



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen

Kandidatuppsats i redovisning

FEKH69 - VT 2019

***Hur väl följer svenska fastighetsbolag
upplysningskraven i punkt 75 & 76 i IAS 40?***

En jämförande efterlevnadsstudie av 2010 och 2018 års redovisning

Handledare:

Peter W Jönsson

Författare:

Daniel Persson 19890330-5053

Joel Quist 19930419-3759

Kevin Svensson 19920213-4798

Förord

Denna kandidatuppsats är skriven under vårterminen år 2019 vid ekonomihögskolan vid Lunds Universitet. Uppsatsen är skriven inom ämnesområdet redovisning.

Vi vill tacka vår handledare Peter W Jönsson som bidragit med värdefulla ideér och tankar. Hans kunskap och vägledning som mynnat ut i givande diskussioner har varit både hjälpsam och lärorik under arbetets gång.

Vi vill också rikta ett särskilt tack till lärare och kurskamrater på institutionen samt gästföreläsare som under årens gång gjort utbildningen både berikande, minnesvärd och intressant.

Avslutningsvis vill vi nämna att uppsatsskrivande sällan är en spikrak väg mot det slutgiltiga målet. Trots diverse hinder på vägen har vi med gott samarbete och ett glatt humör alltid lyckats hitta lösningar för att komma vidare. Fokus har hela tiden varit att skapa bästa möjliga resultat utifrån givna förutsättningar.

Nu ser vi fram emot nya utmaningar i livet och att få praktisera all den kunskap som detta arbete har givit oss.

Lund, maj 2019

.....
Daniel Persson

.....
Joel Quist

.....
Kevin Svensson

Förkortningar i uppsatsen:

IT - Institutionell teori

ISA - International standards of auditing

IASB - International Accounting Standards Board

En ideell organisation som arbetar för en harmoniserad redovisning på ett internationellt plan.

IFRS - International Financial Reporting Standards

Internationella redovisningsstandarder som regleras av IASB

IAS - International Accounting Standards

IAS 40 - Ett internationellt och principbaserat regelverk för redovisning av förvaltningsfastigheter.

IFRS 13 - En internationell, principbaserad redovisningsstandard som behandlar hur värdering och redovisning till verkligt värde ska gå till. Gavs ut år 2011.

Definitioner:

Ovägt upplysningsindex - Ett index över efterlevnad där samtliga punkter värderas lika. Index definierat som *andelen upplysningskrav som efterlevs av antalet relevanta upplysningskrav för bolaget*

Förvaltningsfastighet - En fastighet som innehas för att generera hyresintäkter eller för att skapa värdestegring, eller en kombination av dessa två

Rörelsefastighet - En fastighet som innehas för den egna verksamheten

Lagerfastighet - Fastighet under uppbyggnad / nyproduktion

Exploateringsfastigheter - Fastigheter uppförda med avsikt att säljas vidare efter färdigställandet

Verkligt värde - Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en transaktion mellan marknadsaktörer under normala förhållanden

Anskaffningsvärde - De sammanlagda utgifter som hänför sig till en införskaffad tillgång.

Sammanfattning

Uppsatsens titel: Hur väl följer svenska fastighetsbolag upplysningskraven i punkt 75 & 76 i IAS 40?

Seminariedatum: 2019-06-05

Kurs: FEKH69, Examensarbete i redovisning på kandidatnivå, 15 högskolepoäng.

Författare: Daniel Persson, Joel Quist, Kevin Svensson

Handledare: Peter W Jönsson

Nyckelord: Efterlevnad, IAS 40, IFRS 13, förvaltningsfastigheter, företagsegenskaper

Syfte: Syftet med studien är att undersöka hur väl svenska börsnoterade fastighetsbolag efterlever de upplysningskrav som anges i IAS 40 punkt 75 och 76. Vidare undersöks om det föreligger några skillnader mellan olika år (2010, 2018), samt om det finns samband mellan upplysningsgrad och tre på förhand utvalda företagsegenskaper.

Metod: Studien jämför efterlevnad av IAS punkt 75 och 76 hos 15 svenska slumpmässigt utvalda börsnoterade fastighetsbolag, genom att undersöka årsredovisningar från år 2010 samt år 2018. Ett ovägt upplysningsindex används för att jämföra företagen med varandra samt söka samband mellan upplysningsgrad och utvalda företagsegenskaper.

Teoretiska perspektiv: Studiens resultat analyseras genom användande av intressentteori, legitimitetsteori och institutionell teori.

Empiri: Data hämtad från företagens årsredovisningar presenteras i tabeller och grafer och diskuteras och analyseras sedan mot den teoretiska referensramen samt mot tidigare forskningsresultat.

Resultat: Upplysningskraven följs i medelhög eller hög grad av samtliga undersökta bolag. Skillnaden i upplysningsgrad mellan bolagen är i regel mycket liten med ett fåtal undantag. Sett till den totala upplysningsgraden för hela populationen finns ingen märkbar skillnad mellan de två undersökta åren. Emellertid finns hos flera av de undersökta bolagen skillnader i upplysningsgrad mellan åren. Svaga tendenser till samband mellan upplysningsgrad och vissa företagsegenskaper existerar.

Abstract

Title: The level of compliance with IAS 40 p. 75 & 76 by Swedish real estate companies.

Seminar date: 2019-06-05

Course: FEKH69, Degree Project Undergraduate level, Business Administration, Undergraduate level, 15 University Credit Points (UPC).

Authors: Daniel Persson, Joel Quist, Kevin Svensson

Advisor: Peter W Jönsson

Key Words: Compliance, IAS 40, IFRS 13, real estate, company characteristics

Purpose: The purpose of this study is to examine the level of compliance with IAS 40 p.75 & 76 by Swedish real estate companies. Possible differences in compliance levels between two different years (2010, 2018), as well as possible correlations between three company characteristics and level of compliance, are also investigated.

Methodology: The study examines the compliance levels with IAS 40 p. 75 & 76 by 15, randomly chosen, listed Swedish real estate companies. This is done by examining the annual reports of 2010 and 2018.

Theoretical perspectives: The results are analysed through usage of stakeholder theory, legitimacy theory and institutional theory.

Empirical foundation: Data collected from annual reports of the studied companies are presented in charts and analyzed through the presented theoretical perspectives as well as earlier research.

Conclusions: The level of compliance with IAS 40 p. 75 & 76 is high for all the studied companies, with some companies reaching a very high level. The difference in compliance levels between companies is in most cases very small, with a few exceptions. The total compliance level, where the compliance levels of all the studied companies are included, is almost identical for the two studied years. Many differences can however be seen by studying the companies on an individual level. Weak tendencies of correlations between certain company characteristics and level of compliance are seen.

