svar, i deras egna ordalag, fångas upp.

Slutligen gjordes en intervju med skattejuristen Ulla Werkell som arbetar på branschorganisationen Fastighetsägarna. Fastighetsägarna är en branschorganisation för fastighetsmarknaden i Sverige och organisationen anses inneha en överblick över vad som styr dess medlemmar vid redovisningsval. Genom att få med branschorganisationens perspektiv i studien har vi kunnat ta del av en åsikt från en part som är insatt i fastighetsbranschen men inte i någon specifik verksamhet.

#### 2.4.3.1 Urval

Till företagsintervjuerna valde vi att göra ett sannolikhetsurval. Sannolikhetsurval innebär att urval har valts på slumpmässig grund och att det finns kännedom om sannolikheten för att respektive enhet väljs ut (Bryman & Bell, 2013). Generellt sätt brukar detta urval innebära att det leder till en representativ bild av det valda området, i vårt fall fastighetsbranschen. Vid

användning av ett sannolikhetsurval kan den mänskliga faktorn elimineras vid urvalet och varje enhet har lika stor chans att bli vald.

Totalt genomfördes åtta intervjuer, fem med bolag som tillämpade K2 för räkenskapsåret 2014 och tre med bolag som tillämpade K3. Vi ansåg oss uppnå en mättnad vid tre intervjuer med K3-bolagen då inga nya utmärkande infallsvinklar tillkom. Anledningen till att vi valde att göra fem intervjuer med K2-bolagen var att vi efter tre intervjuer inte kände att vi hade tillräckligt mycket information för att kunna koppla det praktiska synsättet till vår teori.



Figur 2. Uppsatsens tillvägagångssätt, steg för steg

## 2.5 Uppsatsens trovärdighet

### 2.5.1 Reliabilitet

Enligt Bryman & Bell (2013) innehar en uppsats reliabilitet om forskningsresultaten är upprepningsbara. Frågan är följaktligen om det kommer att leda till samma resultat om undersökningen genomförs ytterligare en gång och om undersökningen påverkas av slumpmässiga eller tillfälliga förutsättningar. Till uppsatsen har det gjorts olika former av undersökningar och dess reliabilitet skiljer sig. Om förundersökningen och företagsintervjuerna anses inneha reliabilitet beror på när de skulle utföras igen. Chansen till att respondenterna kommer att ge liknande svar ökar om undersökningen görs inom en snar

framtid. Om det går för lång tid mellan undersökningarna kan respondenten inneha ny kunskap och nya åsikter vilket leder till att reliabilitet inte uppnås (Alvehus, 2013). För att öka intervjuernas reliabilitet spelades samtalen in för att säkerställa att samtalen blev återberättade på ett sanningsenligt sätt. Den interna reliabiliteten ökades ytterligare genom att vi använde oss av triangulering, då alla tre skribenter gick genom materialet för att säkerställa att det inte tolkades ensidigt.

Även den empiriska studien anses inneha hög reliabilitet eftersom resultatet inte kommer att förändras om en identisk undersökning av samma årsredovisningar görs ytterligare en gång. När offentligt tillgängliga datakällor används blir reliabiliteten hög eftersom offentligt tillgängliga sekundära datakällor, såsom årsredovisningar, inte förändras.

## 2.5.2 Validitet

Enligt Bryman & Bell (2013) innebär validitet att det ska bedömas ifall de slutsatser som har genererats från en undersökning är sammanhängande eller inte, det vill säga om det vi ville mäta har mätts eller inte. Till förundersökningen och företagsintervjuerna använde vi oss av en intervjuguide som hjälpte oss att hålla oss till ämnet under intervjuerna, vilket ledde till att det vi ville mäta mättes. Det svåra med intervjuer är dock att generalisera resultatet till andra sociala miljöer och situationer. Det här är något vi har varit medvetna om men anser inte att det har haft stor betydelse i vårt fall eftersom intervjuerna endast syftade till att få en djupare förståelse för valet mellan K2- och K3 regelverken.

Trianguleringen kan bidra till att stärka tillförlitligheten i vår studie eftersom flera metoder, datakällor och teoretiska perspektiv har använts (Bryman & Bell, 2013). Granskningen av årsredovisningarna användes både för att besvara vår frågeställning och som stöd till företagsintervjuerna.

## 2.5.3 Källkritik

De vetenskapliga artiklarna som använts till uppsatsen är publicerade i erkända vetenskapliga tidskrifter med gott rykte. Det är viktigt att poängtera att inga källor har tagits för givet och för att få ett så tillförlitligt resultat som möjligt har källor löpande ställts mot varandra. Vid vissa teoriområden har det använts äldre källor eftersom teoriernas förespråkare var

verksamma under en tidigare tidsperiod men källorna anses fortfarande som användbara eftersom det är erkända teorier inom området och aktuella än idag.

FARs tidskrift Balans har använts främst för att få en uppfattning om det rådande praktiska läget. Uttalandena i tidskriften kan präglas av personliga, ekonomiska och politiska intressen och artiklarna har därför granskats kritiskt. Artiklarna som har använts är skrivna av redovisningsspecialister såsom Törning och Drefeldt. De anses ha stor vetskap inom området och tituleras som experter inom K-regelverken. Vidare har de publicerat böcker rörande K-regelverken samt varit delaktiga i upprättandet av regelverken. För att få kunskap om K-regelverken har vi utgått från rådande lagar samt litteratur inom området och kompletterat denna med information från BFN för att undvika att påverkas av någon intressevinkling.

## Kapitel 3. Teoretisk referensram

---

*I detta avsnitt presenteras uppsatsens teoretiska utgångspunkter som ligger till grund för att förstå och tolka den empiriska undersökningens resultat. Teoriavsnittet inleds med en presentation av tidigare forskning, för att vidare övergå till läsning om beslutsteori, PAT och institutionell teori. Kapitlet avslutas med ett avsnitt om regel- kontra principbaserad redovisning.*

---

### 3.1 Tidigare forskning

Det finns en del studier som har undersökt vad som påverkar ett företags redovisningsval. Vad ordet redovisningsval faktiskt innebär har Fields, Lys & Vincent (2001) definierat enligt följande;

*“An accounting choice is any decision whose primary purpose is to influence (either in form or substance) the output of the accounting system in a particular way, including not only financial statements published in accordance with GAAP, but also tax returns and regulatory filings.”*

Tidigare empiriska undersökningar har konstaterat att flera olika faktorer ligger till grund för företagsledningens val av redovisningsprincip (Bowen, DuCharme & Shores, 1995). Nedan sammanställs några av de studier som gjorts inom området.

#### 3.1.1 Företagsstorlek

Flera forskare menar att företagets storlek, ofta baserat på nettoomsättningen, har en betydande roll gällande valet av redovisningsmetod. Reglering kräver dock att en del företag av en viss storlek ska följa en typ av regelverk (Collin et al., 2009).

Enligt Hagerman & Zwijewski (1979) använder stora företag sig av redovisningsmetoder som reducerar bolagsvinsten. Detta med anledning att politiska påtryckningar ofta ökar i takt med stigande redovisade vinster. Detta är något som bekräftas av Dhaliwal & Schepanski (1984). Enligt författarna tenderar större bolag att välja redovisningsmetoder som minskar det beskattningsbara resultatet. Watts & Zimmermans (1978) studie bygger på samma antagande och indikerar att företagets storlek har betydelse för företagsledningens synsätt på lämpliga

redovisningsmetoder i samband med skatter och andra politiska kostnader. En studie av Eierle & Haller (2009) visade att mindre företag oftare överskattade nyttan och underskattade kostnaderna för metoderna än vad större företag gjorde. Deras studie upplyste även att mindre företag inte alltid besitter lika mycket kunskap om redovisningsmetoder som större företag.

### 3.1.2 Ägarstruktur

Tidigare studier har visat att ägarstruktur och kontroll i ett bolag har haft en betydande inverkan på företags val av redovisningsmetoder. Dhaliwal, Salamon & Smith (1982) påvisar genom sin empiriska studie att en viktig faktor bakom företags redovisningsval är bolagets ägarstruktur. Beroende på om ägandet är koncentrerat eller fördelat, skiljer sig valen mellan bolagen. Bolag med en koncentrerad ägarstruktur visar att ägaren involveras i beslutsfattandet och väljer den redovisningsmetod som minskar det beskattningsbara resultatet. Om ägandet och kontrollen istället är skilt från varandra, är det vanligt att bolaget etablerat ett bonussystem kopplat till bolagets resultat gentemot företagsledningen. Istället för att minska det beskattningsbara resultatet, önskar ledningen att redovisa högre resultat för få ett högre bonusunderlag. Detta synsätt är något som Warfield, Wild & Wild (1995) styrker. Författarna konstaterar att det existerar ett samband mellan högre redovisade resultat i bolag där ett spritt ägande råder.

Jensen & Meckling (1976) drar en parallell till agentteorin. Teorin utgår från ett principal-agentförhållande vilket kan likna förhållandet mellan moderbolag och dotterbolag. Moderbolaget lämnar över ansvaret och beslutsfattandet till dotterbolaget men dottern måste ändå förhålla sig till moderbolaget. Moderbolaget kan på så sätt styra dotterbolagets val av redovisningsmetod.

### 3.1.3 Skuldsättningsgrad

Flera empiriska studier stödjer hypotesen om att högt belånade företag föredrar redovisningsmetoder som resulterar i högre redovisade resultatet (Dhaliwal & Schepanski, 1984). Bowen, DuCharme & Shores (1995) menar att den finansiella hävstången, som bland annat mäter skuldsättningsgraden, har en betydande påverkan för den redovisningsmetod företaget väljer. Det har påvisats ett positivt samband mellan ledningens val av metoder som resulterar i högre resultat. Dhaliwal (1980) menar att företagsledare i högt belånade företag försöker undvika att använda redovisningsmetoder som minskar redovisat resultat och eget

kapital. Beslutsfattaren väljer den metod som framhäver företagets kreditvärdighet och som resulterar i en så låg skuldsättningsgrad som möjligt.

### 3.1.4 Extern påverkan

Många studier visar att revisionsbyråer har påverkan på vilka redovisningsmetoder företag väljer att tillämpa. Enligt Hjelströms & Schusters (2011) studie är det vanligt att företag för diskussioner med revisorer eller andra sakkunniga personer när de ska behandla problematiska redovisningsfrågor. Den bristande ekonomikunskapen leder till att många företag väljer att överlämna redovisningsfrågor till redovisningskonsulter. Collin et al. (2009) menar istället att revisionsbyråer och andra ekonomiska konsulter vill avancera i sitt arbete och öka sina anställningsmöjligheter och därför försöker påverka valet av redovisningsmetod till sin fördel. Sharma & Patterson (1999) anser att revisionsbyråer spelar en viktig roll vid förändringar i företag, exempelvis vid byte av redovisningsmetod, eftersom företaget har förtroende för byrån och då naturligt väljer att följa deras råd.

### 3.1.5 Rutinmässiga val

Dichev & Fengs (2013) studie visar att redovisningsval ofta görs på rutin, "Vi gör som vi alltid har gjort". Hunton & Rose (2008) invänder med att deras forskning visar att val av redovisningsmetod oftast görs utifrån egen intresse. Collin et al. (2009) instämmer med Dichev & Feng och menar på att många företag tenderar att föredra den redovisningsmetod som de alltid har använt. Om företaget ska ändra redovisningsmetod måste de samla in information om det nya regelverket och klargöra de ekonomiska konsekvenserna. Ändring av redovisningsmetod kostar både tid och pengar för de resurser och aktiviteter som krävs. Kostnaderna kan göra att företag väljer bort att göra en förändring och istället väljer att fortsätta göra som tidigare. Elbannan & McKinley (2006) diskuterar också kostnadsaspekten och anser att företag tenderar att välja den metod som kräver minst datainsamling och som därmed kostar minst. Hjelström & Schuster (2011) delar denna mening och anser att när företag övergår till komplexa redovisningsmetoder måste företag anställa konsulter eller ny personal för att kunna utföra redovisningen vilket ökar företagets kostnader.

### 3.1.6 Branschens påverkan

Enligt Hjelström & Schuster (2011) påverkar branschen företags val av redovisningsmetod. Deras studie visar att företag för diskussioner med andra företag i samma bransch för att

kunna utbyta och erhålla kompetens. Studien påvisade att ett vanligt tillvägagångsätt för företag att investera i ny kunskap var att delta i diskussioner med anställda i andra företag inom samma bransch. I diskussionerna utbyttes åsikter som sedan låg till grund för beslut av redovisningsmetod.

## 3.2 Beslutsteorin

Ett beslut tas när ett val mellan olika handlingsalternativ måste göras (NE, 2016). Olika teorier och synsätt på hur beslut fattas brukar benämnas beslutsteorier. Inom beslutsteorierna talas det om två huvudinriktningar, den normativa och den deskriptiva. Den normativa behandlar hur beslut bör fattas, medan den deskriptiva försöker förklara hur beslutsfattandet faktiskt tas (Bell, Raiffa & Amos, 1991). Det finns olika inriktningar och teoribildningar inom området och nedan sammanställs två av de teorier som är vanligt förekommande inom beslutsfattande.

### 3.2.1 Den klassiska beslutsteorin

En av de vanligaste teorierna, som först formulerades av Thomas Bayes, benämns den klassiska beslutsteorin (Gärdenfors, Thorburn & Sjöberg, 2016). Teorin utgår från att beslutsfattaren är rationell och jämför olika handlingsalternativ för att sedan välja det alternativ som ger högst förväntad nytta. Två centrala begrepp är sannolikhet samt förväntad nytta och ett kriterium för ett rationellt beslutsfattande är maximering av förväntad nytta (Scott, 2000). Det har riktats en del kritik mot denna teori inom den företagsekonomiska sfären; forskare menar att ett rationellt beslut ibland kan medföra så stora kostnader i form av tid och resurser att det, utifrån kostnadsaspekten, kan vara mer rationellt att inte maximera nyttan (Skåner, 1999). Inom den företagsekonomiska världen antas det därmed ofta att det råder begränsad rationalitet (Bruzelius, Skärvad & Hofvander, 2000).

### 3.2.2 Begränsad rationalitet

Med utgångspunkt i ovanstående kritik, utvecklades teorin om begränsad rationalitet, *bounded rationality*, av Herbert A. Simon. I motsats till den klassiska teorin, hävdade Simon att individer inte eftersträvar att maximera varje enskild handling. Enligt honom påverkas beslut inte enbart av rationella och nyttomaximerade alternativ, utan även av den externa omgivningen samt begränsningar i form av beslutsfattarens kognitiva förmåga (Economist,



2009). Simon (1996) ger många exempel på den begränsade rationaliteten, han påstår att individens och organisationens mål inte alltid överensstämmer vilket i sin tur leder till begränsad rationalitet. Vidare riktar Simon kritik mot det klassiska ekonomiska antagandet om att varje individ har en utvecklad nyttofunktion och kan fastställa samtliga alternativ och konsekvenser av ett visst handlade. Slutligen ifrågasätter Simon antagandet om att samtliga beslutsfattare är rationella och att det finns en universell önskan om att alltid uppnå vinstmaximering. Den begränsade beslutsteorin menar att en maximerande lösning inte kommer ligga till grund för beslutet, utan antar att beslutsfattaren kommer välja den mest satisfierande lösningen. Det handlingsalternativ som anses vara satisfierande nog, kommer att väljas och individen kommer inte söka efter ett bättre alternativ.

### 3.3 Redovisningsteori

Redovisning kan anses ha två huvudsakliga funktioner; att informera beslutsfattare och att synliggöra vad det gångna räkenskapsåret har resulterat i. Båda funktionerna är av intresse för organisationers olika intressenter. Olika intressenter har ofta en påverkan i valet av redovisningssystem i organisationer (Collin et al., 2009). Förespråkarna inom redovisningsteorierna menar att teorihållningen är essentiell eftersom den kan hjälpa beslutsfattare att förutse och förklara konsekvenser av deras beslut (Deegan, 2009).

#### 3.3.1 PAT

Watts & Zimmerman utvecklade under 1970-talet den positiva redovisningsteorin som idag benämns PAT. PAT har sin utgångspunkt i den nationalekonomiska litteraturen och bygger på grundantagandena om att aktörer är rationella och självmaximerande samt att marknader är effektiva. Teorin utgår från att företag organiserar så effektivt som möjligt, med syfte att maximera sina förutsättningar. PAT fokuserar dels på relationen mellan de parter som är inblandade i att tillhandahålla resurser till organisationen, dels på hur redovisning används för att underlätta samarbetet mellan dessa relationer (Deegan, 2009). För att kunna förklara företagets redovisningsval utifrån denna teori, måste de aktörer som är engagerade i företagets val identifieras. PAT utgår från att det råder en agentkonflikt och att separation mellan styrning och ägandet är den huvudsakliga anledningen till valet av redovisning (Collin et al., 2009). Teorin syftar till att öka förståelsen för vilka faktorer som driver företagsledningens val av redovisningsmetoder. Enligt Watts & Zimmerman (1986) intresserar sig teorin för att förklara och förutsäga varför företagsledare väljer att använda en

specifik redovisningsmetod framför en annan, men teorin säger däremot ingenting om vilken metod ett bolag bör använda.

Genom att undersöka vilka för- och nackdelar som företagsledningen upplever med olika redovisningsmetoder har förespråkarna Watts & Zimmerman (1978) förklarat förekomsten av olika redovisningsbeteenden samt klargjort varför en del organisationer lägger mer resurser på att påverka sina redovisningsval än andra. Forskningsresultaten visar vilka motiv som kan tänkas ligga till grund för företagsledningens val mellan olika redovisningsmetoder; företagsledningen påverkas, direkt eller indirekt, av faktorer såsom skatt, politik, regleringar och redovisningskostnader. Watts & Zimmerman menar att samtliga faktorer påverkar företagsledningens val av redovisningsmetoder och eftersom ledningen till viss grad kan styra de olika faktorernas inflytande, tenderar de att välja den redovisningsmetod som är mest fördelaktig och nyttomaximerande.

### 3.3.1.1 Agentteorin

PAT antar att det råder en agentkonflikt i organisationer som berör problematiken mellan principalen, agenten och dess olika intressen (Deegan, 2009). Inom PAT beskrivs förhållandet som råder mellan parterna som ett kontraktuellt förhållande och teorin utgår från att redovisningen är en del av detta kontrakt. Kontraktets utformning spelar en central roll för att lösa eventuella målkonflikter och av den anledningen är det viktigt att kontraktet tar hänsyn till bägge parter egenintresse, rationalitet och riskbenägenhet (Watts & Zimmerman, 1990). Ross (1973) var den förste som presenterade agentteorin som en universell princip och inte bara en teori inom företag. Hans artikel lade fram den modell som vi idag känner till med incitament riktade mot agenten för att försäkra sig om att denne agerar i principalens intresse. En mer generell beskrivning av agentteorin togs fram av Mitnick (1973) där agentteorin applicerades på ett antal sociala institutioner. Mitnick identifierade och delade upp agent- och principalproblemen i tre delar; principalproblemet, agentproblemet samt kontrollmekanismer och incitament. Principalens problem består i att motivera agenten att agera i dennes intresse och för att lösa problemet konkretiserade Mitnick olika motivations- och incitamentverktyg som skulle belöna agenten att agera i enighet med principalens mål. Problemet som uppstår med incitamentverktygen är dock ökade kontrollkostnader för principalen.

### 3.3.1.2 Kritik mot PAT

Det har riktats kritik mot PAT som baserats på antagandet om att allt handlande drivs av egenintresse samt att marknader är effektiva. Vidare kritiseras PATs förenklade syn på människan och att hänsyn varken tas till individers olika kognitiva förmågor eller den externa sociala miljöns påverkan. Forskare ifrågasätter PATs antagande om den rationella individen. Då PAT synsätt inte är preskriptivt, riktas kritik mot det faktum att teorin inte bidrar till utveckling och förbättring inom redovisningsområdet. Vidare har det lyfts kritik mot att teorin inte tar hänsyn till enskilda situationer, utan ser alla redovisningsval som identiska, vilken onekligen inte ger en tillräckligt omfattande bild av företagets samtliga redovisningsval (Deegan, 2009).

Avslutningsvis förutsätter PAT att de ekonomiska konsekvenserna av redovisningsvalet förklarar motiven bakom valet. I en värld av perfekta marknader, där information är kostnadsfri och lättillgänglig, skulle det inte innebära några problem. Om världen skulle sett ut på ett sådant sätt, skulle det inte finnas någon marknad eller behov för den information som redovisningen ger (Collin et al., 2009).

### 3.3.2 Institutionell teori

Den institutionella teorin har sin utgångspunkt i organisationsteorin och betraktar organisationer som en del av ett större socialt system bestående av normer, värderingar och socialt accepterade antaganden. På senare tid har teorin i allt större utsträckning använts av forskare inom redovisning för att studera, undersöka och förklara redovisningsfenomen i organisationer. Den institutionella teorin syftar till att på en bredare nivå, undersöka hur olika typer av organisationer anpassar sig för att få sin verksamhet att passa in i de sociala föreställningar som finns i den omgivande miljön och på så sätt uppnå legitimitet. När det gäller val av redovisningsmetoder förklarar teorin att företagsledare tenderar att bli föremål för påtryckningar för att välja vissa metoder framför andra (Deegan, 2009).

Teorin förklarar varför olika organisationer tenderar att välja en viss redovisningsmetod framför en annan och benämner detta fenomen för isomorfism (Deegan, 2009). DiMaggio & Powell (1983) använde begreppet som benämning på den naturliga processen som sker när företag blir alltmer homogena, i syfte att uppnå legitimitet. Ett företag önskar efterlikna andra företag som är verksamma inom samma bransch för att inte riskera att få kritik från

omvärlden, då annorlunda val kan resultera i negativ publicitet. Carpenter & Feroz (2001) delar uppfattningen och tillägger att legitimitet kan uppnås genom tradition, imitation, tvång och normativa påtryckningar.

Den tvingande isomorfismen uppkommer genom att organisationen utsätts för press, formell eller informell, från intressenter i den externa miljön som har stort inflytande på företaget. Genom påtryckning från betydelsefulla intressenter görs de förändringar som indirekt efterfrågas eller förväntas av företaget (Deegan, 2009). DiMaggio & Powell (1983) tillägger att företag i detta fall ändrar sitt beteende eller fattar ett annat beslut av legitimitetsskäl. Den härmande isomorfismen, å andra sidan, beskriver förändringar genom att företag tenderar att efterlikna framgångsrika företag för att uppnå legitimitet. Den tredje källan för isomorfska organisationsförändringar är den normativa och förklaras främst från professionen. Enligt DiMaggio & Powell (1983), leder dock de isomorfska processerna inte nödvändigtvis till organisatorisk effektivitet, men däremot kan organisationer bli "belönade" av omgivningen genom att försöka efterlikna andra organisationer.

Burns & Scapens (2000) beskriver att förändringsprocesser i organisationer också kan karakteriseras av tröghetskrafter, inertia, som innebär att bolag väljer att göra som de alltid har gjort. I förändringsprocesser med inertia tar en förändring därmed längre tid att genomföra. Weick & Quinn (1999) beskriver inertia som en organisations bristande förmåga att anpassa sig till förändringar i den omgivande miljön, vilket har visat sig vara en negativ kraft vid omställningar. Det är lätt att organisationer fastnar i framgångsrika och fungerande tillvägagångssätt och när dessa till slut tappar sin konkurrenskraft blir det svårt för bolagen att inse behovet av förändring. Ett förekommande fenomen är att organisationer blundar för förändringsbehov vilket leder till att bolag behöver längre tid för att anpassa sig till förändringar. Detta bekräftas av Artsberg (2005) som hänvisar till inertia när hon förklarar varför förändringar på redovisningsområdet går långsamt. Institutionell tröghet uppstår som resultat av att bolag är vana vid att göra saker på ett visst sätt och inte inser lämpligheten samt behovet av förändring.

### 3.3.2.1 Argument för och emot institutionell teori

Mangos & Lewis (1995) kritiserar den positiva redovisningsteorin rent generellt och argumenterar att sociala variabler har en relevant påverkan på företagsledningens beteende och att valen av redovisningsmetoder är en social handling. Forskarna menar att om hänsyn

tas till de socioekonomiska paradigmen, kan en mycket rättvisare förklaring till företagsledningarnas beteende härledas. Mangos & Lewis argumenterar vidare att det finns en tydlig association mellan företagets sociala ansvarstagande och den redovisningsmetod som företagsledare väljer.

Dillard, Rigsby & Goodman (2004) menar att det finns en del begränsningar i den institutionella teorin när den tillämpas för att undersöka redovisningsval; dels för att organisationer och praxis endast studeras vid en specifik tidpunkt, men också för att forskningen baseras på maktställning, särintressen och organisationens politiska karaktär.

## 3.4 Regelverkens utformning

Inom redovisning brukar regelverken delas in i två huvudgrupper, principbaserade- och regelbaserade system. Det finns flera olika faktorer som påverkar hur ett lands regelverk är utformat, däribland kultur, legala system, finansiärer och skattesystem (Nobes & Parker, 2012). Sett ur ett historiskt perspektiv har redovisningen dominerats av regelbaserade system men idag tillämpar de flesta länder mer principbaserade regelverk (Heffes, 2004). För att förstå skillnaden mellan de två huvudgrupperna görs en redogörelse för de båda systemen nedan.

### 3.4.1 Regelbaserade regelverk

Det regelbaserade systemet karaktäriseras av mer detaljer gällande implementeringen och tillvägagångssättet och kräver därmed högre grad av professionell expertis inom det utställda regelverket (Collins, Pasewark & Riley, 2012). Donelson, McInnis, & Mergenthaler (2009) definierar regelverket enligt följande; “(1) *bright-line thresholds*, (2) *scope and legacy exceptions*, (3) *large volumes of implementation guidance*, and (4) *a high level of detail*.” Alexander & Jermakowicz (2006) benämner regelverket “*the cookbook approach*”. Författarna menar att det finns en tydlig liknelse till kokböcker, då regelverket ger tydliga instruktioner för tillvägagång för varje specifik situation. En påstådd fördel med detaljerade riktlinjer är ökad jämförbarhet. Särskilda anvisningar om hur en standard ska tillämpas bör minska effekterna av skillnader i yrkesmässig bedömning. Om tillämpningen å andra sidan blir alltför strikt, kan resultatet vid en första anblick öka jämförbarheten, men de underliggande redovisningshändelserna behöver, rent ekonomiskt, inte vara lämpliga för jämförande. Det kan därför ifrågasättas om detaljerad vägledning faktiskt leder till ökad

jämförbarhet (Schipper, 2003). En annan aspekt som ifrågasätter regelbaserade standarder är att reglerna kan bli oanvändbara eller, ännu värre, dysfunktionella när förändringar i den ekonomiska världen sker. För att lösa ett sådant problem skapas innovativa lösningar för dessa transaktioner som inte behöver stämma överens med de existerande standarderna (Kershaw, 2005).

### 3.4.2 Principbaserade regelverk

Det principbaserade regelverkets typiska karaktärsdrag är tydliga avsiktsförklaringar som saknar detaljerad vägledning i genomförande. Regelverket kräver därmed professionella bedömningar (Collins, Pasewark & Riley, 2012), vilket enligt Wüstemann & Wüstemann (2010) kräver att företag har en tydlig policy och använder sig av principer som vägledning.

Alexander & Jermakowicz (2006) förklarar det principbaserade regelverket som ett sätt att beskriva för konsulter och revisorer vad som behöver göras, inte hur det ska göras. Benston, Browich & Wagenhofer (2006) definierar det principbaserade regelverket med orden "*high-level standards with little if any operational guidance*". Författarna menar att resultatet av principbaserade standarder kan leda till en betydande förlust av jämförbarhet mellan företag. I förhållande till det regelbaserade regelverket, har det principbaserade färre regler och kräver högre grad av professionell bedömning (Bradbury & Schröder, 2012). Ytterligare en stor skillnad är att det principbaserade regelverket är mer dynamiskt, det är inte utformat för att behandla en specifik situation och är därför lättare att tillämpa på nya miljöer (Kershaw, 2005). Principbaserade standarder leder till ökad flexibilitet med större utrymme för tolkningsmöjligheter (Carmona & Trombetta, 2008). Barth et al., (2007) menar dock att det är viktigt att notera att principbaserade standarder inte är avsedda för att ge företagen mer flexibilitet än de regelbaserade standarderna. Enligt Barth ska principerna medföra att det blir svårare att kringgå den bakomliggande tanken med standarden. Principerna ska därmed ses som krav och inte riktlinjer.

## 3.5 Intressentmodellen

Intressentmodellen visar vilka intressenter som utövar ett legitimt inflytande över ett företags verksamhet samt hur inflytandet ifråga utövas. Alla identifierbara grupper eller individer som kan påverka eller bli påverkade av företagets prestationer, betraktas som företagets

intressenter (Freeman & Reed, 1983). Enligt intressentmodellen intar företagsledningen en stark central roll som en av bolagets intressenter (NE, 2016).

Enligt intressentmodellen sker det ett utbyte av exempelvis information, varor, tjänster och finansiering mellan företaget och intressenterna, vilket skapar ett beroendeförhållande. Företag vill skapa en bra relation till sina intressenter för att på så sätt lyckas få en gynnsam ekonomisk ställning (Metcalf, 1998). För att intressenterna ska vilja utföra affärer med företagen måste företagen visa att de är trovärdiga. Detta kan åskådliggöras genom företagets finansiella rapporter. Det är därför viktigt för företag att de väljer redovisningsmetoder som ger trovärdiga resultat (Clarkson, 1995).

Vilka intressenter företaget har, deras behov och hur de reagerar på den information som företaget offentliggör, kan vara faktorer som påverkar företagets val av redovisningsregelverk (Bowen, DuCharme & Chores, 1995).

# Kapitel 4. Institutionalialia

---

*I detta avsnitt ges en kort beskrivning kring hur redovisningen i Sverige är uppbyggd och betydande förändringar inom redovisningsområdet introduceras. Kapitlet syftar till att redogöra för K2- och K3-regelverken och belysa specifika skillnader som kan vara avgörande i valet av regelverk, i synnerhet för bolag inom fastighetsbranschen.*

---

## 4.1 Redovisning i Sverige

Ett övergripande mål inom svensk redovisning är att årsredovisningen ska ge en rättvisande bild genom att på ett trovärdigt sätt spegla bolagets finansiella ställning. Begreppet innebär att även ytterligare information kan adderas i tilläggsupplysningar för att stärka den rättvisande bilden. God redovisningssed ska tillämpas av utövaren medan rättvisande bild vänder sig till läsaren av årsredovisningen (Nilsson, 2014). Enligt Nilsson (2014) ska god redovisningssed göra normbildningen flexibel och mindre stelbent. Företag ansvarar för att god redovisningssed efterföljs och att en rättvisande bild förmedlas så att intressenterna ska kunna förlita sig på att företag följer rådande lagar, normer och regler (Grönlund, Tagesson & Öman, 2013).

BFN ansvarar för utvecklandet av god redovisningssed och ger ut allmänna råd, vägledning och uttalanden inom området (BFL 8:1). Även Rådet för finansiell rapportering, FAR och Skatteverket har inflytande över tolkningen. Det problematiska med begreppet god redovisningssed är att dess betydelse skiljer sig åt mellan större och mindre bolag. Det finns således ett behov av separat normbildning för de olika företagsgrupperna och av den orsaken har BFN skrivit normer för K1-K3 företag (Nilsson, 2014).

De två mest förekomna lagarna inom svensk redovisning är BFL och ÅRL. BFL gäller i princip för alla juridiska och fysiska personer som bedriver näringsverksamhet. Lagen innehåller alltifrån grundläggande definitioner och bestämmelser angående vem som är bokföringsskyldig, till praktiska bestämmelser om bokföringsprocesser (Nilsson, 2014).

EUs fjärde och sjunde bolagsdirektiv ligger till grund för den svenska ÅRL. Under år 2013 ersattes direktiven av det nya redovisningsdirektivet 2013/34/EU. Det nya redovisningsdirektivet togs fram bland annat för att förenkla redovisningen för mindre bolag och innebar betydande ändringar i ÅRL (Olsson & Månsson, 2014). Reglerna i ÅRL gäller



för företag som enligt BFL är skyldiga att avsluta sin bokföring med en årsredovisning. Lagen reglerar både utförandet av årsredovisningen och den huvudsakliga bokföringen.

### 4.1.1 Gränsvärden

För räkenskapsår som påbörjas efter 31 oktober 2010 gäller nya gränsvärden för större och mindre bolag. Beräkningen ska ske med utgångspunkt i medelantal anställda, balansomslutning och nettoomsättning och gränsvärdena kan utläsas i både ÅRL 1:3 och BFL 6:1. Företag som uppfyller mer än ett av följande villkor tituleras som större bolag:

- Medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50.
- Företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor.
- Företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

År 2010s förändring av gränsvärdena påverkade endast nettoomsättningen och balansomslutningen, kravet på medelanställda förblev detsamma. Enligt de tidigare gränsvärdena fick företagets balansomslutning och nettoomsättning uppgå till 25 respektive 50 miljoner kronor (Sjodin, 2011). Anledning till höjningen skedde med syfte att förenkla redovisningen för fler bolag (prop. 2009/10:235).

De nya gränsvärdena som återfinns i ÅRL 1:3 är resultatet av implementering av EUs redovisningsdirektiv 2013/34/EU, där motsvarande gränsvärden i euro används för att definiera olika företagskategorier.

### 4.1.2 Mikroföretag

I EU:s nya redovisningsdirektiv från 2013 delas företagen in i fem kategorier: företag av allmänt intresse, stora företag, medelstora företag, små företag och mikroföretag. Införandet av kategorin mikroföretag är den enda kategorin som inte är obligatorisk för medlemsländerna.

I slutbetänkandet SOU 2015:8, *En översyn av årsredovisningslagarna*, föreslås att bolagskategorin mikroföretag ska införas i den svenska redovisningslagstiftningen. Förslaget innebär att mikroföretag ska få ta del av förenklade regler vid upprättande av årsredovisning. Utredningen föreslår att mikroföretag ska avgränsas storleksmässigt med hänsyn till medelanställda, balansomslutning och nettoomsättning. De föreslagna gränsvärdena för mikroföretag är följande:

- Medelantal anställda 3
- Balansomslutning 1,5 miljoner kronor
- Nettoomsättning 3 miljoner kronor

Företag som inte överskrider mer än ett av gränsvärdena ska definieras som mikroföretag. Enligt SCB bedöms 299 800 svenska företag att uppnå kriterierna för att klassas som mikroföretag. Siffrorna motsvarar 82 procent av de cirka 364 900 företag som idag definieras som mindre företag (SOU 2015:8).

Enligt direktivet ska det för mikroföretag vara tillräckligt att upprätta en summarisk balans- och resultaträkning och noter ska inte behöva användas i samma utsträckning som idag. Mikroföretag ska inte heller behöva lämna upplysningar om till exempel anläggningstillgångar, finansiella instrument och långfristiga balansposter. Ett företag som är av allmänt intresse, investmentbolag eller stiftelser kan inte utgöra ett mikroföretag (SOU 2015:8).

## 4.2 K-regelverken

BFN startade K-projektet år 2004, då det beslutades att BFN skulle ge ut heltäckande allmänna råd för olika företagstyper. Syftet med projektet var att skapa regelverk för de olika bolagskategorierna K1-K4, bestående av heltäckande allmänna råd och regler för respektive bolagskategori för att på så sätt uppnå en betydande förenkling för de svenska företagen (BFN, 2016). BFNs normgivning, allmänna råd, vägledning och uttalanden som rör K-projektet går att finna i FARs samlingsvolym Redovisning.

K2: Årsredovisning i mindre aktiebolag	BFNAR 2008:1
K2: Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar	BFNAR 2009:1
K3: Årsredovisning och koncernredovisning	BFNAR 2012:1

*Tabell 2. Översikt K2-K3*

#### 4.2.1 K2 - Ett förenklingsregelverk

K2 är ett förenklat, alternativt regelverk för mindre aktiebolag, vilket innebär att bolag som inte väljer K2 måste tillämpa K3. Regelverket är baserat på lättnadsregler med ett antal förbud samt tvingande och frivilliga förenklingsregler. Med grund i detta kategoriseras K2 som ett regelbaserat regelverk. K2 har utformats med hänsyn till skattelagstiftningen, framförallt i de förenklingsregler som förekommer i regelverket. Vidare saknas bestämmelser om upprättande av koncernredovisning, vilket betyder att regelverket endast kan tillämpas för redovisning i juridisk person (Drefeldt & Törning, 2014).

Regelverket gör det möjligt att upprätta ett bokslut utan större kunskap eller erfarenhet inom redovisning, då K2-regelverket inte lämnar något handlings- eller bedömningsutrymme eftersom en strikt mall för redovisningens upprättande måste följas. Vid upprättande av årsredovisning enligt K2 ska ÅRLs grundläggande redovisningsprinciper vara uppfyllda, dessa finns definierade i ÅRL 2:4. De rubriker och poster som finns i uppställningsformerna måste följas utan avvikelser och anpassning av benämningar får endast göras om de bättre beskriver posternas innehåll (Drefeldt & Törning, 2014).

De förenklingsregler som finns i K2 ger företag möjlighet att bland annat redovisa enligt schablonmetoder. Vidare spelar försiktighetsprincipen en viktig roll för regelverket, vilket återspeglas i reglerna kring värdering till anskaffningsvärde samt att det inte är tillåtet att aktivera utgifter för egenupparbetade immateriella tillgångar. Det finns en ömsesidighet mellan de olika reglerna inom K2 vilket betyder att samtliga regler ska ses som en helhet (BFN, 2014).

#### 4.2.2 K3 - Det svenska huvudregelverket

K3 är det nya svenska huvudregelverket för upprättande av årsredovisning och koncernredovisning enligt ÅRL. Inom ramen för ÅRL har BFN i K3 samlat den normgivning

som ska tillämpas vid upprättande av årsredovisning och koncernredovisning. Regelverket är ett mer avancerat, principbaserat regelverk som lämnar utrymme för val av redovisningsprinciper och tillvägagångssätt, till skillnad från K2 som följer exakta regler (BFN, 2014).

En viktig inspirationskälla för K3 har varit IASBs IFRS för SMEs, *Small and Medium-sized Entities*. BFN har dock anpassat IFRS för SMEs till svenska förhållanden och gjort grava förenklingar. Normgivningsarbetet har även påverkats av det samband som finns mellan redovisning och beskattning samt rådande normer och praxis inom redovisningsområdet i Sverige (BFN, 2014).

Vid tillämpning av K3 ska transaktioner redovisas efter dess ekonomiska innebörd framför juridisk form. Det finns dock ett fåtal redovisningsundantag för juridisk person med grund i den svenska skattelagen; när det enligt skattelagen går att redovisa en transaktion på ett avvikande sätt från allmänna rådet kan företagen i juridisk person redovisa enligt skattelagstiftningen. Bestämmelsen bygger på det faktum att det i Sverige är riksdagen som har beslutanderätt över beskattningen, BFN kan därmed inte via ett allmänt råd tvinga fram redovisning som ger ett annat beskattningsunderlag än skattelagstiftningen (Drefeldt & Törning, 2013).

Som tidigare nämnts, riktar sig K3 framförallt mot icke-noterade bolag. Icke-noterade bolag är skyldiga att tillhandahålla sina intressenter information om bolagets ställning, resultat och kassaflöde som underlag för intressenternas beslut i ekonomiska frågor. Genom att granska ett bolags finansiella rapporter kan intressenterna skapa en uppfattning kring hur bolaget förvaltar sina resurser. För att kunna ge en så rättvisande bild som möjligt av bolaget, återfinns grundläggande redovisningsprinciper både i ÅRL och K3 (Drefeldt & Törning, 2013).

### 4.3 Jämförelse mellan K2 och K3

När bolag har valt ett regelverk ska regelverket följas till sin helhet och det är därmed inte tillåtet att blanda de olika K-regelverken (Drefeldt & Törning, 2013). Enligt Eriksson (2013) rör det sig i princip om fem betydande skillnader vid valet K2 och K3 för fastighetsbolag; tilläggsupplysningar, uppskjuten skatteredovisning, komponentsavskrivningar samt

nedskrivnings- och uppskrivningsregler. Nedan görs en jämförelse av specifika poster som kan vara avgörande i valet mellan K2 och K3 för bolag inom fastighetsbranschen.

### 4.3.1 Årsredovisning och tilläggsupplysningar

I K2 regleras tydligt vilka poster som måste ingå i balansräkningen och sammanslagning av poster är inte tillåtet. K2 tillåter endast kostnadsindelad resultaträkning och förbjuder därmed funktionsindelning, och de rubriker och poster som ingår i uppställningsschemat måste följas strikt utan avvikelser. Ovannämnda regleringar finns inte i K3. Inom K2 finns dessutom ett förbud mot att upprätta kassaflödesanalys medan det är ett ofrånkomligt krav inom K3. Eftersom K2 är regelbaserat behövs inte alla de redovisningsprinciper som återfinns i K3s andra kapitel, men ÅRLs grundläggande redovisningsprinciper gäller dock såväl för K2 som K3 (Drefeldt & Törning, 2013).

Krav på noter återfinns både i ÅRL och K3 men inom K3 finns ytterligare upplysningskrav som går utöver ÅRL. Kraven på noter varierar med företagsstorlek och K2 innehåller därmed endast de notupplysningar som krävs för mindre bolag (Drefeldt & Törning, 2013).

### 4.3.2 Uppskjuten skatteredovisning

K2 innehåller ett uttryckligt förbud mot redovisning av uppskjuten skatt, medan K3 kräver att uppskjuten skatt ska redovisas på samtliga temporära skillnader som finns mellan redovisningen och beskattningen. Till skillnad från aktuell skatt kan företag ha skattefordringar eller skatteskulder som kommer att regleras i framtiden, i huvudregel det kommande räkenskapsåret. De temporära skillnaderna innebär således en förskjutning i tiden gällande betalning av skatt. Dessa har uppkommit eftersom det finns temporära skillnader mellan när skattefordran eller skatteskulden har uppkommit och när den regleras, vilket beskriver situationer då skattelagstiftningen ger företagen möjlighet att skjuta upp beskattningen. Den uppskjutna skattefordran eller skatteskulden ska redovisas inom K3 för att uppnå en rättvisande bild av bolagets ställning och därmed visa intressenter om företagets skattebetalningar i framtiden kommer att öka eller få avdrag (Drefeldt & Törning, 2013).

### 4.3.3 Intressenter

Vilka intressenter ett bolag har är väsentligt för valet mellan K2 och K3. För mindre bolag med få intressenter som till exempel anställda, familj och kreditinstitut, har valet mellan K2

och K3 ingen betydelse. Ju fler intressenter och utomstående intressenter ett bolag har, desto mer tyder på att K3 krävs för en mer rättvisande bild. Kräver intressenterna en revisor pekar mycket åt att K3 bör väljas som regelverk (Adderat, 2016).

#### 4.3.4 Komponentavskrivning och redovisning av byggnad och mark

Ett flitigt debatterat ämne inom K-projektet är redovisning av fastigheter. Debatten har sitt ursprung i att det för fastigheter blir stora redovisningsskillnader vid jämförelse mellan K2 och K3 (Eriksson, 2013).