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	7
1.1 Kritik mot IFRS	9
1.2 Problematisering	10
1.3 Syfte	11
1.4 Avgränsning	12
1.5 Uppsatsens bidrag till forskningen	12
2. Institutionalialia	16
2.1 IAS 40 – Förvaltningsfastigheter	16
2.2 IFRS 13 - Värdering till verkligt värde	19
2.3 IASB: Föreställningsramen - För en tillförlitlig redovisning	21
3. Den svenska fastighetsbranschen	24
4. Teoretiskt ramverk	27
4.1 Institutionell teori & Legitimitetsteori	27
4.2 Intressentteori	31
4.3 Litteraturstudie - Tidigare forskning i ämnet	32
4.4 Studiens företagsegenskaper	38
5. Metod	42
5.1 Angreppssätt	42
5.2 Urval av data	43
5.3 Empiriskt tillvägagångssätt	44
5.4 Studiens index	46
5.5 Metodkritik	48
6. Resultat med analys	51
6.1 Upplyningsindex	52
6.2 Upplyningsgrad	54
6.2.1 Avslutande reflektion med analys	74
6.3 Företagsegenskaper	77
6.3.1 Storlek	79
6.3.2 Ägarstruktur	81
6.3.3 Val av revisionsfirma	88
6.3.4 Sammanfattning av företagsegenskaperna	89
7. Slutsats	91
8. Förslag till vidare forskning	93
Källförteckning	94

1. Bakgrund

I uppsatsens inledande kapitel sker en genomgång av bakomliggande orsaker till ett framväxande behov av en harmoniserad redovisning, som mynnade ut i införandet av IFRS och IAS 40. Det görs även en beskrivning av de underliggande problemområden som studien ämnar att undersöka.

Sedan den globala finanskrisen slog till och orsakade såväl bankkrasch, börskrasch som ekonomisk oro världen över, har den svenska ekonomin befunnit sig i en uppåtgående fas med hög ekonomisk tillväxt (SCB, 2016). För de svenska fastighetsbolagen i synnerhet har den höga tillväxttakten i kombination med påfallande ökningar i fastighetsvärden resulterat i bra avkastning (Fastighetsvärlden, 2017). Fastighetspriserna på hyreshus hade mellan åren 2010-2017 en riks-genomsnittlig uppgång på cirka 45 % (SCB, 2018). Detta har gjort fastighetsbranschen till en högst lukrativ bransch för såväl små som stora investerare då det funnits hög potential till framtida avkastning. Fastighetsbranschen har under flera års tid varit en starkt växande bransch där flera bolag uppvisat ihållande goda resultat. Den ökade expansionen har också bidragit till att fastighetsbolag sökt sig utomlands för att erövra nya marknader och locka fler grupper av investerare. Detta ställer emellertid högre krav på bolagen i branschen då redovisningen kommunicerar med fler intressenter i en bredare internationell kontext. Samtidigt ställer det krav på att redovisningen är jämförbar mellan nationella som internationella branschbolag. Detta för att beslutsfattare skall kunna utvärdera och sedermera också avgöra bolagens framtida lönsamhet och risk. Behovet av en harmonisering av redovisningen har med anledning av detta varit föremål för diskussion inom redovisningskretsar i allmänhet som inom fastighetsbranschen i synnerhet.

En utbredd problematik råder då världen i allmänhet tenderar att vara ständigt föränderlig. Omvärlden har genom den ökade globaliseringen i takt med bland annat digitaliseringens utveckling och framfart blivit allt mindre då gränser tenderar att suddas ut. En verklighet som öppnar upp för nya möjligheter. Samtidigt har marknaden för såväl företag som investerare blivit allt mer komplex i takt med att bolagen blir fler och därmed även de potentiella

investeringsmöjligheterna. Genom att företagen i större utsträckning handlar och verkar över landsgränserna ökar också efterfrågan på utländskt kapital vilket uteslutande sker genom de stora kapitalmarknaderna. Genom kapitalmarknaderna söker investerare efter högsta möjliga avkastning i förhållande till risk. Detta kräver i sin tur att det finns tillgänglig information som möjliggör jämförelser mellan olika bolag, både nationellt som internationellt. Globaliseringen ställer därmed högre krav på att informationen ska vara mer jämförbar vilket resulterat i att behovet och efterfrågan av en internationellt harmoniserad redovisning med årens gång har vuxit (Marton, Pettersson, Lundqvist, 2016).

De finansiella rapporternas betydelse ska inte underskattas då de många gånger spelar en betydande roll för såväl företagen själva men också för företagens olika beslutsfattare och intressenter. Detta eftersom kommunikationen mellan företagen och dess användare vanligtvis sker uteslutande genom de finansiella rapporterna. Företagen förmedlar alltså inte bara ett finansiellt resultat genom årsredovisningarna, de förmedlar även annan företagsspecifik information rörande investeringar, värderingar, framtidsutsikter, åtaganden och bedömningar. Därför är redovisningens tillgänglighet, kvalitet och tillförlitlighet högst betydelsefulla faktorer för att den ska vara användbar för användarna. Den finansiella rapporteringen skall vidare tjäna som underlag och hjälpmedel för beslutsfattarna (Marton et al, 2016). Ett hjälpmedel som de ska kunna använda för att skapa sig en vidare uppfattning kring företagets värde och potentiella risker. Därmed kan argumenteras för att de finansiella rapporterna spelar en direkt avgörande roll ur en beslutsfattares perspektiv. Ägare och kreditinstitut med begränsad insyn i en verksamhets finansiella ställning måste därmed förlita sig på att den information som publiceras och förmedlas är både pålitlig och jämförbar mellan såväl företag, perioder och länder. En tydlig och rättvisande information är en absolut förutsättning för en fortsatt effektiv globalisering och genom att möjliggöra jämförbarhet mellan företag blir det samtidigt enklare att kommunicera globalt (Marton et al, 2016). Detta bidrar vidare till en ökad trygghet och enkelhet för användare av olika slag, vilket slutligen skapar en effektivt fungerande marknad (Marton et al, 2016). Följande citat hämtat från Fama (år 1969) beskriver den effektiva marknadshypotesen på ett belysande klart sätt.

“A market in which prices always fully reflect available information is called efficient”

(Fama, 1969).