<b>Skillnader</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>
<b>Avskrivningsenheter</b>	En fastighet ska vid förvärv delas in i följande avskrivningsenheter: mark, byggnad och eventuella byggnadstillbehör	En fastighet ska vid förvärv delas in i betydande komponenter vars skillnader i förbrukning förväntas vara väsentlig.
<b>Utgifter</b>	Utgifter för ombyggnad ska tas upp som tillgång (egen avskrivningsenhet) till den del de kan antas höja värdet på fastigheten. Utgifter som får dras av direkt skattemässigt får även kostnadsföras i redovisningen.	Byts en komponent ut ska hela anskaffningsvärdet på nya komponenten aktiveras. Nya komponenter kan tillkomma. Ingen koppling finns till skattereglerna.
<b>Avskrivningar</b>	Det är tillåtet att i redovisningen skriva av enligt de regler som gäller skattemässigt.	Varje komponent ska skrivas av utifrån sin nyttjandeperiod.

*Jämförelse K2-K3 (Eriksson, 2013)*

K3-regelverkets krav på komponentavskrivning för anläggningstillgångar innebär att företag som äger fastigheter måste identifiera tillgångens komponenter vid en övergång till K3. Tillgångar som består av flera komponenter som väsentligt skiljer sig åt i nyttjandeperioden, ska skrivas av separat som komponentavskrivning på materiella anläggningstillgångar (Drefeldt & Törning, 2014). Det finns riktlinjer för hur komponentredovisningen bör göras och vad som bör beaktas vid uppdelning men samtidigt varierar komponentuppdelningen från fall till fall med grund i företagets egna bedömningar. Företag måste ta hänsyn till de olika komponenterna och deras nyttjandeperiod för att uppnå en korrekt komponentavskrivning (Eriksson, 2013).

Krav på indelning i komponenter framgår av BFNAR 2012:1 p.17.4 *“Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa”*. Komponentindelning ska dock inte göras om den har en oväsentlig inverkan på bolagets rapporter eftersom kriterierna i 17.4 då inte antas uppfylla. Större återkommande besiktningar och utgifter för utbyte av komponenter ska aktiveras och räknas in i anläggningstillgångens redovisade värde (Drefeldt & Törning, 2013).

Avskrivning av anläggningstillgångar regleras i ÅRL 4:4 som bland annat anger att anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över perioden. K2 innehåller en hel del schablonregler för avskrivningar som saknas i K3 (Drefeldt & Törning, 2013). I K3-regelverket finns ingen vägledning om vad som ska klassificeras som komponent och det är därför företagets ansvar att själv bedöma vad som ska delas upp i komponenter (Drefeldt & Törning, 2014). När det gäller val av avskrivningsmetod ska företag välja den metod som återspeglar förväntad förbrukning av den materiella anläggningstillgångens framtida ekonomiska fördelar (BFNAR 2012:1 p.17.20).

Komponentavskrivning innebär mer arbete och ökade kostnader; dels för att en besiktningsman måste dela upp fastigheten i olika komponenter och dels för att bokföringen måste uppdateras. De genomsnittliga avskrivningskostnaderna ökar vanligtvis vid komponentavskrivning (Adderat, 2016).

Reglerna i K2 som berör tillkommande utgifter för anläggningstillgångar såsom byggnader, maskiner och inventarier, är utformade för att överensstämma med skattereglerna (Drefeldt & Törning, 2014). Enligt ÅRL 4:3 5st. får *“Utgifter för värdehöjande förbättringar av en*

*tillgång räknas in i anskaffningsvärdet, om det har lagt ned under räkenskapsåret eller balanserats från tidigare år".* Vidare ska utgifter för tillbyggnad tas upp som tillgång enligt BFNAR 2008:1 p.10.13 och detsamma gäller utgifter för ombyggnad om de antas höja värdet på fastigheten, enligt p.10.14. Dock ska de tillkommande utgifter som återställer en byggnad till dess ursprungliga skick alltid kostnadsföras. Detta innebär således att utgifter för ombyggnad ska tas upp som tillgång endast till den del det kan antas höja värdet på fastigheten. Med grund i detta ska reparationer som rör dessa typer av anläggningstillgångar kostnadsföras när K2-regelverket tillämpas (Drefeldt & Törning, 2014).

Tillkommande utgifter som rör fastigheter ska i större utsträckning redovisas som kostnad i K2 jämfört med K3. Byten av komponenter ska exempelvis kostnadsföras i K2 men aktiveras i K3. I K3 kostnadsförs endast de utgifter som inte uppfyller kriterierna för att få redovisas som en tillgång. När det gäller avskrivningskostnader av fastigheter ska bolag som tillämpar K2 ha samma avskrivning i redovisningen som i beskattningen. Detta gäller inte i K3 eftersom det inte finns utrymme för skattemässig komponentansats (Eriksson, 2013).

Reglerna för nedskrivning av fastigheter skiljer sig åt mellan K2 och K3; inom K2 kan nedskrivning endast bli aktuell då värdet väsentligt understiger det redovisade värdet. Det är då nyttan i verksamheten som ska ligga till grund vid bedömningen av nedskrivningsbehovet. Om ett bolag misstänker nedskrivningsbehov inom K3 är det den kassagenererade<sup>1</sup> tillgångens återvinningsvärde som ska beräknas. Uppskrivningsreglerna inom K2 är begränsade till taxeringsvärdet, vilket inte gäller i K3, således redovisas eventuell uppskjuten skatt i K3 men inte i K2 (Eriksson, 2013).

Vidare kräver K3 att företag lämnar upplysningar om det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter medan K2 saknar detta krav då förvaltningsfastigheter i K2 ingår i samma post som övriga byggnader och mark (Eriksson, 2013; Drefeldt & Törning, 2013).

Enligt Eriksson (2013) ger K3 en mer rättvisande bild av företagens ställning inom fastighetsbranschen eftersom stora utgifter fördelas över tiden via avskrivningar istället för att kostnadsföras med stora engångsbelopp i resultaträkningen.

---

<sup>1</sup> I detta fall syftas hela fastigheten



### 4.3.5 Jämförelse mellan K2 och K3, en överblick

Ovanstående skillnader sammanställs i tabellen nedan för att ge en tydlig översikt av regelverken.

Utmärkande skillnader	K2	K3
Regelverkets karaktär	Regelbaserat och detaljstyrt	Principbaserat och flexibelt, bedömningar och tolkningar krävs
Tilläggsupplysningar och formalia	Årsredovisning betydligt förenklad	Årsredovisning med fler noter och upplysningar
Intressenter	Passar för bolag med få externa intressenter	Bör tillämpas av bolag med många externa intressenter
Komponentavskrivning	Ej tillåtet	Krav
Avskrivningar fastigheter	Flertal förenklade schablonregler	Komponenter skrivs av för sig med olika nyttjandetid
Tillkommande utgifter för fastigheter	Striktare regler kring aktivering, kostnadsförs ofta	Aktiveras i stor utsträckning
Nedskrivning fastigheter	Nedskrivning om värdet väsentligt understiger redovisat värde	Nedskrivning om nedskrivningsbehov misstänks: kassagenererade tillgångens återvinningsvärde ska beräknas

Tabell 3. Utmärkande skillnader mellan regelverken

## 4.4 Framtiden för regelverken

Den andra februari 2016 meddelade BFN att det pågår ett projekt gällande omarbetning av det nuvarande K2-regelverket. Orsaken till detta är dels ändringar i ÅRL men också enstaka tillämpningsfrågor som ska tilläggas. Förslag på ett nytt regelverk kommer att behandlas av en remiss som förbereds av BFN (Pärnhem, 2016). Revisorn och debattören Engström (2016) kritiserar K2-regelverket ur flera aspekter och menar att en omarbetning av K2 med förändringar bör ske. Huvudkritiken riktas mot att BFN inte har uppdaterat sin vägledning till K2 eftersom de inte tillåter kassaflödesanalys i årsredovisningar för företag som tillämpar K2 men däremot tillåts upprättande av koncernredovisning. Gällande förbud mot

kassaflödesanalyser hänvisar BFN i ett brevsvaret till att "de allmänna råden ska tillämpas i sin helhet och utan avvikelser" och att "det är inte tillåtet att samtidigt tillämpa annan normgivning när årsredovisningen tillämpas". Engström menar således att eftersom både kassaflödesanalys och koncernredovisningar faller utanför K2-regelverket, bör BFN hantera dessa likvärdigt. Enligt Engström kan möjligheten att kunna integrera en kassaflödesanalys i årsredovisningen vara viktigt för ett företag som exempelvis på grund av höga avskrivningar är förlustbringande men där företaget kan visa att kassaflödet ändå är positivt.

Som replik på Engströms kritik, skriver BFNs kanslichef Pärnhem (2016) att flera av Engströms frågeställningar kommer att behandlas i den remiss som BFN nu förbereder. Samtidigt menar kanslichefen att eftersom K2-regelverket är ett så pass nytt regelverk kommer remissen inte att omfatta en bredare utvärdering, eftersom det måste gå en viss tid och bildas mer erfarenhet kring regelverket för att kunna dra säkra slutsatser och därmed även bedöma behovet av ändringar. Vidare poängteras att det är huvudregelverket K3 som ska ge handlingsutrymme och att det för vissa företag, exempelvis de som vill upprätta en kassaflödesanalys, också kan vara fördelaktigt att byta från K2 till K3. Enligt Pärnhem kan orsaken till att det har uppstått många önskemål om ändringar kring K2 bero på att företag med relativt komplicerade transaktioner har valt "fel" regelverk.

# Kapitel 5. Empiri

---

*I detta avsnitt presenteras inledningsvis uppsatsens kvantitativa undersökning och dess resultat och vidare redogörs för de åtta företagsintervjuer som har genomförts med de slumpmässigt utvalda fastighetsbolagen. Avslutningsvis presenteras intervjun med branschorganisationen Fastighetsägarna.*

---

## 5.1 Den kvantitativa undersökningen

Som tidigare nämnts, bygger uppsatsens kvantitativa undersökning på analys av 196 fastighetsförvaltande bolags årsredovisningar. Samtliga fastighetsbolag i södra Sverige, med verksamhet inom uthyrning och förvaltning av fastigheter, som för räkenskapsåret 2014 hade en nettoomsättning mellan 50-80 miljoner kronor, har ingått i studien. Studiens syfte var att undersöka om det finns ett sambandsmönster mellan valt regelverk och vissa utvalda variabler. Vid analys av årsredovisningar har följande undersökts:

- Fastighetsbolagens tillämpade regelverk
- Relationen mellan valt regelverk och bolagets revisionsbyrå
- Relationen mellan valt regelverk och bolaget nettoomsättning
- Relationen mellan valt regelverk och bolagets soliditet
- Relationen mellan valt regelverk och bolagets typ av fastighetsförvaltning

Av undersökningen framgår att ett fåtal bolag valt att tillämpa RFR2 istället för K2 eller K3. RFR2, Redovisning för juridiska personer, är en svensk version av EUs IFRS, där eventuella undantag eller tillägg som står i strid mot svensk lag får göras (PwC, 2014). Moderföretag i koncerner där koncernredovisningen upprättats enligt IFRS ska följa RFR2. Vidare är det även tillåtet, men inte tvingande, för dotterföretagen i dessa koncerner att tillämpa RFR2 framför K2 eller K3. RFR2 har ett undantag kring kravet om komponentredovisning av materiella anläggningstillgångar. Det som främst talar emot RFR2 är de mer omfattande upplysningskraven och det är viktigt för fastighetsbolagen att väga fördelarna med att undkomma komponentavskrivningar mot de omfattande upplysningskraven som tillkommer inom RFR2 (Deloitte, 2016). Nedan presenteras en sammanställning av den genomförda studien och dess resultat.

### 5.1.1 Tillämpat regelverk

Samtliga bolag som ingår i studien klassificeras som mindre bolag enligt kriterierna i ÅRL 1:3, vilket innebär att bolagen har valmöjligheten att tillämpa det förenklade K2-regelverket, alternativt RFR2, framför huvudregelverket K3.

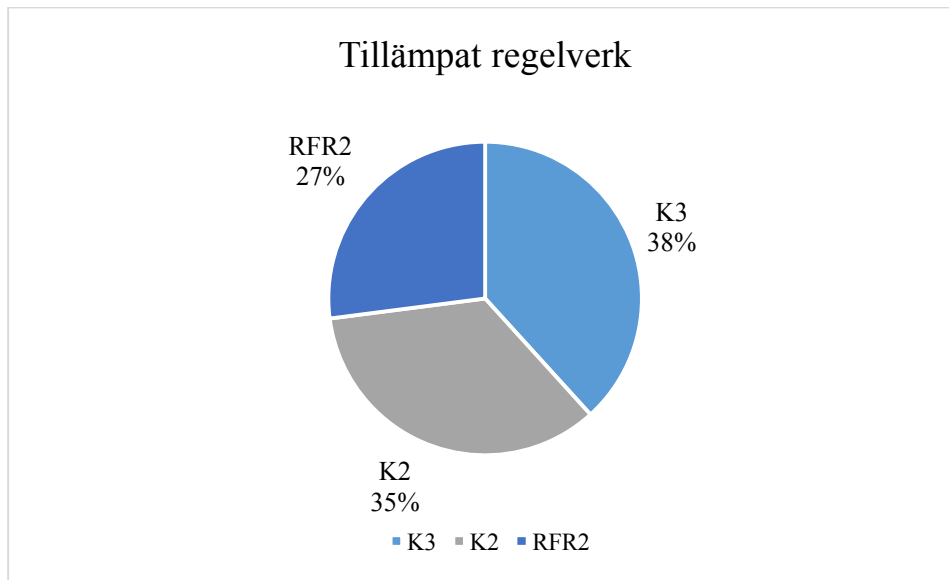


Diagram 1. Mindre bolags tillämpade regelverk inom fastighetsbranschen

Diagram 1 visar att 35 procent av bolagen tillämpade K2, 38 procent K3 och 27 procent RFR2 för räkenskapsåret 2014. Trots att majoriteten av bolagen har valt att tillämpa K3-regelverket, har fortfarande en betydande andel tillämpat det förenklade K2-regelverket. Siffran kan vara av intresse i den aspekten att samtliga bolag i undersökningen hade klassificerats som större bolag enligt de gamla gränsvärdena, vilket således tyder på att samtliga bolag i undersökningen bedriver relativt stora och omfattande verksamheter.

### 5.1.2 Regelverk och revisionsbyrå

I uppsatsens förundersökning diskuterades hypotesen om att rådgivare och revisorer inte är tillräckligt insatta i K-regelverken och dess konsekvenser. Eftersom K2-regelverket funnits längre och därmed förmodas behärskas bättre av rådgivare och revisorer, ansåg både Pärllhem och Törning att rådgivare möjligen styrte bolagen mot att tillämpa det förenklade K2-regelverket framför K3.

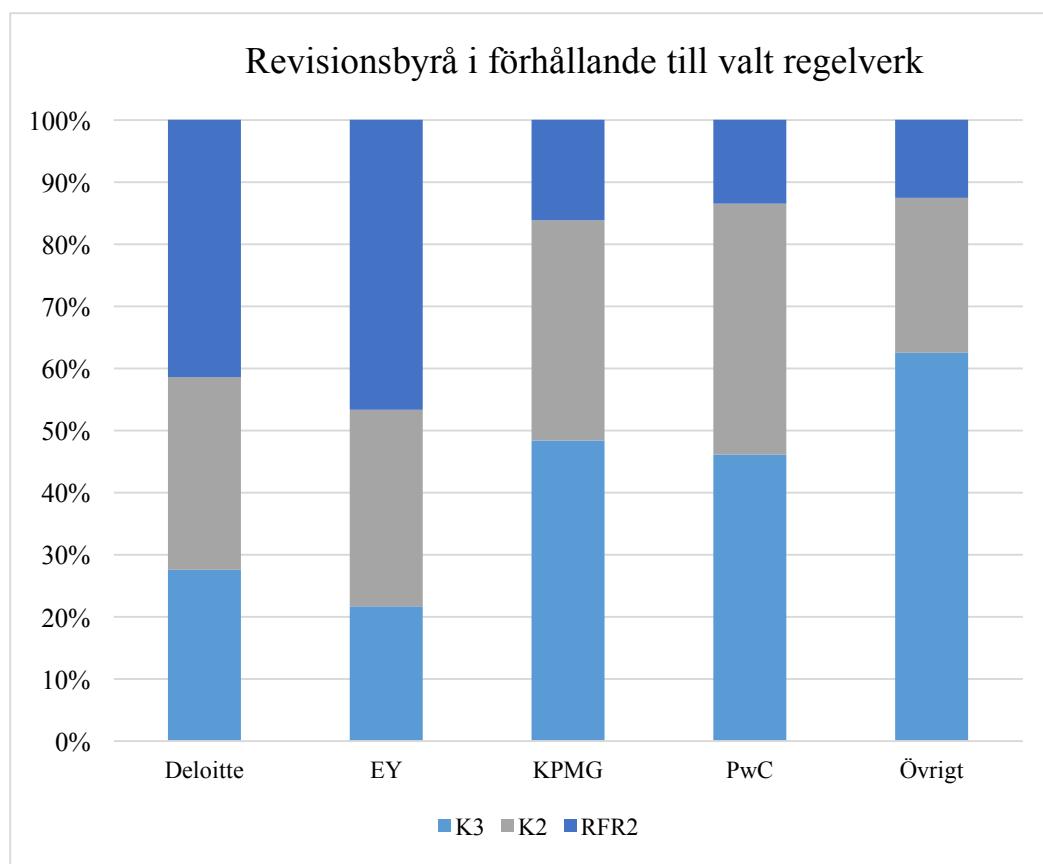


Diagram 2. Antal bolag i % som valt K2, K3 eller RFR2, i förhållande till revisionsbyrå

	Deloitte	EY	KPMG	PwC	Övriga
K2	8	13	15	24	15
K3	9	19	11	21	6
RFR2	12	28	5	7	3
<b>Totalt antal fastighetsbolag</b>	<b>29</b>	<b>60</b>	<b>31</b>	<b>52</b>	<b>24</b>

Tabell 4. Antal bolag i real tal och anlitad revisionsbyrå

Diagram 2 visar relationen mellan bolagens revisionsbyrå samt tillämpat regelverk och följande tendenser kan utläsas; bolag med KPMG och PwC som revisionsbyrå tenderar i större utsträckning att tillämpa K2-regelverket jämfört med bolag med andra revisionsbyråer. Av KPMGs klienter har 48 procent av bolagen tillämpat K2 och 35 procent K3. Motsvarande siffror för PwCs klienter är 46 procent och 40 procent. Vidare tenderar bolag med revisorer från EY att tillämpa K3-regelverket och RFR2, snarare än K2. Av EYs klienter tillämpade 32 procent K3, 21 procent K2 och 47 procent RFR2. Gällande bolag som har Deloitte som anlitad revisorsbyrå, existerar en jämn fördelning mellan de olika regelverken; 31 procent har

tillämpat K3, 28 procent K2 och 41 procent RFR2. För att förtydliga fördelningen mellan bolagens revisionsbyråer, visar tabell 4 spridningen mellan de undersökta bolagens revisionsbyrå, där det framgår att EY och PwC i denna undersökning har en större andel klienter än övriga revisionsbyråer.

### 5.1.3 Företagsstorlek

Tidigare forskning menar att företagets storlek, baserat på nettoomsättningen, har en betydande roll gällande valet av redovisningsmetod. Med grund i detta har vi valt att undersöka om forskningen kan appliceras på fastighetsbranschens val mellan K2 och K3.