Med anledning av ovan beskrivna problematik har det under åren funnits fog för förändring, men även anledning att se på redovisningen ur en bredare och mer internationell kontext. Utmaningarna har främst legat i att etablera redovisningsstandarder av internationell karaktär, då det handlar om att ta hänsyn till så mycket mer än enbart de enskilda nationella systemen. Hänsyn behöver också tas till olika länders normer, värderingar och traditioner, som kan vara svåra att förändra över en natt. Att länderna många gånger skiljer sig åt och att bolag inom olika länder har präglats av landets kulturella och politiska system kan göra arbetet komplext. Detta då det bringar synnerliga svårigheter att nå fram till samtycke, där alla länder på ett likvärdigt, enkelt och effektivt sätt kan anamma redovisningsregler med likartat utfall. Att företagen inom olika länder ska kunna ta till sig nya, internationella redovisningsstandarder på samma sätt får sägas vara en grundlig förutsättning. Detta eftersom det efterfrågade syftet med internationella standarder är just att skapa överensstämmelse och jämförbarhet över landsgränserna.

Trots beskrivna hinder att övervinna har International Accounting Standards Board (IASB) under många år drivit på arbetet med att få fram en enhetlig och harmoniserad redovisning på global nivå (Marton et al, 2016). Under åren har en mängd redovisningsstandarder givits ut av den ideella organisationen IASB som anammats av fler och fler bolag. Detta resulterade slutligen i att nästa steg togs år 2002, då EU beslutade att samtliga noterade bolag i den Europeiska Unionen ska tillämpa IFRS i sin koncernredovisning (Förordningen EU, 1606 / 2002). Ett beslut som sedan realiserades i praktiken från och med år 2005. I samband med detta utgavs även IAS 40 som behandlar redovisning av förvaltningsfastigheter och därmed riktar sig till fastighetsbolag. IAS 40 blev i och med detta något som svenska, noterade fastighetsbolag behöver förhålla sig till vid upprättandet av finansiella rapporter.

1.1 Kritik mot IFRS

Genom IFRS:s stora omfattning tillsammans med andra påverkansfaktorer på företagen ansågs efterlevnaden av IFRS mycket komplex. Detta har bidragit till att både företag och revisorer uttryckt kritik och lyft fram nackdelar och utmaningar med en sådan harmonisering

(Organisation & Samhälle, 2016). Den kritik som uppstått under åren har riktats främst mot IFRS som helhet. Kritiken kommer från främst företagsledare men även från revisorer, svenska normgivare som FAR men också inifrån IASB. Mycket av kritiken grundar sig främst i IFRS:s komplexitet som ur ett företagsperspektiv anses krångligt att arbeta med i praktiken och där även upprättandet av finansiella rapporter blivit allt mer kostsamt. En försvarare av IFRS är tidigare styrelseledamot i IASB Jan Engström som satt mellan åren 2004-2014. Han är dock själv kritisk till vissa punkter i IFRS. Engström beskriver det som ett "nödvändigt ont" och där förväntningarna på jämförelse mellan bolag är kostsamt (SVD, 2009). Andra pekar på att ju mer komplicerade tjänster som företaget skapar ju svårare blir det för redovisare och normbildare att skapa en rättvisande bild på ett effektivt sätt (DI, 2018a). Mycket av komplexiteten grundar sig främst i nationella skillnader, såsom exempelvis traditionella svenska ägarstrukturer där stora kontrollägare har betydligt mer makt och större insyn i företaget än i många andra länder (Organisation & Samhälle, 2016).

1.2 Problematisering

Utöver att viss kritik riktats mot IFRS som helhet har även en viss skepsis gällande värdering av tillgångar och skulder till verkligt värde gjorts som kan anses högst relevant för denna studie. Här stämmer även revisorerna in i kritiken då de nya värderingsmodellerna gör det allt svårare för revisorerna då kunskapen inte alltid längre räcker till (Organisation & Samhälle, 2016). Gällande IAS 40 som denna studie ämnar att undersöka, skall förvaltningsfastigheter tas upp till anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället (IAS 40, p 21-22). Därefter kan företagen välja att istället värdera fastigheter till verkligt värde och ska då följa definitionen och tillvägagångssättet som specificeras i IFRS 13. Dessa värderingar bör göras regelbundet för att motsvara det aktuella marknadsvärdet varpå den orealiserade värdeförändringen av fastighetsbeståndet skall redovisas löpande mot resultaträkningen (IFRS-volymer, 2018). Då tillämpning av verkligt värde kan påverkas av en rad faktorer som sedermera påverkar fastighetsföretagens årliga resultat, kan det också påverka den bild som visas upp av fastighetsbolagens prestation (Lorentzon, 2011). Därför är det av stor vikt att som användare få upplysningar rörande om ökning respektive minskning av resultatet beror på förvaltningens

effektivisering och företagets prestation eller enbart kan härledas till ökning av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Genom reglering av IAS 40 finns det tydliga upplysningskrav som börsnoterade fastighetsföretag skall förhålla sig till vid upprättandet av sin finansiella rapport. Detta för att ge användarna tillräckligt med information om fastighetsbeståndets påverkan på den årliga avkastningen samt annan viktig information för ett välgrundat beslutfattande.

Grundat i teori samt i tidigare forskning finns det dock ett flertal faktorer som påverkar företagets efterlevnad av gemensamma redovisningsstandarder vilket potentiellt kan minska de finansiella rapporternas trovärdighet och relevans (Singhvi & Desai, 1971). Som beskrivits ovan har den omvärld där företagen opererar en stark påverkan på företagets agerande men där även mer angränsande faktorer har ett inflytande. Dessa element kan hänföras till företagets unikheter men också deras strävan efter att uppnå legitimitet genom att uppfylla omvärldens och intressenternas förväntningar och krav. Genom fastighetsföretagens agerande och yttre påverkansfaktorer tar innehållet i de finansiella rapporterna olika form, men där det över tid tenderar att blir mer lika. Detta grundar sig i olika aktiviteter (isomorfier) som leder företagen in i en gemensam riktning för att nå professionalism och lägre transaktionskostnader. Det är därför av stor betydelse att med anledning av företagets val inte brista i de finansiella rapporterna vars syfte är att tillhandahålla trovärdiga och pålitliga beslutsunderlag för användarna i stort (Dimaggio och Powell, 1983).

1.3 Syfte

Studiens syfte är med hänsyn till ovan beskrivna bakgrund och problemformulering att undersöka hur väl svenska fastighetsbolag följer de upplysningskrav som specificeras i IAS 40, p. 75-76 och som handlar om värdering av förvaltningsfastigheter. Studien utgår från ett användarperspektiv och syftar till att bringa klarhet i frågan huruvida svenska noterade fastighetsbolag tillhandahåller användarna med information kring värderingen av fastighetsbeståndet. Som tidigare beskrivits är detta särskilt intressant då fastighetsbolagens värdeförändringar påverkas av en rad inre, som yttre faktorer vilket i sin tur kan komma att påverka resultatet.

Studien syftar även till att undersöka om det förekommer skillnader i efterlevnadsgraden över tid. Med anledning av detta har utgångspunkt tagits i årsredovisningar från år 2010 och år 2018. Då studien är utformad som en faktorstudie syftar den även till att undersöka om det föreligger samband mellan tre på förhand utvalda företagssegenskaper och hur väl fastighetsbolagen lever upp till upplysningskraven. Genom detta ämnar sammanfattningsvis studien till att förklara informationens tillgänglighet och användbarhet för användarna av de finansiella rapporterna. Studiens syfte uppnås genom att söka svaren till följande frågeställningar genom en på förhand bestämd metodologi:

- *Hur väl efterlever utvalda fastighetsbolag upplysningskraven i IAS 40 p. 75-76*
- *Går det att se skillnader i upplysningsgraden år 2010 och år 2018*
- *Föreligger samband mellan de bolagsspecifika egenskaperna storlek, ägarstruktur och anlita revisionsfirma och den uppmätta upplysningsgraden av IAS 40 p. 75-76*

1.4 Avgränsning

Uppsatsen har avgränsats till att innefatta totalt 15 svenska börsnoterade fastighetsbolag som genom sin börsnotering är skyldiga att tillämpa IAS 40 samt IFRS 13 i sin årsredovisning. Uppsatsen fokuserar specifikt på årsredovisningar från år 2010 samt år 2018. Inget av åren däremellan har tagits med i studien med hänsyn till studiens begränsade omfång.

1.5 Uppsatsens bidrag till forskningen

Begreppet efterlevnad i allmänhet och dess innebörd och betydelse som forskningsområde i synnerhet, har länge varit ett ämne som diskuterats inom såväl forskarkåren som inom företagsekonomiska kretsar. I decennier har studier undersökt huruvida företagen tar till sig

och upplyser användarna enligt diverse redovisningskrav. Inom området finns flertalet vedertagna forskningsstudier som senare i uppsatsen kommer att presenteras och diskuteras. Dessa är av olika karaktär och har olika infallsvinklar, men med den gemensamma nämnaren att de alla undersökt hur väl företag upplyser användarna och beslutsfattarna i de finansiella rapporterna. Syftet har många gånger varit att öka kunskapen och förståelsen för bolagens tillhandahållande av information. I flera fall har man även sökt förklara huruvida utstakade bolagsfaktorer som storlek, ägarstruktur, börsnotering, skuldsättningsgrad, revisionsbolag etc påverkar såväl upplysningsgraden som mängden information som förmedlas till användarna.

Som ovan diskuterats har åtskilliga redovisningsstandarder, länder och branscher utgjort underlag för detta specifika forskningsområde under åren. Vid en mer ingående sökning och närmare granskning går det dock att konstatera att forskningen som gjorts kring efterlevnad av just IAS 40 är tämligen tunn och bristfällig. I synnerhet när det kommer till svenska bolag är tillgängliga forskarstudier i princip obefintliga. Trots att efterlevnadsgraden för en mängd redovisningsstandarder från både IASB och andra internationella organ och institut har studerats genom åren är det tydligt att IAS 40 är en redovisningsstandard som inte fått något märkbart utrymme i forskningsvärlden. Det går enbart att spekulera i tänkbara förklaringar till detta faktum, men fokus har uppenbarligen legat kring att studera andra saker än efterlevnad av upplysningskrav när det kommer till IAS 40.

På universitetsnivå går det däremot att finna ett dussintals studier som tittat närmare på denna standard ur olika perspektiv och ansatser. År 2010 tittade ekonomistudenterna Ersson och Hedlund vid Högskolan i Gävle på ett urval av nordiska fastighetsbolag från Sverige, Norge, Danmark och Finland. Studien undersökte efterlevnadsgraden av IAS 40 år 2009, då standarden enbart funnits i 4 år. Av resultatet framgick att danska bolag utmärkte sig som de bolag som hade högst uppmätt efterlevnad jämfört med sina nordiska grannländer. Dock konstaterades små skillnader mellan övriga undersökta bolag. Undersökningen var dock ej statistiskt säkerställd.

Fem år senare utvecklades Ersson och Hedlunds studie genom att en studie av Wigge undersökte samma bolag för att se på eventuella förändringar i efterlevnadsgraden mellan år 2009 och år 2014. Nytt var alltså att efterlevnadsgraden från Ersson och Hedlund jämfördes

med ny data från årsredovisningar år 2014, då det gått ytterligare fem år sedan standardens ikraftträdande. I studien framkom att det skett en förbättring, om än en marginell sådan, där företagen överlag uppnådde en tämligen låg efterlevnadsnivå med möjligheter till förbättring.

År 2017 gjordes ytterligare en svensk studie på området då studenterna Hultén, Sundqvist och Bengtsson i sin kandidatuppsats vid ekonomihögskolan vid Lunds Universitet valde att studera IAS 40. Denna studie syftade till att undersöka efterlevnadsgraden för 30 utvalda fastighetsbolag på den svenska fastighetsmarknaden. Studiens resultat visade påfallande likheter med tidigare uppsatsers resultat som klarlagt att efterlevnadsgraden varit överlag låg. Dock kunde inga statistiskt säkerställda samband göras mellan utvalda företagsegenskaper (Skuldsättningsgrad, storlek, börsnotering, diversifiering) och den uppmätta efterlevnadsgraden. Tilläggas bör även göras att sistnämnda studie har undersökt efterlevnaden utifrån Zimmerman och Watts Positive Accounting Theory (PAT) som etablerades under 1980-talet. Denna grundar sig enkelt förklarar i devisen att företagets ledning och besutfattare utgår från dess egna intressen och vinning i olika situationer (Deegan & Unerman, 2011). Övriga nämnda studier saknar ett teoretiskt perspektiv som förklarar det agerande och de redovisningsval som äger rum inom bolagen.

Denna studie tar avstamp där tidigare uppsatser slutar och ämnar samtidigt att fylla det uppenbara tomrum som existerar kring det specifika området. Studien syftar till att bidra med ny och värdefull kunskap kring efterlevnad kopplat till företagsspecifika egenskaper. Något som särskiljer uppsatsen från tidigare genomförda studier är att företagen analyseras utifrån ett utpräglat användarperspektiv. Uppsatsen har även för avsikt att undersöka huruvida svenska fastighetsbolag tillhandahåller användarna med upplysningar kring förvaltningsfastigheternas värdering, vilket får anses betydelsefullt för en fullständig granskning av ett fastighetsbolag sett ur en investerares perspektiv. Något som också tolkas och analyseras genom de grundpelare som IASB:s föreställningsramen förmedlar. Vilka senare i uppsatsens diskuteras.