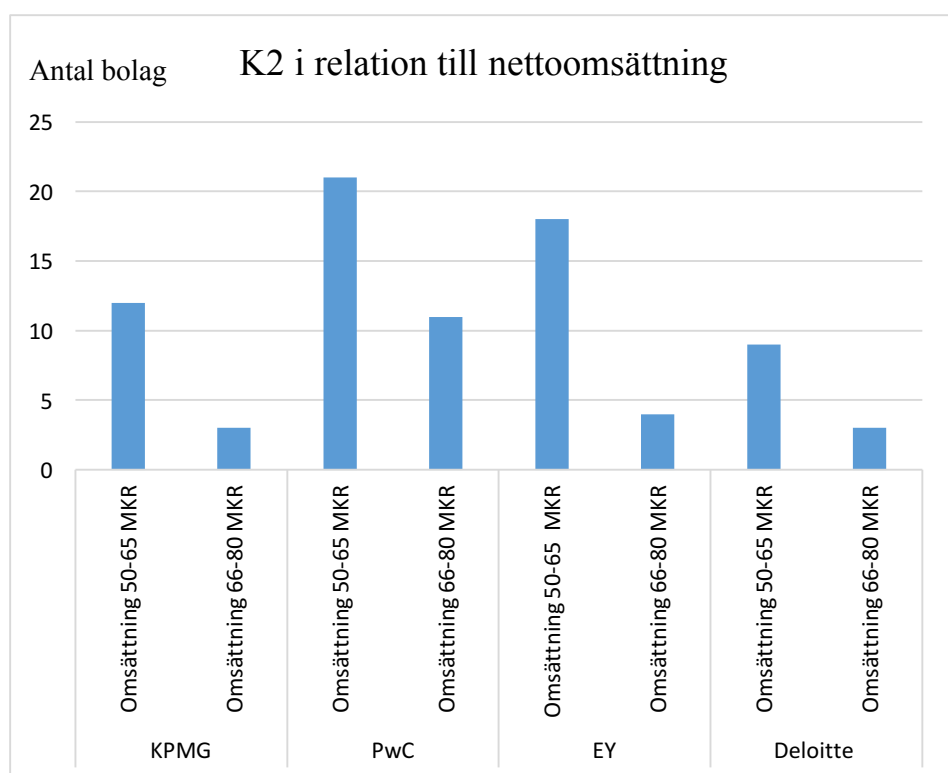


Diagram 3. K2 i relation till nettoomsättning och anlita revisionsbyrå

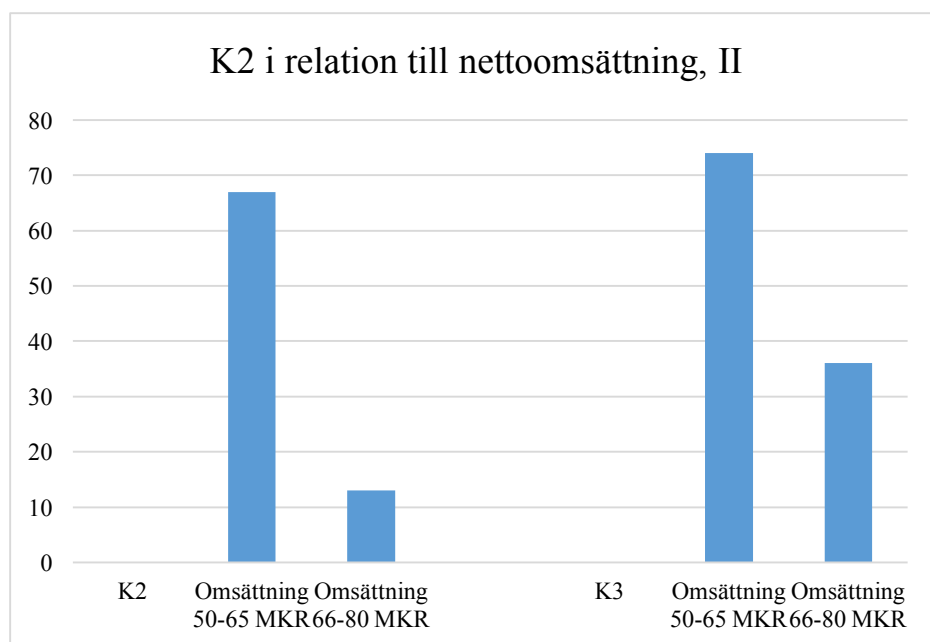


Diagram 4. K2 i relation till nettoomsättning

Diagram 3 visar de bolag som har tillämpat K2-regelverket i förhållande till bolagens omsättning och revisionsbyrå. Av de bolag som valt att tillämpa K2 har majoriteten en nettoomsättning mellan 50-65 MKR. Endast ett fåtal bolag vars nettoomsättning överstiger 65 MKR, har valt att tillämpa K2. Mellan 22 till 33 procent av KPMGs, EYs och Deloittes klienter har valt att tillämpa K2 inom det nämnda intervallet. Den revisionsbyrå som utmärker sig i resultatet är PwC, där elva av PwCs klienter som har en nettoomsättning som överstiger 65 MKR, har tillämpat K2. Dessa elva bolag utgör 52 procent av PwCs totala 21 bolag som har tillämpat K2, vilket innebär att majoriteten av bolagen har en nettoomsättning högre än 65 MKR. Diagram 4 visar bolagens omsättning i relation till det valda regelverket. Resultatet indikerar att bolag med stigande nettoomsättning tenderar att tillämpa K3 framför K2 och att det därmed finns ett samband mellan stigande nettoomsättning och tillämpning av K3-regelverket.

#### 5.1.4 Förhållandet mellan valt regelverk och soliditet

Som tidigare nämnt, är K3-regelverket principbaserat vilket lämnar utrymme för val av redovisningsprinciper och tillvägagångssätt, till skillnad från K2 som följer exakta regler. Därmed kan det möjligen finnas incitament för bolag med låg soliditet att tillämpa K3 framför K2 eftersom K3 lämnar mer utrymme för justeringar i de finansiella rapporterna. En ytterligare aspekt är att underhåll och reparationer av materiella anläggningstillgångar inte får

aktiveras under K2, utan måste kostnadsföras, vilket påverkar bolagets resultaträkning negativt (Drefeldt & Törning, 2014).

Finansiell stabilitet inom fastighetsbranschen är extremt viktigt eftersom dess finansiering kan bidra till instabilitet och därmed stora samhällsekonomiska förluster. När fastighetsbolagen har en hög skuldsättningsgrad blir räntebindningstiderna en riskfaktor för bolagen men också samhällets finansiella stabilitet. Svenska börsnoterade fastighetsbolag har relativt hög belåningsgrad jämfört med andra länder (Nordlund & Lundström, 2011). Med grund i ovanstående stycken har bolagens soliditet studerats, för att undersöka om valet av regelverk kan ha påverkats av nyckeltalet. Soliditet är ett etablerat mått på företagets finansiella styrka och visar hur stor del av de totala tillgångarna som har finansierats med eget kapital (Företagande, 2016).

Soliditet är ett viktigt nyckeltal för fastighetsbolag eftersom en stor del av bolagets kapital ligger bundet i fastigheterna och en låg soliditet innebär således att om fastighetens värde går ner så finns risk för konkurs. Är soliditeten hög kan bolag istället vänta ut lågkonjunkturer och sälja fastigheten när konjunkturen vänder uppåt. För fastighetsbolagen är det viktigt att skilja på den synliga soliditeten, som framgår i årsredovisningen, och verklig soliditet (EY, 2014). Det innebär att fastighetsbolagens soliditet kan se ut att vara lägre än vad den är eftersom de flesta årsredovisningar redovisar fastigheters anskaffningsvärde istället för marknadsvärde.

Diagram 5 nedan, åskådliggör ett statistiskt samband mellan de undersökta bolagens soliditet och tillämpat regelverk. Av diagrammet går det att utläsa den lägsta soliditeten, den undre kvartilen, medianen, övre kvartilen samt den högsta soliditeten. Boxen innehåller den mittersta hälften av materialets observationer.



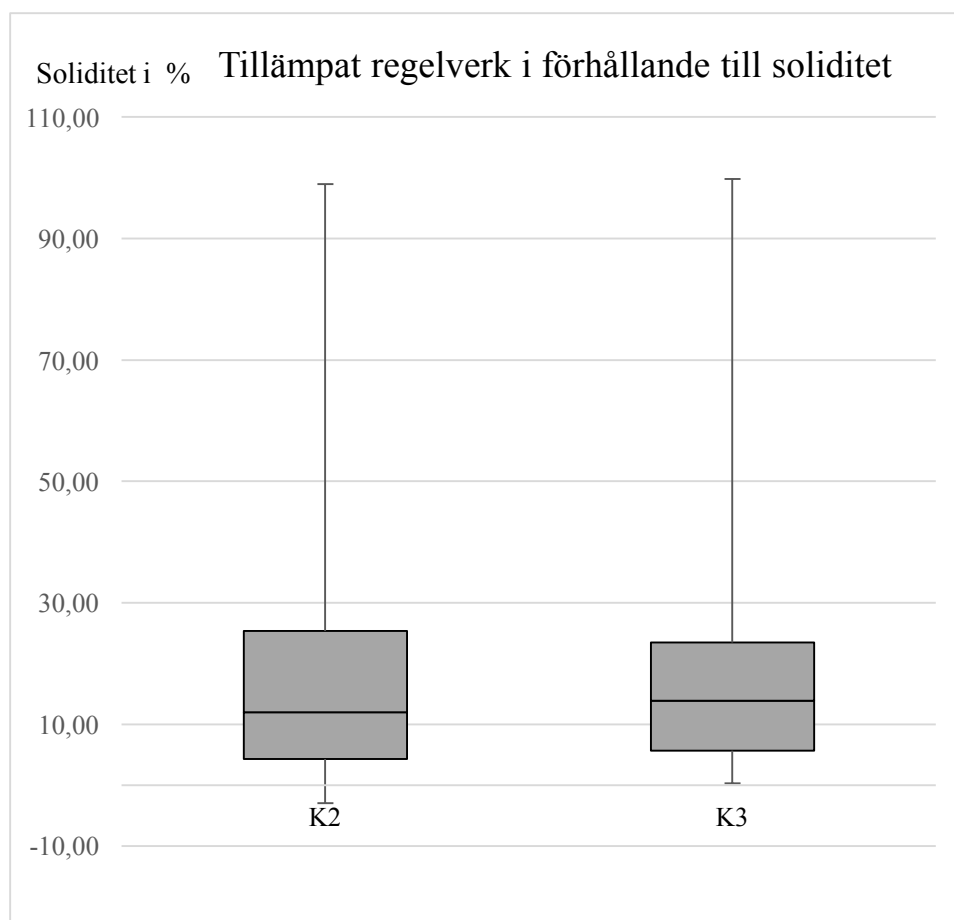


Diagram 5. Tillämpat regelverk i förhållande till bolagens soliditet

Diagram 5 visar att för de bolag som tillämpat K2 ligger den lägsta soliditeten på -3 procent, den undre kvartilen 4,30 procent, medianen 12 procent, den övre kvartilen 25,32 procent och den högsta observerade soliditeten uppgår till 99 procent. Motsvarande siffror för de bolag som tillämpat K3 är 0,25 procent som lägsta observerade soliditet, undre kvartilen 5,66 procent medianen 13,88 procent, den övre kvartilen 23,51 procent och högsta observerade soliditeten uppgår till 99,81 procent.

Vid granskning av data framgick det att majoriteten av bolagen i Stockholmsregionen har få eller noll antal anställda och på grund av detta ansåg vi att det var av intresse att studera soliditeten exklusive Stockholmsbolagen. Detta med anledning av att personalkostnader, som ofta är en kostnad av betydande art, utblir i bolag med noll anställda vilket kan resultera i ett högre resultat. Detta påverkar i sin tur bolagens egna kapital och soliditet positivt, vilket tyder på att det kan vara missvisande att ha med dessa bolag när vi undersöker sambandet mellan soliditet och valt regelverk.

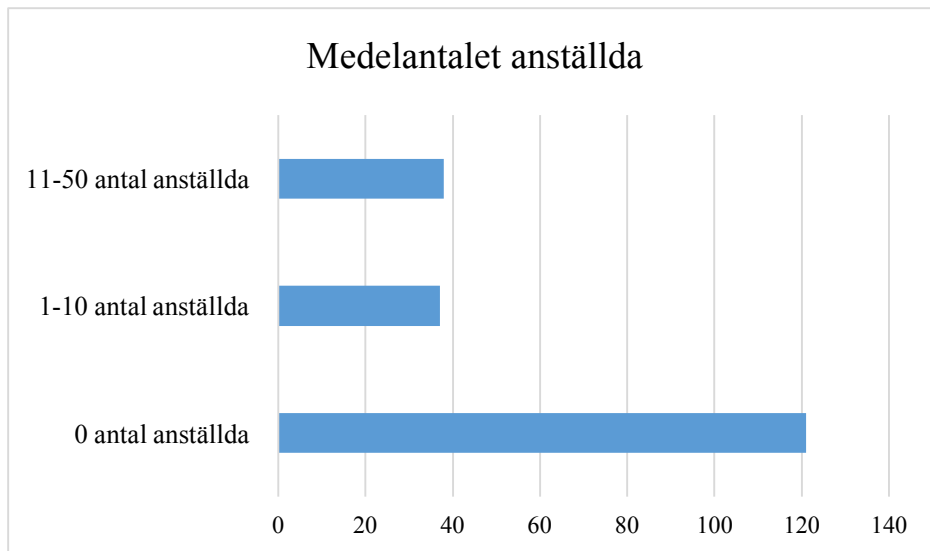


Diagram 6. Medelantalet anställda i fastighetsbolagen i Södra Sverige

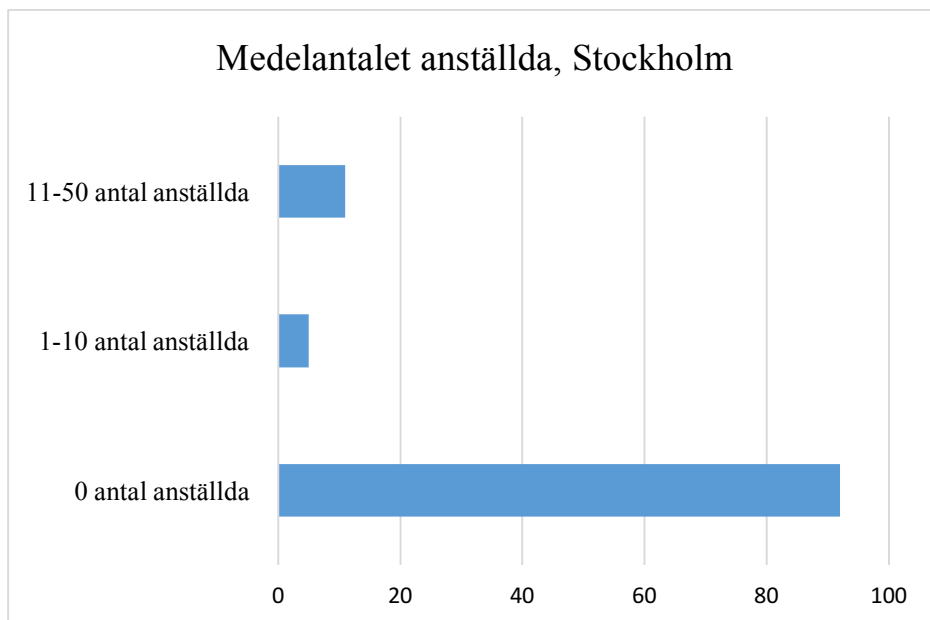


Diagram 7. Medelantalet anställda i fastighetsbolagen i Stockholm

Diagram 6 visar medelantalet anställda för samtliga bolag i undersökningen medan diagram 7 visar medelantalet anställda för bolag i Stockholm. Av samtliga 196 bolag, har 121 bolag noll anställda. Av dessa 121 bolag finns hela 92 i Stockholm.

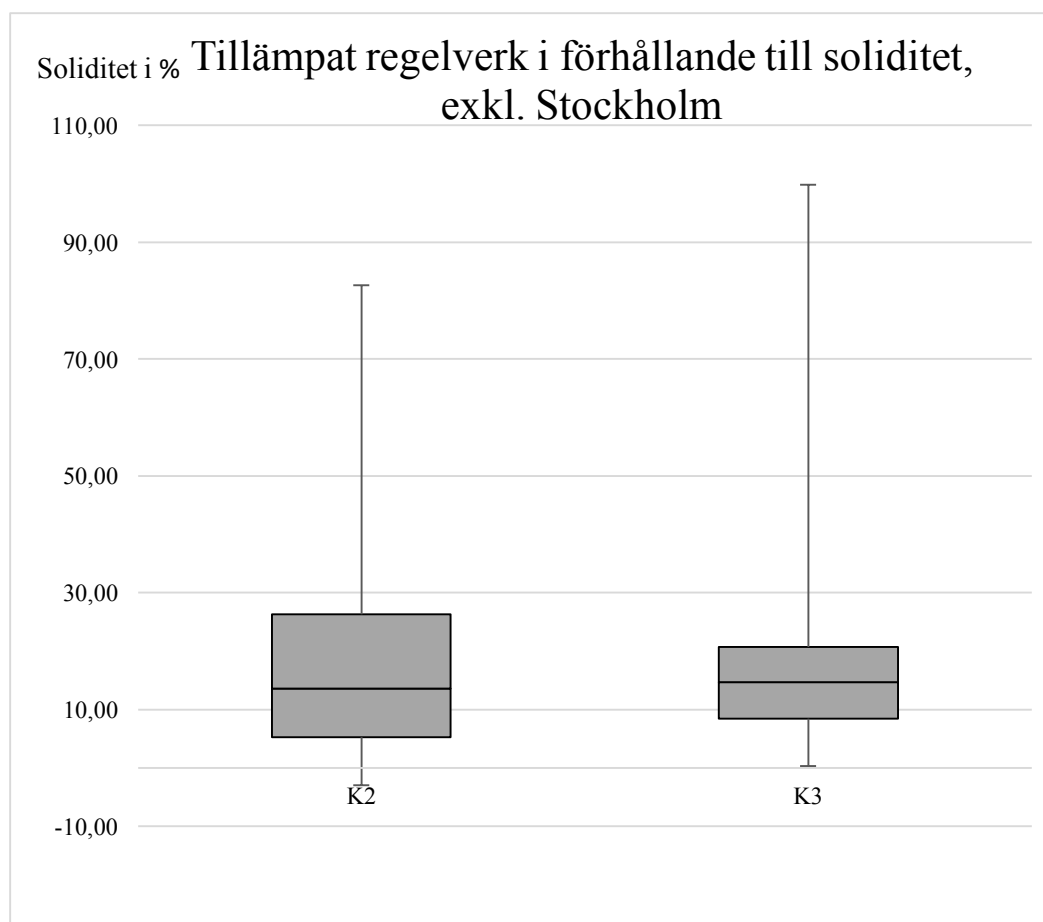


Diagram 8. Tillämpat regelverk i förhållande till bolagens soliditet, exkl. Stockholm

Diagram 8, som exkluderar Stockholmsbolagen, visar att av de bolag som tillämpat K2 ligger den lägsta soliditeten på -3 procent, den undre kvartilen på 5,21 procent, medianen på 13,68 procent, den övre kvartilen på 29,21 procent och den högsta observerade soliditeten uppgår till 82,63 procent. Motsvarande siffror för de bolag som tillämpat K3 är 0,25 procent som lägsta observerade soliditet, undre kvartilen 8,30 procent, medianen 14,30 procent, den övre kvartilen 20,16 procent och högsta observerade soliditeten uppgår till 99,81 procent. Resultatet visar att det existerar en något större spridning bland de bolag som har tillämpat K3 men att spridning för den mittersta hälften av materialets observationer är mindre inom K3 än K2.

### 5.1.5 Förhållandet mellan valt regelverk och fastighetsförvaltning

För samtliga bolag som ingick i undersökningen, studerades om den verksamhet som bolaget bedriver var av kommersiell- eller av bostadsförvaltande karaktär. Anledningen till detta är att kommersiella fastigheter har färre komponenter vilket innebär att komponentavskrivningar

inte blir en lika omfattande process som för bostadsförvaltande bolag. Anledningen till färre komponenter i kommersiella fastigheter framgår av JB 2:3, som anger att maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten och ska användas inom verksamheten tillhör fastigheten. Enligt IL 19:19 får endast de inventarier som är avsedda att direkt tjäna näringsverksamheten klassas som byggnadsinventarier. Kort sagt innebär det att det som används för tillverkning och produktion rent juridiskt klassas som byggnadsinventarier. I bostäder sker dock ingen tillverkning och därmed måste en bostadsfastighet delas upp i fler komponenter än en kommersiell fastighet. Därmed kan det tänkas att det inte är lika omfattande, komplext och resurskrävande för kommersiellt förvaltande bolag att övergå till en tillämpning av K3. Med grund i ovanstående, ansåg vi att det var intressant och relevant undersöka om det finns samband mellan valt regelverk och typ av fastighetsförvaltning.

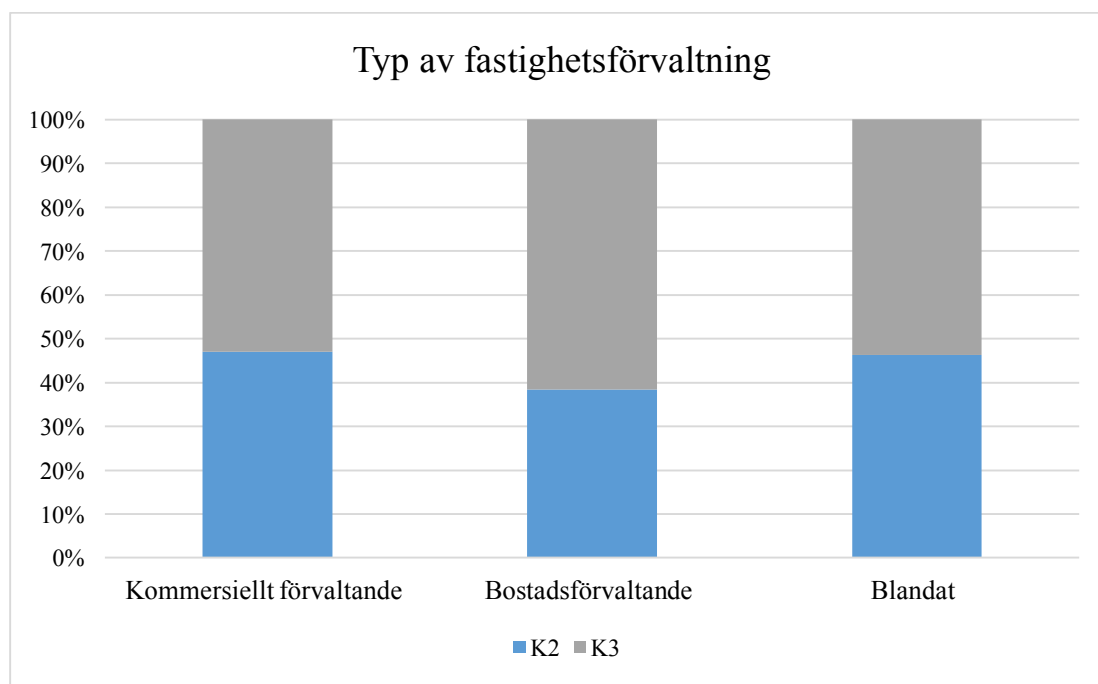


Diagram 9. Typ av fastighetsförvaltning i förhållande till tillämpat regelverk

Av undersökningens 196 bolag, har totalt 135 tillämpat K2- eller K3-regelverket. Av dessa 135 bedriver 68 kommersiellt förvaltande verksamhet, 26 bostadsförvaltande och resterande 41 en blandning av kommersiellt- och bostadsförvaltande. Diagram 9 indikerar att K3 är det dominerande regelverket i kommersiellt- och bostadsförvaltande bolag. Av de bolag som bedriver kommersiell fastighetsförvaltning har 47 procent valt K2 och resterande 53 procent K3. Gällande de bolag som bedriver bostadsförvaltande verksamhet, har 38 procent tillämpat K2 och 62 procent K3. Slutligen finns kategorin "Blandat" där verksamheten är av både

kommersiellt- och bostadsförvaltande karaktär. I kategorin "Blandat" har 46 procent tillämpat K2 och 54 procent K3.