Studien är följaktligen intressant ur flera aspekter. Tidigare forskning utvecklas i det avseendet att studien utgår från ett nytt teoretiskt perspektiv där tillhandahållandet av information och upplysningar diskuteras och analyseras utifrån främst intressent- och legitimitetsteori. Ytterligare faktorer som särskiljer denna från tidigare genomförda studier är att den använder

nya företagsegenskaperna samt definierar bolagsfaktorn storlek på annorlunda sätt jämfört med tidigare uppsatser. Att studien jämför redovisning från två olika år med ett intervall på hela åtta år är också värt att framhäva. Främsta anledningen till de valda åren är att det år 2010 rådde lågkonjunktur i Sverige i kölvattnet från finanskrisen. År 2018 var läget det motsatta då landets ekonomi blomstrade och fastighetsbolagen haft en stark tillväxt (Konjunkturinstitutet, 2010; Konjunkturinstitutet; 2018; Ekonomifakta, 2019). Ur detta perspektiv kan intresse finnas i att titta närmare på huruvida redovisningen skiljer sig i låg- respektive högkonjunktur samt om efterlevnadsgraden tenderar att förändras över en tidsepok på åtta år. Intressanta aspekter är också om bolagen tenderar att bli mer och mer lika varandra i takt med att åren går och standarden rimligen blir mer etablerad och integrerad i årsredovisningarna överlag.

Ett avslutande argument till att det är högst betydelsefullt att fortsätta arbetet med att undersöka redovisningsstandarder och tillhandahållandet av information är att redovisningen tenderar att vara ständigt föränderlig. Omvärlden där företagen är verksamma förändras precis som redovisningens utformning och omfattning. Ett rimligt antagande är att företagen tolkar, värderar och tar till sig redovisningsstandarder på olika sätt och att anpassningen till nya krav tar sig olika uttryck i olika tider och olika länder. Med denna motivering har studien ansetts vara högst väsentlig och betydelsefull att genomföra då den på ett tydligt plan skiljer sig från tidigare studier samtidigt som förhoppningen är att bidra med ny och betydelsefull kunskap.

2. Institutionalialia

I kommande avsnitt görs en genomgång av de redovisningsstandarder tagna ur det regelverk som tillämpas av företag som följer IFRS i sin redovisning. Nedan beskriven institutionalialia kan relateras till de specifika upplysningskrav som studien behandlar. Avsnittet ämnar att ge läsaren en bredare förståelse kring upplysningskravens mening och innebörd. För att bidra med betydelsefull kunskap kring värdering till verkligt värde och dess betydelse för fastighetsbolagen så görs även en kortare genomgång av IFRS 13 som behandlar redovisning till verkligt värde. Detta görs främst med anledning av att punkt IAS 40, p.76 riktar sig mot bolag som redovisar till verkligt värde. Genom att närmare förklara begreppets innebörd är tanken att läsaren av denna rapport på ett tydligare plan ska förstå de värderingskillnader och val som fastighetsbolagen kan göra.

2.1 IAS 40 – Förvaltningsfastigheter

IAS 40 är en internationell redovisningsstandard som ska tillämpas av noterade bolag som följer IFRS (International financial reporting standards) i sin årsredovisning. Standarden syftar till att vägleda företagen i värderingen och redovisningen av förvaltningsfastigheter samt ange vilka kvalitativa upplysningar som företagen skall göra i sina finansiella rapporter (IAS 40, p.1).

IAS 40 definierar en förvaltningsfastighet som en fastighet (byggnad, mark eller del av byggnad) som innehas av ägare eller genom finansiella leasingavtal där innehavet syftar till att generera hyresinkomster eller för att erhålla värdeökning. Alternativt innehas med en kombination av dessa båda syften (IAS 40, p.5). Signifikant för förvaltningsfastigheter är därmed att dessa ger upphov till positiva kassaflöden i bolaget oberoende av företagets övriga kontrollerbara tillgångar (IAS 40, p.7). Sådana fastigheter vars ändamål istället är att användas vid produktion av varor och tjänster eller för lagring av produkter är att betrakta som rörelsefastigheter och går därmed inte under benämningen förvaltningsfastigheter i IAS 40.

Vid innehav av rörelsefastigheter tillämpas istället redovisningsstandard IAS 16, detta ligger dock utanför studiens område.

Begreppet verkligt värde definieras som det pris som på balansdagen skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den betalning som skulle utgå vid överlåtelse av en aktuell skuld mellan marknadsaktörerna i fråga (IAS 40. p.5).

Punkt 20-21 i IAS 40 behandlar värdering vid det första redovisningstillfället av förvaltningsfastigheter. Standarden fastslår att en förvaltningsfastighet vid tidpunkten för förvärvet i redovisningen ska tas upp till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs i sin tur av inköpspriset adderat med tillbörliga transaktionskostnader, vilka är kostnader som direkt kan hänföras till det aktuella köpet av fastigheten. Kostnader som är att betrakta som transaktionskostnader är exempelvis juridiska tjänster och stämpelskatter. Anskaffningsvärdet får inte innefatta sådana kostnader som härrör till specifik igångsättning av verksamhet som inte kan motiveras som nödvändig för att få förvaltningsfastigheter i bruk. Inte heller orimligt stor förbrukning av diverse material, arbetstid och andra resurser får tillskrivas anskaffningsvärdet enligt IAS 40. p.21.

Vid värdering efter första redovisningstillfället kan företagen välja mellan en fortsatt anskaffningsvärdebaserad redovisning eller att tillämpa redovisning till verkligt värde. Verkligt värde sammanfaller normalt med anskaffningsvärdet vid tidpunkten för förvärvet. Därefter förändras inte sällan det verkliga värdet varvid en omvärdering av förvaltningsfastigheten kan göras. IAS 40 ställer krav på att företagen i perioder efter det första redovisningstillfället ska värdera sina innehavande förvaltningsfastigheter till verkligt värde i upplysningssyfte och det inte görs i värderings-syfte (IAS 40. p.32). Inga formella krav ställs på värderingsmetoden kring verkligt värde. Företagen uppmanas likväl att använda sig av oberoende och kompetenta värderingsmän vid framtagandet av verkligt värde som i sin tur skall återspegla marknadspriset på förvaltningsfastigheten. Vid val av värderingsman bör utgångspunkt tas i fastighetens särprägel samt hänsyn till det aktuella läget. Detta för att och uppnå så tillförlitliga värden som möjligt (IAS 40. p.32). Det finns följaktligen ett flertal bolag på den svenska marknaden som arbetar med fastighetsvärdering där bolagens kompetens och oberoende bör utvärderas och diskuteras.