## 5.2 Respondenternas talan

### 5.2.1 Presentation av K2-bolagen

Av de fastighetsbolag som ingår i undersökningen har fem bolag som tillämpade K2-regelverket för räkenskapsåret 2014, intervjuats. Fyra av bolagen önskar att vara anonyma och benämns framöver som Bolag A, Bolag B, Bolag C och Bolag D. Det femte bolaget är Emmaboda Bostads AB.

Bolag A är dotterföretag till ett börsnoterat bolag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning. Det börsnoterade fastighetsbolaget, med huvudkontor i Malmö, är inriktat på bostadsfastigheter inom affärsområdena förvaltningsfastigheter och livsstilsboende. Bolag A hade för räkenskapsår 2014 PwC som revisionsbyrå, en balansomslutning på 431 442 000 SEK, nettoomsättning på 70 221 000 SEK och 15 anställda. Redovisningschefen för koncernbolaget har intervjuats. Bolag A är rättsligt och verksamhetsmässigt fristående från moderbolaget men styrelsen är densamma som i koncernens övriga bolag och all administration görs från huvudkontoret.

Bolag B är ett kommunalt helägt bostadsföretag. Företagets uppgift är att främja bostadsförsörjningen, bygga och förvalta fastigheter samt kommersiell service i sin kommun. Bolaget förvärvar dessutom fastigheter och tomträtter för att uppföra och förvalta bostadshus och kommersiella lokaler. Bolag B hade KPMG som revisionsbyrå, en balansomslutning på 207 631 000 SEK, nettoomsättning på 61 062 000 SEK och 32 anställda för räkenskapsåret 2014. Bolagets ekonomichef har intervjuats.

Bolag C är dotterbolag till ett företag som är noterat på en mindre lista och där koncernredovisningen upprättas enligt IFRS. Bolaget äger och förvaltar specifikt utformade omsorgsbostäder efter kundens behov. Företaget hade KPMG som revisionsbyrå, en balansomslutning på 741 908 000 SEK, nettoomsättning på 52 668 000 SEK och noll anställda. Koncernens ekonomiansvariga har intervjuats.

Bolag D är ett allmännyttigt, helägt kommunalt bostadsbolag i Örebro län. Bolaget äger, förvaltar, förvärvar, uppför och tillhandahåller bostäder och lokaler för olika ändamål i dess kommun. Bolaget hade KPMG som revisionsbyrå, en balansomslutning på 165 407 000 SEK, nettoomsättning på 56 862 000 SEK och sju anställda. Intervjun gjordes med bolagets ekonomiansvariga.

Emmaboda Bostads AB är ett helägt kommunalt bolag som äger och förvaltar lägenheter, serviceboenden, butiker och ett flertal andra lokaler. Emmaboda hade Deloitte som revisionsbyrå, en balansomslutning på 270 333 000 SEK, nettoomsättning på 52 285 000 SEK och 14 anställda. Bolagets ekonomiansvariga Bosse Petersson har intervjuats.

<b>Tillämpar K2</b>	<b>Balansomslutning</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>Antal anställda</b>	<b>Revisionsbyrå</b>
<b>Bolag A</b>	431 442 000 SEK	70 221 000 SEK	15	PwC
<b>Bolag B</b>	207 631 000 SEK	61 062 000 SEK	32	KPMG
<b>Bolag C</b>	741 908 000 SEK	52 668 000 SEK	0	KPMG
<b>Bolag D</b>	165 407 000 SEK	56 862 000 SEK	7	KPMG
<b>Emmaboda Bostads AB</b>	27 333 000 SEK	52 285 000 SEK	14	Deloitte

Tabell 5. Översikt av de intervjuade K2 bolagen för räkenskapsåret 2014

### 5.2.1.1 Val av regelverk

I valet av K-regelverk ansåg bolagen att de i stor utsträckning tog ett självständigt beslut. Bolag D diskuterade de två olika regelverken med bolagets styrelse, revisor och andra bolag inom nätverket innan beslutet togs. Bolag Cs moderbolag beslutade att alla dess dotterbolag skulle använda sig av K2 för att förenkla upprättandet av koncernredovisning. Ekonomichefen på Bolag B berättade att deras val av regelverk skedde både på inrådan från deras revisionsbyrå och efter en diskussion i bolaget.

På frågan om de två regelverken jämfördes med varandra, ställde fyra av bolagen aktivt upp fördelar och nackdelar med de respektive regelverken. Bolag D menade att en jämförelse gjordes för att se vilket regelverk som passade bolagets verksamhet bäst. Bolaget insåg snabbt att K2 var mer fördelaktigt än K3 eftersom K3 kräver komponentavskrivningar, vilket inledningsvis skulle kräva en stor arbetsinsats eftersom ett system för detta saknades i bolaget.

Vidare diskuterade Bolag D att mer personal hade behövts anställas för att klara av K3-regelverkets krav på komponentavskrivningar och årlig marknadsvärdering, vilket skulle ha ökat bolagets kostnader. Vid en jämförelse av regelverken såg Bolag A inte många fördelar med K3-regelverket och eftersom de andra dotterbolagen i koncernen också klarade av gränsvärdena för att tillämpa K2, togs beslutet att samtliga dotterbolag inom koncernen skulle tillämpa K2. Moderbolaget i koncernen tillämpar IFRS på koncernnivå och det enda dotterbolag som inte klarar av gränsvärdena tillämpar således RFR2 istället för K3.

Ekonomiansvariga på Bolag C berättade att bolaget först hade tänkt tillämpa K3-regelverket men när de förstod att bolaget skulle bli tvunget att redovisa temporära skatteskillnader valde de istället att använda sig av K2.

Emmaboda ansåg att K2 var ett enklare utformat regelverk. Det ska dock tilläggas att bolaget för bokslutet 2015 övergick till att tillämpa K3 efter kommunens begäran. Eftersom kommunens energibolag blev så pass stort att det blev tvingat till att tillämpa K3, bestämde kommunen att samtliga dotterbolag skulle övergå till K3 för att lättare kunna sammanställa koncernredovisningen. Slutligen motiverade Bolag B att de valde att tillämpa K2-regelverket eftersom organisationen är slimmad och ekonomiansvarig ansåg att K3 skulle innebära alltför mycket merarbete.

#### 5.2.1.2 Extern påverkan

När det gäller revisorernas inflytande över valet av regelverk berättade Bolag D att deras revisor var intresserad av att bolaget skulle tillämpa K3. Bolagets ekonomiansvarige misstänker att det berodde på att revisionsbyrån skulle få fakturera för mer arbete vid en övergång till K3-regelverket. Både Emmaboda, Bolag B och Bolag C diskuterade valet av regelverk med sina revisorer innan de slutligen valde K2-regelverket. Bolag A förde en dialog med bolagets revisor men revisorn uttryckte inte några specifika synpunkter på bolagets val av regelverk.

#### 5.2.1.3 Incitament för K2

För fyra av bolagen var det huvudsakliga incitamentet att K2 förenklar redovisningen. Bolag A och Emmaboda poängterade framförallt att K2-regelverket valdes för att undkomma komponentavskrivningar. Att regelverket är regelbaserat och därmed inte lämnar utrymme för tolkningar och val, ansågs inte som ett problem. Bolag A menade att verksamheten, både när

det gäller redovisningen och rutiner, löper på som tidigare och inget av bolagen upplevde några påtagliga förändringar jämfört med tidigare redovisning. Samtliga bolag var överens om att det är lätt att följa den redovisning som K2-regelverket kräver. Ekonomiansvarig på Bolag C framhöll att de framförallt valde att tillämpa K2 för att undgå att redovisa uppskjuten skatt men att regelverket generellt är enklare och mindre tidskrävande, vilket är positivt arbetsmässigt.

#### 5.2.1.4 Betydelsefulla intressenter

För Bolag A är banken den främsta intressenten men redovisningsansvarig menade dock att banken och bolagets övriga intressenter inte har ett intresse av det enskilda bolaget utan snarare intresserar sig för koncernens finansiella rapporter. För det kommunalt ägda Bolag D är kommunen den främsta intressenten. Bolaget ansåg inte att kommunen var med och påverkade bolaget i valet av regelverk men trodde att bolaget i framtiden kan tvingas att övergå till K3 eftersom kommunen själv tillämpar K3-regelverket. Peterson på Emmaboda ansåg även han att kommunen, som är moderbolaget i koncernen, är bolagets främsta intressent och syftar till att kommunen fick bolaget att ändra redovisningsprinciper från och med år 2015. Bolag C förklarade att de förvaltar omsorgsfastigheter och att de för den skull har ett nära samarbete med kommuner, landsting och även enskilda vårdföretag. Parterna är bolagets kunder som i sin tur hyr ut i andra hand till den boende. Bolagets ekonomiansvarig ansåg således att dessa kunder är bolagets största intressenter men att de inte var med och påverkade bolaget i valet av regelverk. Bolag B, som är helägt av kommunen, identifierade kommunen som sin största intressent men bolagets ekonomiansvarige ansåg inte att kommunen hade en påverkan i valet av regelverk.

Bolag Cs moderbolag är börsnoterat och koncernredovisningen upprättats enligt IFRS. Bolagets ekonomiansvariga ansåg att ägandeformen har styrt valet av regelverk eftersom moderbolaget beslutade att alla dess dotterbolag skulle tillämpa K2 för att undkomma att redovisa uppskjuten skatt. Petersson på Emmaboda ansåg också att deras ägarstruktur har haft stor påverkan i deras val av regelverk eftersom bolaget numera tillämpar K3 istället för K2 med uppmaning från kommunen. De resterande bolagen ingår också i koncerner men uttryckte att ägandestrukturen inte påverkat deras val av regelverk.



<b>K2</b>	<b>Bolag A</b>	<b>Bolag B</b>	<b>Bolag C</b>	<b>Bolag D</b>	<b>Emmaboda Bostads AB</b>
<i>Jämfördes regelverken?</i>	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
<i>Revisorns påverkan?</i>	Samråd med revisor	Samråd med revisor	Samråd med revisor	Oenighet med revisorn	Samråd med revisor
<i>Incitament</i>	-Enkelhet -Slippa komponent-avskrivningar	Enkelhet	-Undgå redovisa uppskjuten skatt -Enkelhet	Enkelhet	-Enkelhet -Slippa komponent-avskrivningar
<i>Intressenternas påverkan</i>	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ja, kommunen
<i>Inställning K2</i>	Positiv inställning	Positiv inställning	Positiv inställning	Positiv inställning	Positiv inställning
<i>Moderbolaget</i>	Ej påverkat	Ej påverkat	Har påverkat	Ej påverkat	Har påverkat
<i>Specifikt för K2</i>	Enkelhet	Enkelhet	Uppskjuten skatt	Enkelhet	Enkelhet

Tabell 6. Sammanställning av K2-respondenternas svar

## 5.2.2 Presentation av K3-bolagen

Av de fastighetsbolag som ingår i undersökningen och som tillämpade K3-regelverket för räkenskapsåret 2014, har tre bolag intervjuats. Ett av bolagen, härmed benämnd Bolag Y, önskar vara anonymt, de två övriga bolagen är Treklövern Bostads AB och Vellingebostäder AB.

Bolag Y är ett familjeföretag som äger, förädlar och förvaltar både bostäder och kommersiella fastigheter i Skåne. Bolaget arbetar dessutom med att underhålla och anpassa fastigheterna. För räkenskapsåret 2014 hade bolaget Baker Tilly som revisionsbyrå, en balansomslutning på 317 324 000 SEK, nettoomsättning på 56 339 000 SEK och 14 anställda. Bolagets ekonomichef har intervjuats.

Treklövern Bostads AB är ett allmännyttigt bostadsföretag i Klippans kommun som förvaltar och hyr ut bostadslägenheter i fyra tätorter runt Klippan. Bolaget hade EY som revisionsbyrå,

en balansomslutning på 275 008 000 SEK, en nettoomsättning på 67 521 000 SEK och tolv anställda räkenskapsåret 2014. Bolagets ekonomichef Johan Karlsson har intervjuats.

Vellingebostäder AB är ett kommunalt, helägt bostadsbolag som tillhandahåller Vellinge kommuns invånare både bostäder och lokaler. Vellingebostäder förvaltar dessutom ekonomiskt och tekniskt kommunens byggnader samt förvaltar kommersiella lokaler åt Vellinge Exploaterings AB. Vellingebostäder hade Mazars som revisionsbyrå, en balansomslutning om 340 725 000 SEK, nettoomsättning om 67 328 000 SEK samt 16 anställda för räkenskapsåret 2014. Bolagets ekonomichef Torbjörn Ivarsson har intervjuats angående bolagets val av regelverk.

<b>Tillämpar K3</b>	<b>Balansomslutning</b>	<b>Nettoom.</b>	<b>Antal anställda</b>	<b>Revisionsbyrå</b>
<b>Bolag Y</b>	317 324 000 SEK	56 339 000 SEK	14	Baker Tilly
<b>Treklövern Bostads AB</b>	275 008 000 SEK	67 521 000 SEK	12	EY
<b>Vellingebostäder AB</b>	340 725 000 SEK	67 328 000 SEK	16	Mazars

Tabell 7. Översikt av de intervjuade K3 bolagen för räkenskapsåret 2014

### 5.2.2.1 Val av regelverk

Vid valet av regelverk ställde inget av bolagen regelverken mot varandra. När Treklövern skulle välja regelverk inför räkenskapsåret 2014 studerades ÅRLs gränsvärden och bolaget konstaterade snabbt att de låg så pass nära kriterierna för att klassificeras som ett större bolag att bolaget ansåg att det var mest rationellt att tillämpa K3. Bolaget har en vision om att växa och ansåg att ÅRLs gränsvärden kommer att överskridas inom en snar framtid. Vellingebostäder ingår i en koncern där moderbolaget tillämpar K3 och därmed sågs det som en förenkling att dotterbolagen skulle tillämpa samma regelverk. Koncernen som Bolag Y tillhör, tillämpar K3 i sin koncernredovisning och därför övervägdes inte K2-regelverket för dotterbolagen.

### 5.2.2.2 Extern påverkan

På frågan hur stor påverkan revisor och rådgivare haft i valet av regelverk svarade Treklövern och Vellingebostäder att de tagit ett fristående beslut utan extern påverkan. Någon dialog med

revisor eller intressenter existerade inte och beslutet togs uteslutande inom bolagen. I Bolag Y tog bolagets ekonomichef och revisor gemensamt beslutet, som sedan presenterades för ägare och styrelse. Eftersom koncernen tillämpar K3 föll det sig naturligt att även dotterbolagen skulle tillämpa detta regelverk, då det ansågs som en förenkling att samtliga bolag i koncernen tillämpar samma regelverk.

### 5.2.2.3 Incitament

Som tidigare nämnt, var både Vellingebostäder och Bolag Ys huvudsakliga incitament till att välja K3 framför K2 en fråga om enkelhet, eftersom bolagens koncerner också tillämpar K3-regelverket. De båda bolagen var också eniga om att K3 ger en mer rättvisande bild av företagets finansiella ställning jämfört med K2. Ivarsson från Vellingebostäder menade att K3 bidrar till högre kvalitet av redovisningen som leder till en mer rättvisande bild av bolaget. Bolag Ys ekonomichef ansåg dessutom att det är mer fördelaktigt att tillämpa K3-regelverket eftersom K2 inte tillåter temporära skatteskillnader. Då bolagets bokförda värde på fastigheter är mycket lägre än marknadsvärdet, ansågs K3 således som mer fördelaktigt. Om K2 skulle tillämpas och skattemässiga temporära skillnader skulle existera, hade bolaget inte varit tillåten att redovisa uppskjuten skatt. För Treklövern bostads AB handlade incitamentet också om enkelhet men baserat på en annan grund; eftersom bolaget planerar att expandera och överstiga de nuvarande gränsvärdena inom en snar framtid, valde bolaget att tillämpa K3.

### 5.2.2.4 Betydelsefulla intressenter

Bolag Y identifierade finansiärer, i form av banker, som sina främsta intressenter men menade samtidigt att finansiärerna är mer intresserade av koncernredovisningen än av bolagets enskilda rapporter. Ekonomiansvarige på Bolag Y upplevde att banktjänstemännen har dålig koll på de olika redovisningsregelverken eftersom de inte har någon uppfattning om deras olikartade konsekvenser. Eftersom finansiärerna är dåligt insatta i regelverket har de inte heller utövat något legitimt inflytande över val av redovisningsmetoder och regelverk.

De kommunalt ägda Treklövern och Vellingebostäder, identifierade kommunerna, som även är koncernernas moderbolag, som bolagens viktigaste intressenter. När Treklövern skulle välja regelverk fördes en dialog med kommunen men kommunen upplevdes inte ha en avvikande uppfattning. Både Treklövern och Vellingebostäder nämnde dessutom hyresgästföreningarna som allt viktigare intressenter. Treklövern poängterade att föreningen börjar förstå redovisningen bättre men att det fortfarande saknas en viktig förståelse för

skillnaderna mellan de två regelverken och den tidigare redovisningen. Både Treklövern och Vellingebostäder delade uppfattningen om att ingen av de externa intressenterna har påverkat valet av regelverk.

### 5.2.2.5 Inställning till komponentavskrivningar

Samtliga tre bolag delade uppfattningen att komponentavskrivningar initialt var omständigt och innebar mycket merarbete men att det i dagsläget inte är relaterat till några komplikationer. Det rådde en positiv inställning gentemot komponentavskrivningar hos samtliga intervjuade.

### 5.2.2.6 Inställning till K3

Ivarsson på Vellingebostäder ansåg att K3 är ett flexibelt regelverk som möjliggör för förändringar och samtidigt inte är mer tidskrävande än tidigare redovisning. Bolaget redovisar relativt låga resultat och K3 anses därmed fördelaktigt eftersom regelverket tillåter mer aktivering än K2. Ivarsson berättade att bolaget gynnas av K3 och menade att regelverket ger en bättre bild av företaget men att det krävs många beslut och egna tolkningar.

Karlsson på Treklövern ansåg att K3-regelverket är mer likt den äldre formen av redovisning enligt ÅRL än K2-regelverket. Inte heller Bolag Y upplevde att det har blivit en särskilt stor förändring jämfört med tidigare och poängterade att den största förändringen sedan övergången är komponentavskrivningar. Bolag Y instämde med Treklövern och Vellingebostäder om att K3 är ett bra regelverk men lade till att det innehåller några svagheter då vissa delar av regelverket är onödigt komplexa.

<b>K3</b>	<b>Bolag Y</b>	<b>Treklövern Bostads AB</b>	<b>Vellingebostäder AB</b>
<i>Jämfördes regelverken?</i>	Nej	Nej	Nej
<i>Revisorns påverkan?</i>	Samråd med revisorn	Utan revisorns påverkan	Utan revisorns påverkan
<i>Incitament</i>	- Enkelhet- samma som koncernen - Vill redovisa temporära skatteskillnader	Planerar att expandera och överstiga gränsvärdena inom kort	Enkelhet- samma som koncernen

<i>Intressenternas påverkan</i>	Ingen	Ingen	Ingen
<i>Inställning till komponent-avskrivningar</i>	Positiv inställning men initialt omständigt	Positiv inställning men initialt omständigt	Positiv inställning men initialt omständigt
<i>Inställning till K3</i>	- Bra - Vissa onödigt komplexa områden	-Bra -Anser att K3 är mer lik gamla årsredovisningen än K2	- Högre kvalité av redovisning - Flexibelt, kräver tolkningar - Rättvisare bild
<i>Moderbolaget</i>	Har påverkat	Ej påverkat	Har påverkat

Tabell 8. Sammanställning av K3-respondenternas svar

### 5.2.3 Respondenternas talan, en överblick

Nedan sammanställs de K2- och K3-tillämpande företagens svar i en jämförande tabell för att få en översikt i hur bolagens val av regelverk skiljer sig.

	<b>K2</b>	<b>K3</b>
<i>Hur har valet gjorts?</i>	- Samtliga bolag diskuterade sitt beslut med sina revisorer	- Fristående och självständigt beslut för två av bolagen, - I samråd med revisorn för ett av bolagen
<i>Jämfördes de två regelverken?</i>	Fyra av bolagen jämförde regelverken	Inget bolag jämförde regelverken
<i>Incitament</i>	- Förenklad redovisning - Komma undan komponentavskrivningar och redovisning av uppskjuten skatt	- Enkelhet då moderbolaget tillämpar K3 - Enkelhet då gränsvärdena nästan överskrids
<i>Intressenternas påverkan</i>	Ett företag anser att deras främsta intressent har påverkat	Ingen påverkan
<i>Inställning</i>	Positiv inställning till K2	- Positiv inställning till K3 - Ger mer rättvisande bild - Enstaka poster onödigt komplexa
<i>Moderbolaget</i>	Två av fem påverkades av moderbolaget	Två av tre påverkades av moderbolaget
<i>Specifikt för K2:</i>	- Enkelhet - Inte så tidskrävande	
<i>Specifikt för K3:</i>		- Komponentavskrivningar initialt omständigt - Idag: positiv inställning - Positiv inställning till redovisning av temporära skatteskillnader

Tabell 9. Sammanställning av samtliga respondenters svar

## 5.3 Intervju Fastighetsägarna

Skattejuristen Ulla Werkell från Fastighetsägarna har intervjuats för att få del av en åsikt från en part som är insatt i fastighetsbranschen, men inte i någon specifik verksamhet.

Fastighetsägarna är en branschorganisation för fastighetsmarknaden i Sverige som representerar cirka 17 000 medlemmar. Majoriteten av medlemmarna är fastighetsägare för både bostäder och kommersiella fastigheter samt bostadsrättsföreningar. Werkell arbetar på Fastighetsägarna med bland annat skattefrågor på ett näringspolitiskt plan, inom lobbying och support till medlemmar. Werkell sitter även i organisationens redovisningsgrupp som ger ut löpande redovisningsvägledning till dess medlemmar. Inom K-regelverken ansåg Werkell sig vara översiktligt insatt; hon har varit med och svarat på remisser angående K3 samt diskuterat regelverken med olika företag. Hon har även varit delaktig i utredningar rörande relationen mellan redovisning och beskattning.

Fastighetsägarna uppmärksammade att många företag inom fastighetsbranschen till en början var osäkra på komponentavskrivningar och som en respons på osäkerheten tog organisationens redovisningsgrupp fram en enkel guide som kan användas som vägledning. Osäkerheten handlade i stora drag om hur komponentavskrivningar skulle hanteras. Företag upplevde att BFN inte var tydliga med vad som skulle gälla för komponentavskrivningar eftersom det var upp till företagen att själva bestämma och uppskatta exempelvis antal komponenter och avskrivningstid. Werkell ansåg dock inte att bolag inom fastighetsbranschen har en negativ bild av K3 men berättade att det idag fortfarande finns en osäkerhet kring hur komponentavskrivningar och systemet ska hanteras övergångsvis.

Werkell kunde tänka sig att små bolag, med få eller inga intressenter, väljer K2 men att de flesta mellanstora och större fastighetsbolagen väljer K3. Hon ansåg att K3-regelverket är en bättre redovisningsmodell som ger en mer rättvisande bild av företagets finansiella ställning än K2. Werkell ansåg även att K3 speglar fastighetsbolagens verksamhet bättre men att företaget givetvis ska komma upp i en viss storlek för att det ska vara motiverat att välja K3-regelverket.

Som tidigare nämnt, har redovisningsexperten inom området uttalat sig om att framförallt fastighetsbolag har en tendens att välja K2 framför K3 för att slippa komponentavskrivningskravet. Werkells åsikt angående detta uttalande var att vissa bolag

möjligen pressat sig in i K2 men hon tror att intressenternas, framförallt bankernas, krav påverkar valet av regelverk. I bostadsrättsföreningar är komponentavskrivningskravet motiverat men för övriga fastighetsbolag har Werkell svårt för att se behovet. Det är inte många intressenter som är intresserade av, eller efterfrågar, avskrivningar och man kan därför fråga sig för vem komponentavskrivningarna görs.

# Kapitel 6. Analys

---

*I detta avsnitt presenteras och analyseras resultaten från den empiriska studien. Med utgångspunkt i uppsatsens teoretiska referensram och tidigare forskning, tillsammans med resultaten från den empiriska undersökningen, besvaras uppsatsens frågeställningar;*

- *Vilket regelverk tillämpar mindre bolag inom fastighetsbranschen?*
  - *Vilka faktorer ligger till grund för detta beslut?*
- 

## 6.1 Faktorer bakom beslutsfattande

Som diagram 1 visar, har 35 procent av bolagen som ingår i studien valt att tillämpa K2-regelverket. Vidare har 38 procent tillämpat K3 och resterande 27 procent RFR2, vilket inte överensstämmer med experternas uppfattning om att ett flertal fastighetsbolag tillämpar K2. För att få en djupare förståelse för vilka faktorer som bolagens val har grundat sig på, har teori tillsammans med empiri analyserats för att finna möjliga orsakssamband.

### 6.1.1 Extern påverkan och revisionsbyrå

Att revisorn och redovisningskonsulter har en påverkande roll i valet av redovisningsmetod, och därmed även i valet av regelverk, har konstaterats av flera forskare (Hjelström & Schuster, 2011; Collin et al., 2009; Sharman & Petterson, 1999). Sex av de åtta intervjuade bolagen berättade att det förts en dialog med revisorn och majoriteten av bolagen tog beslutet gällande regelverk i samråd med revisorn. Vår allmänna uppfattning kring diskussionen om K-regelverken är att samtliga tillfrågade bolag är insatta i regelverken och dess konsekvenser.

Då det från och med räkenskapsåret 2014 blev tvingande för samtliga bolag i Sverige att tillämpa ett K-regelverk, stod bolagen inför en stor redovisningsförändring. Enligt Sharma & Pattersons (1999) studie, spelar revisionsbyråer en viktig roll vid förändringar i företag. Författarna menar att företag generellt sett har förtroende för sin revisor och att de därför ofta följer revisorns råd vid förändringar. Samtliga respondenter som intervjuades svarade att revisorn i någon grad varit delaktig i beslutsprocessen. Bolagen önskade att ta del av revisorernas åsikt och i samtliga fall förutom ett, var revisorerna och bolagen överens om vilket regelverk som skulle tillämpas. I ett av bolagen, Bolag D, ville revisorn att bolaget skulle tillämpa K3 istället för K2. Bolagets ekonomiansvarig misstänkte att det berodde på att



revisorn ville ha fler timmar, vilket i sin tur skulle leda till en högre ersättning. Detta kan kopplas till Collin et al. (2009) tidigare forskning om att det är vanligt förekommande att revisionsbyråer och konsulter försöker påverka valet av redovisningsmetod till sin fördel.

Enligt uppsatsens förundersökning var Pärnhem och Törning eniga om att revisorn hade en viktig påverkan i bolagens val av regelverk, vilket kan bekräftas av vår undersökning. Vår uppfattning är att experterna hade en något negativ syn på revisorernas inflytande då de misstänkte att revisorer styr fastighetsbolag till att tillämpa K2 istället för K3. Vidare hänvisade Pärnhem till att bolagens redovisningsval ofta görs på rutin, vilket bestyrks av Dichev & Feng (2013). Enligt både experterna och Dichev & Feng, kostar redovisningsval både tid och pengar, vilket kan leda till att företag väljer att fortsätta som tidigare istället för att byta redovisningsmetod, vilket innebär att det mest kostnadsbesparande alternativet väljs. Våra intervjuer påvisar dock att många fastighetsbolag, i stor utsträckning, har valt att tillämpa K3 med motiveringen att regelverket ger en mer rättvisande bild av bolagets finansiella ställning. Inget av bolagen, förutom Bolag D, upplevde att revisorerna styr bolagen till att välja ett visst regelverk. Bolagen upplevde istället att revisorn funnits till som stöd vid valet och att bolagets beslut stämt överens med revisorns råd. Fallet med Bolag D, där ekonomichefen ansåg att revisorn försökt styra bolaget till att tillämpa K3 för sin egen vinning, stämmer överens med Collin et al. (2009) tidigare forskning men samtidigt kan det tänkas att det är mer troligt att revisorn ansåg att K3 var det mest lämpliga regelverket utifrån bolagets verksamhet. Att revisorn i detta fall försökt styra Bolag D mot att tillämpa K3 stämmer inte heller överens med experternas hypotes om att revisorer styr bolag mot att välja K2-regelverket.

Som diagram 2 visar, skiljer det sig åt mellan revisionsbyråernas klienters val av regelverk. Skillnaderna mellan byråerna kan förklaras med bolagens varierande storlek. Trots att samtliga bolag klassificeras som mindre enligt ÅRLs kriterier, skiljer det sig mellan bolag som har en nettoomsättning strax under 80 MKR och bolag vars nettoomsättning ligger strax över 50 MKR. Hagerman & Zwijewski (1979) och Dhaliwal & Schepanski (1984) har påvisat att större bolag tenderar att använda sig av redovisningsmetoder som reducerar bolagsvinsten med anledning av politiska påtryckningar. Att företagsstorleken har en betydande inverkan i valet av regelverk är något som vi har kunnat konstatera. Bolag med en nettoomsättning lägre än 65 MKR, tenderar att välja K2 och med stigande nettoomsättning tillämpar fler bolag K3. Att resultatet skulle bero på politiska påtryckningar, som tidigare forskning visar, har vi svårt

att tro. De bolag som ingått i studier från tidigare forskning är av betydligt större storlek än de som ingått i vår undersökning och att mindre bolag inom fastighetsbranschen inte vill få politisk uppmärksamhet riktat mot sig, är därför högst osannolikt. Därmed stöds inte tidigare forskning fullt ut i denna studie, men däremot kan vi påvisa att större bolag tenderar att använda sig av redovisningsmetoder som skulle kunna användas för att reducera bolagsvinsten. Som Carmona & Trombetta (2008) förklarar, leder principbaserade standarder till ökad flexibilitet med större utrymme för tolkningsmöjligheter. Då K2 är ett regelbaserat regelverk, finns inte några möjligheter att påverka bolagets redovisade resultat inom K2-regelverket, jämfört med K3.

### 6.1.2 Soliditet och skuldsättningsgrad

Som Collins, Pasewark & Riley (2012) hävdar, saknar det principbaserade systemet detaljerad vägledning och därmed lämnar K3-regelverket större utrymme för ökad flexibilitet. Detta innebär att upprättaren av finansiella rapporter inom K3 har möjlighet att välja de redovisningsmetoder som ger ett mer önskvärt resultat. Detta kan kopplas samman till Dhaliwals (1980) tidigare forskning inom området, som påvisar att beslutsfattare väljer den metod som framhäver företagets kreditvärdighet och som resulterar i en så låg skuldsättningsgrad som möjligt. Då högt belånade företag kan likställas med låg soliditet, talar ovanstående för att fastighetsbolag med hög skuldsättning bör vilja tillämpa det principbaserade K3 framför det regelbaserade K2. Diagram 5 som har använts för att åskådliggöra ett eventuellt statistiskt samband för samtliga 196 bolag, påvisar ingen synbar skillnad mellan soliditet och valt regelverk.

Ett intressantare resultat går däremot att uthämta när samtliga fastighetsbolag från region Stockholm uteslutits från undersökningen. Anledningen till att majoriteten av de Stockholmsbolag som ingår i vår undersökning karaktäriseras av 0 anställda, kan tänkas bero på att fastigheter i Stockholm har placerats i separata bolag med syfte att avyttras inom en snar framtid, exempelvis till bostadsrättsföreningar. Diagram 8, som exkluderar samtliga Stockholmsbolag, indikerar att fastighetsbolag med lägre soliditet i större utsträckning tenderar att redovisa enligt det principbaserade K3-regelverket och påvisar därmed att det finns ett samband mellan fastighetsbolagens soliditet och val av regelverk. Resultatet bestyrks av vår företagsintervju med det K3-tillämpande bolaget Vellingebostäder. Ekonomichef Ivarsson menade att bolaget, som redovisar relativt låga resultat, gynnas av K3 och hänvisar bland annat till att K3 tillåter mer aktivering än K2. Resultatet stöds dessutom av tidigare

empirisk forskning om att skuldsättningsgrad har en betydande påverkan när det kommer till val av redovisningsmetoder (Dhaliwal & Schepanski, 1984; Dhaliwals, 1980; Bowen, DuCharme & Shores, 1995).

Resultatet samt Ivarssons uttalande, kan också kopplas till PAT, som utgår från att företag vill maximera sina förutsättningar och därmed väljer den redovisningsmetod som är mest fördelaktig och nyttomaximerande (Watts & Zimmerman, 1978).

### 6.1.3 Typ av fastighetsbolag

Undersökningen visar att av de bolag som bedriver kommersiell verksamhet tillämpar 47 procent K2 och resterande 53 procent K3. Skillnaden mellan valt regelverk är således inte stor och det är svårt att säga om skillnaden kan klassas som statistiskt signifikant. Resultatet påvisar en alltför liten skillnad för att vi ska kunna dra en generell slutsats för hela fastighetsbranschen. Vidare kan det vara av större intresse att analysera vilket regelverk de bostadsförvaltande bolagen har valt att tillämpa; enligt undersökningen har endast 38 procent tillämpat K2 och 62 procent K3.

I företagsintervjuerna med de K2-tillämpande bolagen belystes komponentavskrivningar som en anledning till varför K3-regelverket inte har tillämpats. Bolag D ansåg att K3-regelverkets komponentavskrivningar skulle leda till en större arbetsinsats och att fler hade behövt anställas. Bolagets ekonomiansvarige får medhåll från Hjelström & Shuster (2011), som anser att det krävs att företag anställer ny personal vid en övergång till komplexa redovisningsmetoder, vilket i sin tur ökar företagets kostnader. Enligt Elbannan & McKinley (2006), tenderar företag att välja den metod som kräver minst datainsamling och som därmed kostar minst. Att majoriteten av de bostadsförvaltande bolagen i den empiriska undersökningen har valt att tillämpa K3, överensstämmer därmed inte med vår hypotes om att det skulle finnas ett samband mellan bostadsförvaltande bolag och K2-regelverket. Samtliga tre K3-tillämpande bolag som har intervjuats bedriver bostadsförvaltande verksamhet. Bolagen har valt att se komponentavskrivningarnas fördelar och har en positiv inställning gentemot regelverket. De intervjuade K3-företagen har valt att se bortom komponentavskrivningens initiala merkostnader eftersom de anser att regelverket i det stora hela leder till en mer rättvisande bild av bolagets finansiella ställning.

Resultatet från den kvantitativa undersökningen samt företagsintervjuerna, kan således inte påvisa att det finns ett samband mellan valt regelverk och typ av fastighetsbolag. Det finns ingen antydning på att bostadsförvaltande och kommersiellt förvaltande fastighetsbolag tenderar att välja ett specifikt regelverk framför ett annat, och inte heller att typ av fastighetsbolag skulle vara en faktor som påverkat fastighetsbolagens val av regelverk.

#### 6.1.4 Jämförelse av regelverken

Hur bolagen har gått tillväga vid valet av regelverk, har visat sig variera mellan bolag som tillämnat K2 och K3. Av intervjuerna framgår det att fyra av de fem K2-tillämpande bolagen aktivt gjorde en jämförelse mellan regelverken för att sedan konstatera att K2 var det mest gynnsamma. Beteendet indikerar på ett rationellt beslutsfattande, där bolagen har jämfört de olika handlingsalternativen för att sedan välja det alternativ som ger högst förväntad nytta (Gärdenfors, Thorburn & Sjöberg, 2016). Fördelar har ställts mot nackdelar och därefter har bolagen konstaterat att K2 lämpar sig bäst för bolagens respektive verksamheter. För de bolag som tillämnat K3, har däremot inget av bolagen ställt de två regelverken mot varandra för en jämförelse. Detta kan kopplas till Simon (1996), som diskuterar att alla beslut inte tas med syfte att uppnå förväntad maximerad nytta, utan att handlingsalternativ som anses vara tillfredsällande nog ofta väljs. Att de K3-tillämpande bolagen inte ställt regelverken mot varandra, kan därmed klassas som ett icke rationellt agerande.

När skillnaderna mellan K2 och K3 sammanställdes, såg Bolag A och Emmaboda möjligheterna att undkomma komponentavskrivningar medan Bolag C framhöll att de valde att tillämpa K2 för att undgå redovisning av uppskjuten skatt. Värt att poängtera är att Vellingebostäder å andra sidan valde att tillämpa K3-regelverket just eftersom K2 inte tillåter redovisning av temporära skatteskillnader. Resultatet indikerar således att företag, som PAT förespråkar, organiserar sig så effektivt som möjligt med syfte att maximera sina förutsättningar (Deegan, 2009). Watts & Zimmerman (1978) förklarar förekomsten av olika redovisningsbeteenden samt klargör varför en del organisationer lägger mer resurser på att påverka sina redovisningsval än andra. Enligt forskarna har motiv såsom skatt och redovisningskostnader en betydande inverkan i valet av regelverk. Med grund i ovanstående resultat kan vi se att bolagen, i varje enskilt fall, genomgående har valt det alternativ som är mest fördelaktigt utifrån bolagens situation. Detta oavsett om bolagen har agerat rationellt eller icke rationellt i sitt beslutsfattande.

### 6.1.5 Betydelsefulla intressenter

Eftersom ett bolags intressenter utövar ett legitimt inflytande över bolagets verksamhet (Freeman & Reed, 1983) är det viktigt för företag att välja redovisningsmetoder som ger trovärdiga resultat (Clarkson, 1995). Vilka intressenter ett företag har kan därmed vara en faktor som påverkar företagets val av redovisningsmetoder och regelverk (Bowen, DuCharme & Chores, 1995). Enligt företagsintervjuerna var det inget av företagen som upplevde att intressenterna hade påverkat deras val av regelverk. Enligt Adderat (2016) framgår det att ju fler intressenter ett bolag har, desto mer tyder på att K3 krävs för en mer rättvisande bild. I samtliga åtta fall visar våra resultat att externa intressenter inte har haft någon påverkan i valet av regelverk, vilket tyder på att intressenternas påverkan inom fastighetsbranschen inte spelar en betydande roll i valet av regelverk. Samtliga tre bolag som tillämpat K3, poängterade att deras intressenter börjar förstå redovisningen bättre men att de fortfarande saknar en viktig förståelse för regelverkens olikartade konsekvenser. Eftersom intressenterna är dåligt insatta i regelverken, ter det sig naturligt att de inte utövat något legitimt inflytande över val av redovisningsmetoder och regelverk. Vidare nämnde bolagen att deras intressenter i överlag är mer intresserade av koncernredovisningen än av det enskilda bolagets specifika rapporter.

Samtliga intervjuade bolag hade en tydlig koppling till sina respektive moderbolag i koncernen och enligt fyra av de intervjuerna bolagen valdes regelverk på basis av moderbolagets krav. Det kommunalt ägda fastighetsbolaget Emmaboda, har sedan räkenskapsår 2015 ändrat regelverk från K2 till K3 efter kommunens begäran, vilket tyder på att moderbolag kan ha ett så pass stort legitimt inflytande över ett bolag att det kan påverka dess val av regelverk. Som tidigare nämnt, syftar den institutionella teorin till att undersöka hur olika typer av organisationer anpassar sig för att få sin verksamhet att passa in i de sociala föreställningar som finns i den omgivande miljön för att uppnå legitimitet. Fallet med Emmaboda kan kopplas samman med den tvingande isomorfismen inom institutionell teori, som sägs uppkomma genom att en organisation utsätts av press från intressenter som har stort inflytande på företaget. Genom påtryckning från betydelsefulla intressenter, görs de förändringar som indirekt efterfrågas eller förväntas att företaget ska utföra (Deegan, 2009). Å andra sidan hävdar Jensen & Meckling (1976) att moderbolaget ofta lämnar över beslutsfattandet till dotterbolaget men att dottern ändå måste förhålla sig till moderbolaget och kan på så vis styra dotterbolagets val av redovisningsmetod. Våra resultat påvisar att företag inom fastighetsbranschen försöker anpassa sig till sitt moderbolag och vi ser tendenser av den härmande isomorfismen. Med stöd i Jensen & Meckling (1976) studie kan det även diskuteras

att den tvingande isomorfismen påverkar valet av regelverk. Vilken av påtryckningarna som har störst påverkan är svårt att säga. Vad som däremot framgår tydligt, är att bolagen anpassar sig för att få sin verksamhet att passa in i de sociala föreställningar som finns i den omgivande miljön.

Ytterligare en slutsats som har kunnat dras utifrån vår empiriska studie är att det inte finns något samband mellan branschtillhörighet och tillämpat regelverk, vilket innebär att vår undersökning inte stödjer Hjelströms & Schusters (2011) tidigare forskning inom området. Resultatet från uppsatsens kvantitativa undersökning visar att tillämpningen av regelverken K2, K3 och RFR2, är relativt jämt fördelat. Varje enskilt regelverk har en tillämpningsgrad som uppgår till cirka en tredjedel. Denna fördelning påvisar dessutom att experterna hypotes om att en stor andel av fastighetsbolagen valt att tillämpa K2, inte stämmer.

Gällande bolagens ägarstruktur framgick inga tydliga kopplingar till att detta ska ha påverkat fastighetsbolagens val av regelverk. Våra resultat bekräftar därmed inte Dhaliwal, Salamon & Smiths (1982) och Warfield, Wild & Wilds (1995) tidigare forskning om att bolag med spritt ägande tenderar att redovisa högre resultat, och att det därmed skulle finnas incitament att tillämpa K3 framför K2.

## 6.1.6 Skillnader i regelverkens utformning

### 6.1.6.1 Regel- kontra principbaserat regelverk

Då K2 karakteriseras som ett regelbaserat regelverk och K3 som ett principbaserat, har vi undersökt bolagens uppfattning av regelverken. Som Collins, Pasewark & Riley (2012) beskriver, karaktäriseras det regelbaserade systemet av regler och detaljer vilket därmed kräver hög grad av expertis inom det utställda regelverket, jämfört med K3 som snarare kräver hög grad av professionella bedömningar. Samtliga K2-tillämpande bolag ansåg inte att det var ett problem att regelverket inte lämnar utrymme för tolkningar och val, då bolagens huvudsakliga incitament till att tillämpa K2 var just den förenklade redovisningen. Precis som Alexander & Jermakowicz (2006) påstår, ger regelverket tydliga instruktioner för tillvägagång för varje specifik situation.

Det principbaserade regelverkets typiska karaktärsdrag är avsaknaden av detaljerad vägledning vid genomförande (Collins, Pasewark & Riley, 2012). Vidare beskriver Alexander

& Jermakowicz (2006) det principbaserade regelverket som ett sätt att beskriva för konsulter och revisorer vad som behöver göras, snarare än hur det ska göras. Ekonomiansvarig på Vellingebostäder ansåg att K3 är ett flexibelt regelverk som möjliggör för förändringar och kräver egna tolkningar och beslut. Samtliga tre bolag som tillämpat K3 ansåg att det är ett bra regelverk men Bolag Y ansåg att det innehåller några svagheter då vissa delar av regelverket är onödigt komplexa. Även Werkell från Fastighetsägarna ansåg att K3 speglar fastighetsbolagens verksamhet bättre men att företaget ska komma upp i en viss storlek för att det ska vara motiverat att välja K3-regelverket.