I regelverket återfinns vidare de tidigare nämnda upplysningskrav som är specificerade i IAS 40. Upplysningskraven skall tillhandahållas i årsredovisningen och tillgodose användarna av de finansiella rapporterna med väsentlig information som berör företagets innehav av förvaltningsfastigheter. Upplysningarna syftar till att klargöra företagets värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter med mer kvalitativa egenskaper. Detta för att öka förståelsen för de bakomliggande orsakerna som ligger bakom redovisningen och vilka specifika val som företagsledningen gjort.

Företagen ska enligt IAS 40 p.75 lämna följande upplysningar i sina finansiella rapporter:

- a) Huruvida företaget tillämpar verkligt värde eller anskaffningsvärde i sin redovisning.
- b) [Har strukits pga IFRS 16 om leasing]
- c) När klassificeringen är svår, skall företagen upplysa om kriterierna som använts för att skilja mellan förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter och sådana fastigheter som är avsedda för att avyttras den löpande verksamheten.
- d) [Har upphävts]
- e) Till vilken grad värderingarna enligt verklig värde på förvaltningsfastigheterna är baserade på externa och oberoende värderare. Om ingen extern värdering har gjorts, skall upplysning lämnas angående detta.
- f) Aktuella belopp som redovisas i resultaträkningen avseende:
 - (i) Hyresintäkter från förvaltningstillgångar.
 - (ii) Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparation och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden.
 - (iii) Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparation och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som *inte* genererat några hyresintäkter under perioden.
 - (iv) Den ackumulerade förändringen i verkligt värde som redovisas i resultatet för en försäljning av en förvaltningsfastighet från en grupp av tillgångar där anskaffningsvärdemetod används till en grupp där metoden med verkligt värde används.
- g) Förekomst och belopp avseende begränsning i rätten att sälja en förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

h) Avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera förvaltningsfastigheter eller för att utföra reparationer, underhåll och/eller förbättringar.

Förutom upplysningarna som specificeras i Punkt 75 så ska företag som använder värdering till verkligt värde även redovisa en särskild avstämning mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde vid periodens början och vid periodens slut.

I Punkt 76 framgår att nedanstående information skall lämnas:

- a)** Ökningar, med separata upplysningar om sådana ökningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av att tillkommande utgifter har lagts till i en tillgångs redovisade värde.
- b)** Ökningar som uppkommit vid rörelseförvärv.
- c)** Tillgångar klassificerade på sådant sätt som att de innehas för försäljning eller som ingår i en avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning i enlighet med bestämmelserna i IFRS 5, och andra avyttringar.
- d)** Nettoresultat från justeringar av verkligt värde.
- e)** Nettot av valutakursdifferenser som uppkommit vid omräkning av finansiella rapporter till en annan rapporteringsvaluta, och vid omräkning av en utlandsverksamhet till det rapporterade företagens rapporteringsvaluta.
- f)** Omklassificeringar till och från lagertillgång och rörelsefastighet.
- g)** Upplysningar om övriga förändringar.

2.2 IFRS 13 - Värdering till verkligt värde

IFRS 13 är en standard som behandlar och definierar hur värdering till verkligt värde ska gå till i praktiken när företag använder denna värderingsmetod i sin redovisning. Verkligt värde används vid flera redovisningsområden och det är tillämplig standard som talar om för företagen när värdering till verkligt värde får ske (Marton et al, 2016).

IASB: Föreställningsramen definierar anskaffningsvärde som det verkliga värdet på det som ges i utbyte mot en tillgång eller erhålls i utbyte mot en skuld. Det verkliga värdet kan i praktiken likställas med de monetära medel som betalas i utbyte mot en tillgång eller fås vid överlåtelse av en skuld (IASB: Föreställningsramen, p.4, 55). I samband med anskaffningstidpunkten för transaktionen mellan parterna sammanfaller alltså anskaffningsvärdet med det verkliga värdet, vilket gör både valet av värderingsmetod och värderingen i sig tämligen enkel. Värderingsfrågan blir dock betydligt mer komplex i samband med värdering som sker i perioder efter det första redovisningstillfället. Exempelvis vid kommande kvartalsrapporter och/eller årsredovisningar. Detta på grund av det faktum att värdet på flertalet tillgångar tenderar att förändras över tiden. Det finns en rad orsaker till att verkligt värde kan betraktas som en mer relevant värderingsmetod än anskaffningsvärdebaserad redovisning. Det kan röra sig om situationer då anskaffningsvärdet inte längre är aktuellt på grund av fluktuationer i värdet under perioderna (Marton et al, 2016). Fastigheter är ett tydligt exempel på tillgångar som historiskt sett haft en kraftig prisökning under de senaste åren (SCB, 2018b). Detta faktum gör värdering till verkligt värde betydligt mer relevant, i synnerhet för fastighetsbolagen. Anledningen är att det verkliga värdet då avspeglar förvaltningsfastighetens nuvarande värde på ett mer tillförlitligt sätt vilket är av stor vikt för att de finansiella rapporterna ska vara användbara för beslutsfattarna. Då det är rimligt att anta att företagsledningar i fastighetsbolagen finner eventuella värdeökningar i förvaltningsfastigheter som intressant så kan det tänkas vara högst relevant och användbar information även för användare utanför bolaget (Marton et al, 2016).

IFRS 13 definierar verkligt värde som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld (IFRS 13. p.9). Vid efterföljande värdering handlar det om värdering vid tidpunkten för upprättandet av bokslut (Marton, 2016). Vidare klargörs att verkligt värde inte handlar om ett företagsspecifikt värde utan att det kan likställas vid det aktuella marknadspriset på tillgången, vilket även diskuteras i IFRS 13, punkt 2.

I IFRS 13 specificeras tre hierarkiska nivåer som företagen ska använda vid framtagandet av marknadspriser för underlag till värdering till verkligt värde. Att nivåerna är hierarkiska

innebär att företagen enbart kan gå vidare med att söka data på nästkommande nivå om det inte är möjligt att finna användbar data på Nivå 1 osv (Marton et al, 2016).

Indata på Nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget innehar till vid värderingstidpunkten för upprättandet av den finansiella rapporten.

Indata på Nivå 2

Annan indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1 ovan, vilka är direkt eller indirekt observerbara på en specifik marknad för den aktuella tillgången eller skulden.

Indata på Nivå 3

Om varken indata på Nivå 1, eller Nivå 2 finns att tillgå så används icke observerbar data för den aktuella tillgången eller skulden. Värderingen baseras då på antaganden och bedömningar från företagets sida.

2.3 IASB: Föreställningsramen - För en tillförlitlig redovisning

I detta avsnitt presenteras IASB:s föreställningsram för utformningen av finansiella rapporter. Denna utgör grunden för redovisningsprinciperna som företagen ska förhålla sig till. Genom denna är syftet att bringa till en större klarhet i betydelsen kring de grundpelare som föreställningsramen bygger på samt dess betydelse.

Syftet med finansiell rapportering är som tidigare nämnts att den skall fungera som underlag för beslutsfattare genom att förmedla användbar information på ett tillförlitligt sätt. IASB:s föreställningsram för utformningen av finansiella rapporter anger befintliga och potentiella investerare samt långivare och andra kreditgivare som de primära beslutsfattarna som de

finansiella rapporterna riktar sig till (Marton et al, 2016). Beslutsfattarna använder de finansiella rapporterna som underlag för beslut om exempelvis framtida investeringar, fortsatt kreditgivning eller avveckling av innehav. Med anledning av detta finns fog för beslutsfattarna att ställa höga krav på att redovisningen är pålitlig.

För att uppnå tillförlitlighet anger föreställningsramen *relevans* och *korrekt återgivande* som de två kvalitativa huvudegenskaper som reglering av redovisningen ämnar att skapa och för att vara användbar (IFRS-volymen, 2018). Detta innebär att redovisningen ska vara väsentlig, fri från fel, hållas oberoende och vara fullständig. Det vill säga samtliga relevanta poster skall finnas med och periodiseras. Fel ska korrigeras så snart de upptäcks och redovisningen ska vara neutral och därför granskas av en oberoende revisor. Tanken med föreställningsramen är att ge företagen som följer IFRS en vägledning i hur saker ska redovisas och hur upplysningar bör göras. För bolag som innehar förvaltningsfastigheter finns specifika krav på hur företagen skall redovisa och upplysa om detta i sina årsredovisningar (Marton, et al, 2016).

De kvalitativa egenskaperna i föreställningsramen kompletteras med fyra så kallade förstärkande kvalitativa egenskaper. I föreställningsramen beskrivs dessa som jämförbarhet, verifierbarhet, tidsaspekten och förståelse (Marton et al, 2016). Jämförbarhet är en egenskap som beskrivs vara av stor betydelse för att användarna ska kunna utvärdera informationen i de finansiella rapporterna. Genom att redovisningen är jämförbar kan beslutsfattarna använda liknande information till att jämföra olika företag med varandra eller samma företag mellan olika redovisningsperioder (Marton et al, 2016). Jämförbarheten syftar alltså till att resultera i lägre transaktionskostnader och en effektivt fungerande marknad.

Att redovisningen är verifierbar innebär vidare att informationen i de finansiella rapporterna återspeglar de ekonomiska händelserna på ett korrekt sätt. Verifierbarhet uppnås genom att oberoende analytiker och observatörer som besitter olika kunskap och kompetens, trots detta kan nå liknande slutsatser i sina utvärderingar av de finansiella rapporterna.

Redovisningsprinciper ska sammantaget verka för att minska antalet metoder som företagen tillämpar för att på så sätt reducera förekomsten av olikheter i redovisningen och för att främja transparensen. Upplysningskraven ämnar bidra till att relevant information ges för att på så sätt

skapa bättre jämförbarhet mellan olika företag såväl nationellt som internationellt (Marton et al, 2016). Kritik har dock riktats mot att företagen tillhandahåller en alltför stor del information i sina finansiella rapporter. Enbart noter bestående av information och upplysningar kan idag utgöra uppemot 70 sidor i de finansiella rapporterna. Detta riskerar att få motsatt effekt då det kan försvåra möjligheterna för användarna att sortera ut det väsentliga och bedöma tillförlitligheten (Marton et al, 2016). Både företagen och revisorerna har därför på senare år uppmanats att titta mer på relevansen av upplysningarna snarare än att enbart fokusera på kvantiteten av antalet upplysningar. En del av problematiken härrör ur det faktum att somliga bolag tolkar kraven som att all information som krävs i enlighet med IFRS skall finnas med i årsredovisningen. Något som krockar med föreställningsramens kvalitativa egenskaper som förklarar att enbart information som är väsentlig ska inkluderas i noterna (Marton et al, 2016). Det hela mynnar ut i en tämligen svår balansgång för företagen där det handlar om att dels leva upp till specificerade upplysningskrav i redovisningsregleringen samtidigt som föreställningsramens kvalitativa egenskaper efterlevs.

3. Den svenska fastighetsbranschen

I detta avsnitt görs en kortare genomgång av den svenska fastighetsbranschen. Avsnittet belyser också marknadens utveckling sedan finanskrisens utlopp. Detta för att öka förståelsen kring fastighetsmarknadens påverkan på bolagens upplysningar och vice versa.

Som framgick i inledningen har prisutvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden sedan finanskrisens utlopp varit kraftigt uppåtgående. Fastighetspriserna på hyreshus hade mellan åren 2010-2017 en riks-genomsnittlig uppgång på cirka 45 % (SCB, 2018). En ökning som är märkbart större jämfört med tidigare perioder sedan 1980-talet (SCB, 2018). Det sammanlagda värdet på kommersiella fastigheter i Sverige uppgick år 2017 till totalt 1 765 miljarder kronor, vilket motsvarar ca 40 % av Sveriges BNP (Riksbanken, 2017). Det gör fastighetsbranschen till en av de största branscherna i Sverige.

Antalet noterade fastighetsbolag har i Sverige ökat de senaste åren samtidigt som de redovisade nettovinsterna blivit allt högre i många av de stora fastighetsbolagen (DI, 2018b; DI, 2019, Aktiespararna, 2018). Detta har gjort fastighetsbranschen till en på många sätt lukrativ bransch att investera i med möjlighet till hög avkastning på satsat kapital. Samtidigt ställer det höga krav på att företagens finansiella rapporter är tillförlitliga och att informationen i årsredovisningarna ger en rättvisande bild för beslutsfattarna i sin utvärdering. Detta för att leva upp till de redovisningsnormer och krav som ställs på företagen för en effektivt fungerande marknad.

Fastighetsbranschen har sedan dalgången under- och åren efter finanskrisen befunnit sig i en ihållande expansiv tillväxtfas. Siffror visar att bostadsbyggandet ökade från cirka 10 000 färdigställda flerbostadshus år 2010 till drygt 50 000 under år 2018 (Intelligencewatch.org: Rapport, år 2017).