Efter sammanställning av företagsintervjuerna, kan det konstateras att fastighetsbolagen anser att K3 är ett mer komplext regelverk än K2. Sett ur ett historiskt perspektiv har redovisningen dominerats av regelbaserade system (Heffes, 2004) och det kan därför antas att bolag inte är vana vid att redovisa enligt principbaserade regelverk. Dichev & Feng (2013) hävdar att bolag gärna följer sina rutiner, "Vi gör som vi alltid har gjort", och det blir tryggt för bolag att tillämpa ett regelbaserat regelverk. För att kunna tillämpa ett principbaserat regelverk krävs det att företag har en tydlig policy och använder sig av principer som vägledning (Wüstemann & Wüstemann, 2010). Har inte bolagen tydliga riktlinjer och en utformad plan för hur vägledningen ska fungera, är det högst troligt att bolagen väljer att tillämpa det förenklade K2-regelverket, vilket vi har sett prov på i vår empiriska undersökning. Bolag B och Bolag D hävdade att en tillämpning av K3 inledningsvis skulle kräva en alltför stor arbetsinsats och att både resurser och system för detta saknades. Att göra förändringar tar tid och precis som Burns & Scapens (2000); Weick & Quinn (1999) och Artsberg (2005) skriver, uppstår ofta en institutionell tröghet vid förändringar. Bolag väljer att göra som de alltid har gjort vilket leder till att bolag behöver längre tid för att anpassa sig till förändringar.

#### 6.1.6.2 Komponentavskrivningar

Efter intervjun med Fastighetsägarna framkom det att ett flertal fastighetsbolag till en början var osäkra på komponentavskrivningar och som en respons på osäkerheten tog organisationens redovisningsgrupp fram en enkel guide för vägledning. Av undersökningens företagsintervjuer framgick det också att bolagen som tillämpar K2 valde regelverket på grund av den förenklade redovisningen, med betoning på att undkomma K3s krav på komponentavskrivningar. Företagen upplevde komponentavskrivningar som något komplext och resurskrävande. Två av de fem K2-tillämpande bolagen nämnde att deras huvudsakliga incitament till K2-regelverket var att slippa undan komponentavskrivningar.

För komponentavskrivningar krävs det, som tidigare nämnt, att tillgångens komponenter identifieras, delas in och värderas. Detta kräver resurser i form av både kunskap, arbete, tid och pengar. Det är tydligt att våra resultat pekar mot att komponentavskrivningar och dess kostnadsaspekt är ett huvudincitament till att vissa bolag har valt att tillämpa K2 framför K3. Resultatet bekräftas av Dichev & Feng (2013) och Hunton & Rose (2008), vars studier visar att redovisningsval ofta görs på rutin och utifrån eget intresse. När bolagen väljer att tillämpa K2 framför K3 håller de kvar vid det ursprungliga sättet att redovisa avskrivningar. Antagandet bestyrks ytterligare av Collin et al. (2009) som menar att många företag tenderar att föredra den redovisningsmetod som de alltid har använt. Om ett företag ska ändra redovisningsmetod måste de samla in information om det nya regelverket och klargöra för de ekonomiska konsekvenserna, vilket vi kan koppla samman till komponentavskrivningar som uppkommer vid en övergång till K3. Elbannan & McKinley (2006) diskuterar också kostnadsaspekten och menar att företag tenderar att välja den metod som kräver minst datainsamling och som därmed kostar minst. Slutligen kan våra resultat gällande komponentavskrivningar som betydande faktor i valet av regelverk, kopplas samman till den klassiska beslutsteorin som utgår från att beslutsfattaren är rationell och jämför olika handlingsalternativ för att sedan välja det alternativ som ger högst förväntad nytta (Gärdenfors, Thorburn & Sjöberg, 2016). Högst förväntad nytta i detta fall bygger på, som ovan konstaterat, kostnadsaspekten.

#### 6.1.6.3 Skatteredovisning

Två av de intervjuade bolagen, varav ett tillämpar K2 och ett K3, grundade sitt val av regelverk på skatteredovisningen. Som tidigare nämnt innehåller K2-regelverket förbud mot redovisning av uppskjuten skatt medan K3-regelverket kräver redovisning av uppskjuten skatt på samtliga temporära skillnader. Det K2-tillämpande Bolag C, menade att deras främsta incitament till att tillämpa K2 grundade sig i att slippa redovisa uppskjuten skatt. Det K3-tillämpade Bolag Y, såg å andra sidan redovisning av temporära skatteskillnader som en av K3s största fördelar eftersom bolagets bokförda värde på fastigheter inte överensstämmer med marknadsvärdet. Ekonomichefen på Bolag Y menade att en redovisning av temporära skatteskillnader är essentiell då endast det bokförda värdet inte speglar en rättvisande bild av bolagets ställning. Med grund i ovanstående, påvisar vårt empiriska resultat att skillnaderna i reglerna kring avskrivningar och skatteredovisning i de två regelverken, har påverkat fastighetsbolagens val av regelverk.



### 6.1.7 Gränsvärden

Som tidigare nämnt, baseras uppsatsens empiriska undersökning på ÅRLs gränsvärden för mindre och större bolag. Endast de bolag som klassificeras som mindre bolag, men som enligt tidigare gränsvärden klassificerats som större, har undersökts. Under vår förundersökning riktade experterna mycket kritik mot gränsvärdena då de ansågs vara för generösa. Törning, Drefeldt och Pärnhem ansåg att de nuvarande gränsvärdena för mindre bolag leder till att alltför många företag med komplexa verksamheter kan använda sig av K2-regelverket. Drefeldt och Pärnhem förklarade att gränsvärdena var lägre när K2 skrevs men att de successivt har höjts.

Av våra åtta företagsintervjuer var det endast ett bolag som hade beaktat gränsvärdena och valt regelverk därefter. Treklövern hade för avsikt att expandera och överstiga gränsvärdena inom en snar framtid och valde därför att tillämpa K3-regelverket initialt. I vår empiriska undersökning har vi kunnat utläsa att bolag som ligger på gränsen till att överstiga gränsvärdet för nettoomsättning, i många fall väljer att tillämpa K3. Om det är gränsvärdena eller andra faktorer som har påverkat bolagens val, är svårt att uttala sig om men vi kan konstatera att majoriteten av de bolag som närmar sig en nettoomsättning om 80 miljoner SEK tillämpar K3.

Att gränsvärdena diskuteras inom just fastighetsbranschen beror på att ett flertal bolag inom branschen har noll eller ett fåtal anställda. Ett av villkoren som ska uppfyllas för att klassificeras som ett större bolag är att medelantalet anställda i företaget under vart och ett av de senaste räkenskapsåren har uppgått till mer än 50 (ÅRL 1:3). Medelantalet anställda i vår undersökning är fem personer och endast 14 av våra undersökta företag hade över 20 anställda för räkenskapsåret 2014. Vid granskning av data framkom det även att majoriteten av bolagen i Stockholm hade noll anställda. Resultatet styrker experternas antaganden om att många fastighetsbolag med komplexa verksamheter kan pressa sig in i K2-regelverket eftersom de kan komma undan ett av gränsvärdenas villkor.

Begreppet mikroföretag introducerades under vår förundersökning. I dagsläget ligger en lagremiss på att införa begreppet mikroföretag i ÅRL och samtliga respondenter i förundersökning ansåg att K2 i framtiden endast bör tillämpas av mikroföretag. Enligt Statistiska Centralbyrån, SCB, skulle 82 procent av de företag som idag definieras som mindre, i framtiden istället klassificeras som mikroföretag (SOU 2015:8).

Att de nuvarande gränsvärdena är ett problematiskt område, har bekräftats ytterligare efter den genomförda undersökning. I vår förundersökning framkom det att experterna ansåg att det framförallt är gränsvärdena som skapar problem inom just fastighetsbranschen. Pärnhem ansåg att gränsvärdena kunde ses mer förmånliga för fastighetsbolagen eftersom dessa bolag har få anställda i förhållande till dess tillgångar. Ett sätt att hantera problemet skulle kunna vara att införa branschspecifika gränsvärden för de branscher som utmärker sig. Genom branschspecifika gränsvärden skulle företag bli tvungna att tillämpa ett regelverk som mer rättvist speglar bolagets verksamhet och ett substantiellt fel av tillämpat regelverk skulle kunna undvikas.

## Kapitel 7. Slutsats

I denna uppsats har vi studerat vilka faktorer som har en betydande inverkan i valet av regelverk. Mer specifikt har det undersökts vilket K-regelverk mindre bolag inom fastighetsbranschen valt att tillämpa. Genom uppsatsens empiriska undersökning har vi, med stöd från tidigare forskning, konkluderat vilka motiv som ligger till grund för fastighetsbolagens redovisningsval. Studiens empiriska resultat har även bidragit med nya aspekter rörande betydande faktorer. Vi har funnit att det inte endast rör sig om en faktor, utan att det är ett flertal faktorer som ligger till grund för val av regelverk inom fastighetsbranschen.

Med grund i våra resultat kan vi dra slutsatsen att bolagens val av regelverk har skett i samråd med revisorn men att revisorn endast har fungerat som stöd vid beslutet, då bolagen själva varit insatta i regelverken och dess konsekvenser. Revisionsbyråerna har därmed spelat en viktig roll i valet av regelverk men våra resultat påvisar att revisorerna inte har styrt bolagen mot att tillämpa K2 för sin egen vinning, så som experterna i förundersökningen antydde. Vidare kan vi konkludera att företagsstorleken är en faktor som har påverkat bolagens val av regelverk då allt fler bolag som närmar sig en omsättning på 80 miljoner SEK, tillämpar K3-regelverket.

Med utgångspunkt i vår empiriska undersökning kan vi se tendenser till att fastighetsbolag som tillämpar det principbaserade K3, generellt har något lägre soliditet än de bolag som tillämpar K2. Resultatet styrks av våra företagsintervjuer där det framgår att bolag som redovisar relativt låga resultat anser sig gynnas av K3-regelverket eftersom regelverket är mer flexibelt och exempelvis tillåter mer aktivering än K2. Vi kan således konkludera att fastighetsbolagens skuldsättningsgrad är en faktor som påverkar valet av regelverk, om inte direkt, så indirekt.

Ytterligare en slutsats som studien har kunnat konkludera, är att det inte finns något samband mellan fastighetsbranschen och valt regelverk. Detta går emot tidigare forskning men en möjlig förklaring till slutsatsen är att både K2 och K3 är legitimt accepterade regelverk inom fastighetsbranschen. De K2-tillämpande bolagen framhåller enkelheten med regelverket medan de K3-tillämpande bolagen poängterar att K3 ger en mer rättvisande bild av

verksamheten. Bolagen inom branschen har olika preferenser och därav kan slutsatsen dras att branschtillhörighet inte har särskilt stark förklaringskraft till valet av redovisningsmetod.

Vidare indikerar våra resultat att de externa intressenternas påverkan inom fastighetsbranschen inte är betydande, då de flesta intressenter saknar viktig förståelse för regelverkens olikartade konsekvenser. De intressenter som ändå är intresserade av ett bolags redovisning, har dock större intresse i koncernredovisningen än i bolagets enskilda rapporter.

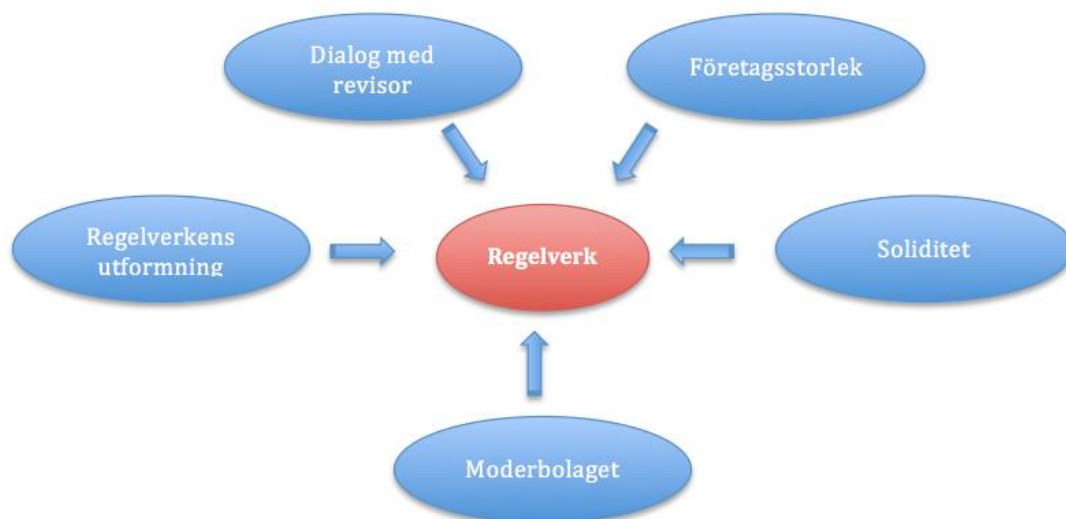
Vidare kan vi dra slutsatsen att många fastighetsbolag har en tydlig koppling till moderbolaget i koncernen och att hälften av de intervjuade bolagen har påverkats av moderbolaget i valet av regelverk. Våra resultat visar att det tydligt framgår att bolagen anpassar sig för att få sin verksamhet att passa in i de sociala föreställningar som finns i den omgivande miljön.

Vår studie visar att bolagen anser att K3, som karakteriseras som mer principbaserat, är ett mer komplext regelverk än det regelbaserade K2. Sett ur ett historiskt perspektiv har redovisning dominerats av ett regelbaserat system och vi har sett tendenser till att samtliga fastighetsbolag inte är förberedda för ett principbaserat regelverk och dess konsekvenser. Ett tydligt exempel på komplexa tolkningar som måste göras inom K3-regelverket gäller komponentavskrivningar. Vi kan med stöd av uppsatsens empiri bekräfta att en stor del av de K2-tillämpande bolagen valt K2 huvudsakligen för att undkomma kravet på komponentsavskrivningar. Det kan således konkluderas att komponentavskrivningar och dess kostnadsaspekt är en viktig faktor vid val av regelverk och slutsatsen kan kopplas samman till tidigare forskning inom området. Även skillnaderna i hur uppskjuten skatt redovisas i de två regelverken har i vissa fall haft en påverkan i valet av regelverk. Med grund i våra resultat kan vi således påstå att svensk redovisning befinner sig i en övergångsfas och att en förändring i tillämpandet av K3 är att vänta.

Vidare kan vi konstatera att de nuvarande gränsvärdena är gynnsamma för fastighetsbolag då medelantalet anställda alltid är relativt lågt och aldrig överstiger 50 anställda. För en mer rättvis behandling för bolag inom fastighetsbranschen, kan branschspecifika gränsvärden vara en möjlig framtida åtgärd. Enligt vår studie är fastighetsbolagens intressenter generellt inte intresserade av bolagens finansiella rapporter, vilket innebär att dessa bolag endast upprättar redovisningen för internt bruk och en tillämpning av K3 för dessa bolag kan således

ifrågasättas. Detta grundar sig i att K3 uppfattas vara ett mer rättvisande regelverk, av både bolagen och experterna. Om årsredovisningen endast upprättas för internt bruk, kan det således ifrågasättas om de resurser som krävs för att tillämpa K3 är motiverat. Slutligen kan vi utläsa att det fortfarande finns ett fåtal bolag som gränsar nettoomsättningen på 80 miljoner SEK som tillämpar K2 men att dessa få bolag inte representerar fastighetsbranschen i stort. Det finns de bolag som gynnas av de höjda gränsvärdena men majoriteten av de mindre fastighetsbolagen har substantiellt valt rätt regelverk.

Avslutningsvis är det värt att poängtera att en omarbetning av K2-regelverket ligger på remiss och en omfattande utvärdering av regelverket kommer att genomföras. Det kan därmed förväntas ske förändringar i den svenska redovisningen och möjligheten för bolag med komplexa verksamheter att tillämpa K2 kan komma att reduceras.



*Figur 3. Faktorer som påverkar valet av regelverk*

## Kapitel 8. Fortsatt forskning

K-regelverken är fortfarande relativt nya och det hade följaktligen varit intressant att göra en liknande undersökning om tre till fem år, för att utvärdera hur många företag som då har övergått till K3. Då skulle även uppsatsens reliabilitet prövas. Om ett par år kan det även undersökas om bolagens acceptans gentemot principbaserade regelverk har ändrats och vilka faktorer som i sådana fall har påverkat.

Vi har i vår undersökning uteslutit bolag som har valt att tillämpa RFR2. Det framkom dock att dessa bolag utgjorde en stor andel av de bolag som klassificeras som mindre inom fastighetsbranschen. Det hade således varit intressant att undersöka varför bolagen valt att tillämpa RFR2, varför det anses som ett mer förmånligt alternativ och om bolagen har övervägt att tillämpa K2- eller K3-regelverket.

Under uppsatsens gång har en kritisk diskussion förts kring de nuvarande gränsvärdena för mindre och större bolag. De nuvarande gränsvärdena möjliggör för ett flertal bolag att använda ett regelverk som inte är anpassat för komplexa verksamheter. Det hade av den orsaken varit intressant att i framtiden diskutera möjligheten att införa branschspecifika gränsvärden. Vidare hade det varit av intresse att ta del av BFNs syn på specifika gränsvärden för olika branscher. Genom en undersökning skulle det kunna identifieras om, och i så fall vilka, branscher som är i behov av det och hur den svenska redovisningen hade påverkats av en sådan åtgärd.

Slutligen hade det även varit intressant att undersöka den externa faktorn ytterligare genom att på detaljnivå undersöka hur redovisningskonsulter och revisorer agerar i sin roll som rådgivare till företag. På vilket sätt påverkar redovisningskonsulter och revisorer sina klienter när de ska välja regelverk? Ser de till vad som lämpar sig bäst för bolagets verksamhet eller vad som gynnar dem själva? Genom att besvara frågorna skulle även ett perspektiv från den externa miljöns påverkan fångas upp.

# Källförteckning

Adderat, (2016). *K2/K3- Dags att välja*. Tillgänglig online:

<http://www.adderat.se/support/k2k3.html> (Hämtad 2016-02-16)

Alexander, D., & Jermakowicz, E. (2006). A True and Fair View of the Principles/Rules Debate. *Abacus*, 42 (2), 132-164.

Alvehus, J. (2013). *Skriva uppsats med kvalitativ metod: en handbok*. Stockholm: Liber AB.

Artsberg, K. (2005). *Redovisningsteori – policy och praxis*. Malmö: Liber AB

Backman, J.(2015). *Rapporter och uppsatser*. Lund: Studentlitteratur AB

Barth, M., Landsman, W.R., Lang, M., & Williams, C. (2007). Accounting Quality: International Accounting Standards and US GAAP. *Stanford University*.

Bell, E.D., Raiffa, H., & Amos, T. (1991). Decision making - descriptive, normative and prescriptive interactions. *Cambridge University Press*.

Benston, G.G., Bromwich, M.. & Wagenhofer, A. (2006). Principles- Versus Rules-Based Accounting Standards: The FASB's Standard Setting Strategy. *Abacus*, vol. 42 (2)

Bergh, A. (2016) *Beteendeekonomi*, Nationalencyklopedin. Tillgänglig online:

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/beteendeekonomi> (Hämtad 2016-03-03)

Berglund, B. (2016) *Kvalitativ och kvantitativ undersökningsmetodik*. Power Point presentation Chalmers. Tillgänglig online:

<https://student.portal.chalmers.se/sv/chalmersstudier/programinformation/maskinteknik/kandidatarbete/Documents/20150225%20Vetenskapsmetodik%20fo%CC%88rel%202%20PS.pdf>

(Hämtad 2016-02-19)

- BFN (2014). *Bokföringsnämndens vägledning, Årsredovisning i mindre aktiebolag*. Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/vagledningar/k-regelverk/VL08-1-K2ab-kons.pdf> (Hämtad 2016-03-30)
- BFN (2014). *Bokföringsnämndens vägledning, Årsredovisning och koncernredovisning*. Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/vagledningar/k-regelverk/VL12-1-K3-kons.pdf> (Hämtad 2016-03-30)
- BFN (2016) *K-projektet*. Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet> (Hämtad 2016-03-30)
- Bowen, R.M., DuCharme, L., & Shores, D. (1995). Stakeholders' implicit claims and accounting method choice. *Journal of Accounting and Economics*, vol. 20, 255-295.
- Bradbury, M.E., & Schröder, L.B. (2012). The content of accounting standards: Principles versus rules. *The British Accounting Review*, vol. 44:1, 1-10.
- Bruzelius, L.H., Skärvad, P.H., & Hofvander, N. (2000). *Integrerad organisationslära*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Bryman, A., & Bell, E. (2013) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Malmö: Liber AB
- Burns, J., & Scapens, R.W. (2000). Conceptualizing management accounting change: an institutional framework. *Management accounting research*, vol. 11, 3-25.
- Carmona, M., & Trombette, M.(2008). On the global acceptance of IAS/IFRS accounting standards: The logic and implications of the principles-based system. *Journal of Accounting and Public Policy*, vol. 27, 455-461.
- Carpenter, V.L., & Feroz, E.H. (2001). Institutional theory and accounting rule choice: an analysis of four US state governments' decisions to adopt generally accepted accounting principles. *Accounting, Organizations and Society*, vol 26, 565-596



Cascino, S., Clatworthy, M., Osma, B.G., Gassen, J., & Imam, S. (2014). Who uses financial reports and for what purpose? Evidence from capital providers. *Accounting in Europe*, vol. 11 (2), 185-209.

Clarkson, M.B.E. (1995). A Stakeholder Framework for Analyzing and Evaluating Corporate Social Performance. *Academy of Management Review*, vol. 20 (1), 92-117.

Collin, S.O.Y., Tagesson, T., Andersson, A., Cato, J., & Hansson, K. (2009). Explaining the choice of accounting standards in municipal corporations: Positive accounting theory and institutional theory as competitive or concurrent theories. *Critical Perspectives on Accounting*, vol. 20(2), 141-174

Collins, D.L., Pasewark, W.R., Riley, M.E. (2012). Financial Reporting Outcomes under Rules-Based and Principles-Based Accounting Standards. *Accounting Horizons*, vol. 26, (4) 681-705

Deegan, C. (2009). *Financial accounting theory*. Australien: McGraw-Hill Education Ltd.

Deloitte (2016). *RFR 2, K3 eller K2- Vad ska fastighetsbolagen tänka på när det är dags att välja regelverk?* Tillgänglig online: <http://www2.deloitte.com/se/sv/pages/real-estate/articles/k3-eller-k2-vad-ska-fastighetsbolagen-tanka-pa.html> (Hämtad 2016-03-21)

Dhaliwal, D.S. (1980). The Effect of the Firm's Capital Structure on the Choice of Accounting Methods. *The Accounting Review*, vol. 55 (1), 78-84.

Dhaliwal, D.S., Salamon, G.L., & Smith, E.D. (1982). *The effect of owner versus management control on the choice of accounting methods*. *Journal of Accounting and Economics*, vol. 4, 41-53.

Dhaliwal, D.S., & Schepanski, A.A. (1984) On the use of positive accounting theory to explain the choice of accounting methods to financial students. *Journal of Accounting Education*, vol. 2 (2), 89-96.

Dichev, ID., & Feng, L. (2013). Growth and accounting choice. *Australian journal of management*, vol. 38 (2), 220-252.

Dillard, J. F., Rigsby, J. T., & Goodman, C. (2004). The making and remaking of organization context: duality and the institutionalization process. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, vol. 17(4), 506-542.

DiMaggio, P.J., & Powell, W.W. (1983). The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism and Collective Rationality in Organizational Fields. *American Sociological Review*, vol. 48 (2), 147-160.

Donelson, D.C, McInnis, J.M., & Mergenthaler, R.D. (2009). Rules-Based Accounting Standards and Litigation Risk. *The Accounting review*, vol.87, (4), 1247-1279.

Drefeldt, C. & Törning, E. (2013). *Finansiell rapportering enligt K2 och K3*. Lund: Studentlitteratur

Drefeldt, C., & Törning, E. (2014). *K2: en guide till årsredovisning enligt K2*. Lund: Studentlitteratur.

Drefeldt, C. (2015). Tänkte vi fel?. *Balans*, nr. 10.

Eierle, B., & Haller, A. (2009) Does Size Influence the Suitability of the IFRS for Small and Medium-Sized Entities? – Empirical Evidence from Germany. *Accounting in Europe*, vol. 6 (2), 195-230

Elbannan, M., & McKinley, W. (2006). A theory of the corporate decision to resist FASB standards: an organization theory perspective. *Accounting, Organizations and Society*, vol. 31(7), 601–622.

Engström, S. (2016). K-regelverkens omarbetning: önskvärda förändringar av K2. *Balans*, nr. 2.

Eriksson, C., (2013) *Fastigheter – K2 eller K3?* Tidningen Konsulten, 17 maj. Tillgänglig online: <http://www.tidningenkonsulten.se/artiklar/fastigheter-k2-eller-k> (Hämtad 2016-02-16)

EY (2014). *Nyckeltal i fastighetsbolag – del 2*. Tillgänglig online: <http://drivkraft.ey.se/2014/07/28/nyckeltal-i-fastighetsbolag-del-2/> (Hämtad: 2016-03-26)

Freeman, R.E., & Reed, D.L. (1983). Stockholders and stakeholders: A new perspective on corporate governance. *California management review*, vol. 25(3), 88-108

Företagande (2016) *Soliditet nyckeltal beräkning med formel*. Tillgänglig online: <http://www.foretagande.se/foretagsekonomi-rad/soliditet-nyckeltal-berakning-med-formel/> (Hämtad: 2016-03-26)

Grönlund, A., Tagesson, T., & Öhman, P. (2013). *Principbaserad Redovisning*. Lund: Studentlitteratur AB.

Gärdenfors, P., Thorburn, D. & Sjöberg, L. (2016). *Beslutsteori*, Nationalencyklopedin. Tillgänglig online: <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/beslutsteori> (Hämtad 2016-02-05)

Hagerman, H., & Zwirjewski, M. (1979). Some economic determinants of accounting policy choice. *Journal of Accounting and Economics*, vol.1 (2), 141-161.

Heffes, E. M. (2004). Principle-based or rules-based standards? *Financial Executives*, vol.20 (8), 18-19.

Hjelström, A., & Schuster, W. (2011). Standards, management incentives and accounting practice—lessons from the IFRS transition in Sweden. *Accounting in Europe*, vol. 8(1), 69-88.

Hogarth, R.M. (1993). Accounting for decisions and decisions for accounting. *Accounting, Organizations and Society*, 18, (5), 407–424.

Holme, I.M., & Solvang, B.K. (2000). *Forskningsmetodik- om kvalitativa och kvantitativa metoder*. Lund: Studentlitteratur AB.

Hunton, J.E., & Rose, J.M. (2008). Can directors' self-interests influence accounting choices. *Accounting, Organizations and Society*, vol. 33(1), 783-800.

Jacobsen, D.I. (2004). *Vad, hur och varför? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*. Lund: Studentlitteratur AB.

Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs, and ownership structure. *Journal of financial economics*. vol. 3(4), 305-360.

Kershaw, D. (2005). Evading Enron: Taking Principles Too Seriously in Accounting Regulation. *Modern Law Review*, vol. 68 (4).

K2K3, (2016). *Att tänka på vid valet mellan K2 och K3*. Tillgänglig online: <http://www.k2k3.se/#!att-tank-a-pa/c18ov> (Hämtad 2016-03-03)

Lennartsson, R. (2016). Första året med K2-K3: Experterna självkritiska. *Balans*, nr. 1.

Mangos, N.C., & Lewis N.R. (1995). A Socio-economic Paradigm for Analyzing Managers Accounting Choice Behaviour, *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, vol. 8 (1), 38-62.

Metcalfe, C.E. (1998). The Stakeholder Corporation. *Business Ethics, A European Review*, vol. 7 (1), 30-36.

Mitnick, Barry M. (1973). Fiduciary Rationality and Public Policy: The Theory of Agency and Some Consequences. *American Political Science Association*.

Nationalencyklopedin (2016) *Sökord: beslut*. Tillgänglig online: [http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/beslut-\(val-av-handlingsalternativ\)](http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/beslut-(val-av-handlingsalternativ)) (hämtad 2016-02-05)

Nationalencyklopedin (2016) *Sökord: Intressentmodellen*. Tillgänglig online: <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/intressentmodell> (hämtad 2016-04-10)

Nilsson, S. (2014). *Redovisningens normer och normbildare: En nationell och internationell översikt*. Lund: Studentlitteratur AB.

Nobes, C., & Parker, R. (2012). *Comparative International Accounting*. London: Pearson Education Limited.

Nordlund B. & Lundström S. (2011) *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden - Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet*. Tillgänglig Online: [http://brec.se/Artiklar/RUTH\\_kap5.pdf](http://brec.se/Artiklar/RUTH_kap5.pdf) (Hämtad 2016-05-10)

Olsson, M. & Månsson, J. (2014) *Redovisningsutredningen – ändringar i årsredovisningslagen*,. PwC. Tillgänglig online: <http://www.pwc.se/sv/redovisning/redovisningsutredningen-andringar-i-arsredovisningslagen.html> (Hämtad 2016-03-16)

PwC (2014). *Skillnader mellan K3 och RFR2*. Tillgänglig online: <http://www.pwc.se/sv/redovisning/skillnader-mellan-k3-och-rfr2.html> (Hämtad: 2016-03-21)

Pärnhem, S. (2016). Replik BFN: Vi jobbar redan med K2. *Balans*, nr. 2.

SCB (2013). *Folkmängd i riket*. Tillgänglig online: [http://www.scb.se/sv/\\_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Helarsstatistik---Kommun-lan-och-riket/370301/](http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Helarsstatistik---Kommun-lan-och-riket/370301/)

Schipper, K. (2003). Principles-Based Accounting standards, *Accounting Horizons*, 17(1), 61-72.

Scott, J. (2000). *Rational Choice Theory*. In: Browning G, Halcli A, and Webster F (eds) *Understanding Contemporary Society: Theories of the Present*. London: Sage.

Sharma, N., & Patterson, P. G. (1999). The impact of communication effectiveness and service quality on relationship commitment in consumer, professional services. *Journal of Services Marketing*, vol. 13(2), 151-170.

Simon, H. (1996). *The sciences of the artificial*. Cambridge: MIT Press.

Sjödén, L. (2011). *Flera nyheter i årsredovisningslagen och bokföringslagen*. KPMG.

Tillgänglig online: <http://www.kpmg.com/se/sv/kunskap-utbildning/nyheter-publikationer/nyhetsbrev/perspektiv/perspektiv-nr-4-2011/sidor/flera-nyheter-i-arsredovisningslagen-och-bokforingslagen.aspx> (Hämtad 2016-03-03)

Skatteverket, (2016). *God redovisningssed*. Tillgänglig online:

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2015.3/3201.html>  
[3-2/](#) (Hämtad 2016-03-03)

Skåner, Y. (1999). Beslutfattande - ett kunskapsområde för sjukvården, *Läkartidningen*, vol. 96 (39), 4189-4193.

Stralström, C. (2013). *Valet mellan K2 och K3*.

Tillgänglig online: <http://www.pwc.se/sv/redovisning/artiklar/valet-mellan-k2-och-k3.jhtml>  
(Hämtad 2016-02-06)

The Economist (2009). *Herbert Simon*. Tillgänglig

online: <http://www.economist.com/node/13350892> (Hämtad 2016-02-26)

Törning, E. (2014). *Så skiljer sig K2 och K3 vid redovisning av tillgångar*. CFO World.

Tillgänglig online: <http://cfoworld.idg.se/2.13965/1.581711/sa-skiljer-sig-k2-och-k3-vid-redovisning-av-tillgangar> (Hämtad 2016-02-06)

Warfield, T., Wild, J., & Wild, K. (1995). Managerial ownership, accounting choices, and informativeness of earnings. *Journal of Accounting and Economics*, vol. 20 (1), 61-91.

Fields, T., Lys, T., & Vincent, L. (2001). Empirical research on accounting choice. *Journal of Accounting and Economics*, vol. 31 (1-3), 255-307.

Ross, S.A. (1973). The Economic Theory of Agency: The Principal's Problem. *American Economic Review*, vol. 63 (2), 134-39.

Watts. R.L., & Zimmerman, J.L. (1990). Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective. *The Accounting Review*, 131.

Watts. R.L., & Zimmerman, J.L. (1986). Positive Accounting Theory. *Prentice-Hall Inc.*

Watts. R.L. & Zimmerman, J.L. (1978). Towards a Positive Theory of the Determination of Accounting Standards. *The Accounting Review*, vol. 53 (1), 112-134.

Weick, K. E., & Quinn, R.E. (1999). Organizational Change and Development. *Annual Review of Psychology*, vol. 50, 361-386.

Wüstemann, J., & Wüstemann, S. (2010). Why Consistency of Accounting Standards Matters: Accounting contribution to the rules-versus-principles debate in financial reporting. *Abacus*, vol. 46(1), 1-27.

## Lagar, offentliga tryck, råd och rekommendationer

BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning

Bokföringslagen (1999:1078)

FAR Samlingsvolym, Redovisning (2014)

Proposition 2009/10:235. *Enklare redovisning.*

SOU 2015:8. *En översyn av årsredovisningslagarna.*

Årsredovisningslagen (1995:1554)

# Bilagor

## Bilaga 1 - Mailförfrågan om intervju

Hej!

Jag, ..., tillsammans med två andra studenter skriver just nu vårt examensarbete vid Lunds Universitet. Vi undersöker fastighetsbolagens tillämpade regelverk och skulle gärna vilja komma i kontakt med någon redovisningsansvarig på ert bolag för att ställa några frågor kring ert bolags val av regelverk. Vi har i vår uppsats utgått från experternas hypoteser om att företag inom fastighetsbranschen tenderar att välja ”fel” regelverk. De anser att många företag med en komplex verksamhet har valt att tillämpa K2-regelverket när de egentligen borde tillämpa K3-regelverket.

Vi har undersökt fastighetsbolag i Södra Sveriges årsredovisningar som enligt ÅRL kategoriseras som mindre bolag och därför har möjlighet till att välja om de vill tillämpa K2 eller K3. Efter undersökningen av årsredovisningarna kände vi att vi ville ha lite mer kunskap angående hur företag har tänkt när de har valt vilket regelverk de ska tillämpa.

Vi skulle verkligen uppskatta ert bidrag till vår uppsats och undrar om ni hade velat ställa upp på en kortare telefonintervju?

Jag ser fram emot att höra ifrån er!



## Bilaga 2 - Intervjuguide förundersökning

1. Vad är din inställning till K2 och K3? (Varför ser inställningen ut som den gör?)
2. Vilka skulle du säga är de största skillnaderna mellan K2 och K3? Anser du att de skillnaderna är för stora?
3. Finns det några problem med att det finns så stora skillnader mellan regelverken?
4. Kan det finnas incitament att välja K2 framför K3? (Vilka?)
5. Vi har läst din krönika och en artikel i Balans där experter uttalar sig om att företagen har “missförstått” valet K2 och K3 och att det finns eventuella felkällor.
6. Är det ett val som företaget gör eller är de styrda av rådgivare?
7. Gränsvärdena
8. Om du får frågan av ett företag om de ska välja K2 eller K3, vad baserar du ditt svar på då?

### Bilaga 3 - Intervjuguide K2-företag

1. Önskar bolaget att vara anonymt i undersökningen?
2. Hur har valet av vilket redovisnings regelverk ni ska tillämpa gjorts?
3. När valet gjordes, ställde Ni två regelverken mot varandra och gjordes en jämförelse?
4. Är det ett beslut som tagits inom bolaget eller har ni blivit styrda av revisor eller rådgivare?
5. Vilket var det huvudsakliga incitamentet till att välja K2-regelverket?
6. K2-regelverket är väldigt regelbaserat och lämnar därmed inget utrymme för tolkningar och val: Håller Ni med om att regelverket är enkelt? Vad är bra/dåligt? Saknar Ni något?
7. Har Ni kunskap om K3-regelverket? Är det ett regelverk Ni i framtiden kan tänka er att tillämpa?
8. Vilka skulle Ni säga är ert företags främsta intressenter? Har de påverkat er i ert val av regelverk?
9. Hur ser er ägandestruktur ut i bolaget? Har er ägandeform styrt ert val av regelverk?
10. Hur självständigt är bolaget från resten av koncernen? Har Ni själva tagit beslutet att tillämpa K2-regelverket?

## Bilaga 4 - Intervjuguide K3-företag

1. Önskar bolaget att vara anonymt i undersökningen?
2. Hur har valet av vilket redovisnings regelverk ni ska tillämpa gjorts?
3. När valet gjordes, ställde Ni två regelverken mot varandra och gjordes en jämförelse?
4. Är det ett beslut som tagits inom bolaget eller har ni blivit styrda av revisor eller rådgivare?
5. Vilket var det huvudsakliga incitamentet till att välja K3-regelverket?
6. Vad har Ni för inställning till komponentavskrivningar?
7. Vilka skulle Ni säga är ert företags främsta intressenter? Har de påverkat er i ert val av regelverk?
8. Hur ser er ägandestruktur ut i bolaget? Har er ägandeform styrt ert val av regelverk?
9. Hur självständigt är bolaget från resten av koncernen? Har Ni själva tagit beslutet att tillämpa K2-regelverket?

## Bilaga 5 - Schema för intervjuer till förundersökning

<b>Respondent</b>	<b>Befattning</b>	<b>Datum</b>	<b>Intervjuform</b>
Caisa Drefeldt	Auktoriserad revisor och redovisningsspecialist	15 februari, 2016	Telefonintervju
Eva Törning	Auktoriserad revisor och redovisningsspecialist	12 februari, 2016	Personlig intervju
Stefan Pärnhem	Kanslichef BFN	15 februari, 2016	Telefonintervju

## Bilaga 6 - Schema för företagsintervjuer

<b>Företag</b>	<b>Respondent</b>	<b>Befattning</b>	<b>Datum</b>
Bolag A	A	Redovisningschef	22 mars, 2016
Bolag Y	Y	Ekonomichef	30 mars, 2016
Bolag B	Z	Ekonomichef	25 april, 2016
Emmaboda Bostads AB	Bosse Petersson	Ekonomiansvarig	12 april, 2016
Bolag D	D	Ekonomiansvarig	6 april, 2016
Bolag C	C	Ekonomiansvarig	6 april, 2016
Treklövern Bostads AB	Johan Karlsson	Ekonomichef	31 mars, 2016
Vellingebostäder AB	Torbjörn Ivarsson	Ekonomichef	30 mars, 2016

## Har fastighetsbolag substantiellt valt fel regelverk?

Mindre företags val mellan K2 och K3 har uppmärksammats av experter och frågan om företagen har valt "fel" regelverk har diskuterats. Efter intervju med Stefan Pärnhem, Caisa Drefeldt och Eva Törning, framkom att detta fenomen framförallt uppstått inom fastighetsbranschen. Uttalandena baserades bland annat på frågor som inkommit till BFN men en systematisk undersökning saknas. Stämmer det att fastighetsbolagen tillämpar "fel" regelverk och vilka faktorer påverkar bolagens val?

För att undersöka vilket regelverk fastighetsbolagen tillämpar, studerades 196 fastighetsförvaltande bolags årsredovisningar. Bolag som klassificerades som mindre, undersöktes inom omsättningsintervallet 50-80 MKR. Vid analys av årsredovisningarna studerades bland annat tillämpat regelverk, bolagens revisionsbyrå, soliditet, nettoomsättning och typ av fastighetsförvaltning. För att få en bättre förståelse för hur företagen tänkte och vilka faktorer som låg till grund för företagets val, intervjuades fem bolag som tillämpat K2 och tre bolag som tillämpat K3.

**Undersökningen** presenterade följande fördelning av tillämpat regelverk; 35 % av bolagen tillämpade K2, 38 % K3 och 27 % RFR2 för räkenskapsåret 2014. Resultatet indikerar att majoriteten av bolagen har valt att tillämpa K3-regelverket men att en betydande andel har tillämpat det förenklade K2-regelverket. Det anmärkningsvärda är att samtliga bolag i undersökningen hade klassificerats som större bolag enligt de gamla gränsvärdena, vilket således tyder på att samtliga bolag i undersökningen bedriver relativt stora och omfattande verksamheter.

**Den** empiriska undersökningen visar att bolagens val av regelverk har skett i samråd med revisorn men att revisorn

endast har fungerat som stöd vid beslutet, då bolagen själva varit insatta i regelverken och dess konsekvenser. Revisionsbyråerna har därmed spelat en viktig roll i valet av regelverk men resultatet påvisar att revisorerna inte har styrt bolagen mot att tillämpa K2 för sin egen vinning, vilket experterna inom området misstänkte.

**Vidare** kan det konstateras att företagsstorleken är en faktor som påverkat bolagens val av regelverk då alltför många bolag vars nettoomsättning överskrider 65 MKR, tillämpar K3-regelverket.

**Tendenserna** att fastighetsbolag som tillämpat det principbaserade K3 generellt har något lägre soliditet än de bolag som tillämpat K2, har uppvisats. Resultatet bestyrks av genomförda företagsintervjuer där det framgår att bolag som redovisar relativt låga resultat anser sig gynnas av K3-regelverket eftersom regelverket exempelvis tillåter mer aktivering än K2.

**Resultatet** påvisar att intressenterna inom fastighetsbranschen generellt inte har en stor påverkan då de flesta intressenter saknar förståelse för regelverkens olikartade konsekvenser. De intressenter som ändå är intresserade av ett bolags redovisning, har dessutom större intresse i koncernredovisningen än i bolagets enskilda rapporter.

**Den** generella uppfattningen är att fastighetsbolag anser att K3 är ett mer komplext regelverk än det regelbaserade K2. Med stöd i uppsatsens empiri, kan det bekräftas att en stor andel av de K2-tillämpande bolagen valt K2 huvudsakligen för att slippa undan kravet på komponentsavskrivningar. Att regelverkens utformning och skillnader i olika redovisningsmetoder har en betydande roll i valet av regelverk, har också uppvisats.

**Avslutningsvis** kan det konstateras att de nuvarande gränsvärdena är gynnsamma för fastighetsbolag då medelantalet anställda för dessa bolag alltid är relativt lågt. För en mer rättvis behandling av bolag inom fastighetsbranschen, kan branschspecifika gränsvärden vara en möjlig framtida åtgärd. Vidare bör det nämnas att fastighetsbolagens intressenter generellt inte intresserar sig för bolagens finansiella rapporter och att bolagen främst upprättar redovisningen för internt bruk. Därmed kan tillämpning av K3 för dessa bolag ifrågasättas. Om årsredovisningen endast upprättas för internt bruk, kan frågan ställas om de resurser som krävs för att tillämpa K3 är motiverat. Slutligen bör det poängteras att det fortfarande finns ett fåtal bolag som närmar sig en nettoomsättning på 80 MKR som tillämpar K2, men att de enstaka bolagen inte representerar fastighetsbranschen i stort. Det finns därmed bolag som gynnats av de höjda gränsvärdena men majoriteten av de fastighetsbolag som klassificeras som mindre, har substantiellt valt rätt regelverk.

TEXT: ALEXANDRA DAGNER, ANASTASIA HEINONEN OCH ISABELLE SCOTT