En annan faktor som tycks ha bidragit till att nyproduktionen av kommersiella fastigheter haft en signifikant uppåtgående trend de senaste åren är den fortsatt höga direktavkastningen på kommersiella fastigheter. I synnerhet är detta tydligt vid en direkt jämförelse med

obligationsräntan. Samtidigt som statsobligationsräntan fallit från tolv procent år 1990 till under en procent år 2018 så har direktavkastningen på kommersiella fastigheter haft en betydligt jämnare utvecklingskurva där den genomsnittliga direktavkastningen i dagsläget ligger över fyra procent (Riksbanken, 2017). Detta har gjort fastighetsbranschen till en intressant marknad för investerare att söka sig till.

Fastighetsbranschen är dock en högst kapitalintensiv bransch där bolagen många gånger har en hög belåningsgrad för att kunna finansiera sin verksamhet och skapa tillväxt. Utlåningen till kommersiella fastighetsbolag har sedan år 2010 ökat lavinartat med nästan 100 miljarder svenska kronor (Riksbanken, 2017). Något som stämmer väl överens med den ökade graden av expansionstakten som tidigare beskrivits. Att andelen som finansieras med lånat kapital är större i fastighetsbranschen än i många andra branscher är däremot inte helt ovanligt då det vanligen rör sig om enorma summor i investeringar. Det faktum att fastighetsbolagen ofta lämnar fastigheterna som säkerhet när nya lån upptas gör att banker och andra långivare anses ta mindre risker vilket ger utrymme för högre belåningstak (Riksbanken, 2017). Vilka effekter en lågkonjunktur och därmed en efterföljande prisnedgång på fastighetsmarknaden kan få för företagen och dess finansiella ställning är något som diskuterats flitigt genom åren av såväl ekonomer, politiker och branschfolk. I en avhandling år 2008 redogjorde Nordlund siffror från forskning som behandlade huruvida en prisnedgång på 10 % två år i rad kan innebära en minskning av fastighetsbolagens egna kapital på mellan 20-50 % (Nordlund, 2008). En reell prisnedgång på fastighetsmarknaden i kombination med verkligt värde-modellen påverkar alltså siffrorna i bolagens resultat- och balansräkningar avsevärt. Något som också diskuterats är huruvida tillförlitligheten i fastighetsbolagens värderingar påverkas av rådande konjunkturläge. Anledningen är att det möjligen går att ifrågasätta om fastighetsbolagens redovisning är lika tillförlitlig i exempelvis en lågkonjunktur som i en högkonjunktur då allting blomstrar. Riskerna är att företagen inte är lika tydliga i sin redovisning vid en lågkonjunktur, då det kan handla om företagens fortsatta existens som står på spel (Nordlund, 2008).

Den rådande högkonjunkturen har som på många andra marknader även avspeglats inom den svenska fastighetsbranschen. Detta genom flera år med god avkastning och kraftig tillväxt. Det rådande och framtida konjunkturläget är dock något som ligger utom företagsledningens möjlighet till påverkan. Framtida konjunkturförändringar i form av ekonomisk oro kan få

konsekvenser för fastighetsbolagen i form av exempelvis värdetförändringar på förvaltningsfastigheterna. Vilket i förlängningen påverkar det redovisade resultatet. Faktorer som utbud och efterfrågan påverkar precis som mycket annat i svensk ekonomi även fastighetsbolagen. Detta då hyresintäkterna riskerar att sjunka med bristande efterfrågan samtidigt som förvaltningsfastigheternas värde riskerar att minska i sämre ekonomiska tider. Detta gör både tillhandahållandet av upplysningarna i redovisningen och redovisningens tillförlitlighet högst betydelsefull och intressant.

4. Teoretiskt ramverk

I detta avsnitt presenteras det teoretiska ramverket som är relevant utifrån studiens syfte och frågeställning och som utgör grunden för den kommande analysen av det empiriska resultatet. Avsnittet inleds med att de utvalda redovisningsteorier som studien utgår ifrån presenteras. Anledningen är att läsaren av denna uppsats ska få en djupare förståelse kring bakomliggande orsaker till de redovisningsval som företagen gör samt de faktorer som påverkar företagens beteende. Avslutningsvis sker en litteraturgenomgång där tidigare forskning presenteras. Artiklarna har selekterats fram utifrån relevans med hänsyn till studiens företagsegenskaper. Tidigare publikationer presenteras främst i en sammanställd tabell för att bringa till överskådlighet och tydlighet.

Som definierats i problemställningen finns det ett flertal olika förhållanden som påverkar företagets efterlevnad av IASB:s redovisningsstandarder. Dessa kan beskrivas genom en rad etablerade och välkända teorier och hypoteser som i detta avsnitt syftar till att ge en god förståelse för studiens valda teoretiska perspektiv. Fokus kommer att ligga på att förtydliga de strukturorienterade teorierna som menar att företagen är en del i en större social kontext där samhället och intressenter i stort påverkar företagets redovisningsval. Utöver den omgivning som påverkar företagen finns enligt forskningen kring efterlevnad även ett flertal företagsegenskaper som tenderar att påverka graden av upplysningar. Tidigare forskning av företagsegenskapers påverkan på upplysningar kommer att presenteras i avsnitt 4.3.

4.1 Institutionell teori & Legitimitetsteori

Det finns en betydande mängd forskning som belyser områden inom både organisationsteori och redovisningsteori, vilka båda kan användas för att förklara olika redovisningsmässiga och upplysningsmässiga val som företagen gör. Denna studie skall med hjälp av ett institutionellt- och legitimitetsperspektiv (senare även intressentperspektiv) förklara hur omgivningen och företagen medvetet och omedvetet kan bidra till organisationens förändring. Dessa teorier kommer även att kopplas till de fastighetsbolag som denna studien ämnar att studera.

Anledningen till att de två teorierna ingår i samma avsnitt är för att de båda beskriver organisationens relation och påverkan av dess omgivning.

Den institutionella teorin (senare förkortat IT) har som syfte att beskriva hur organisationer inom ett visst område bland annat påverkas av informella och formella begränsningar. Dessa begränsningar har historiskt kommit till genom att människor tillsammans skapar gemensamma aktiviteter under ett antal upprepade tillfällen för att tillgodose sina primära och senare sekundära behov (Eriksson-Zetterqvist, 2009). Genom samverkan mellan människor skapas därmed underliggande strukturer för att uppnå gemensamma belöningar för det stora kollektivet. Detta bidrar till att det efter en tid bildas "kulturella objekt" (lagar, symboler, uppförandekoder inom ett organisationsfält) vilket fortlever inom samhället eller organisationen och som till slut blir en självklarhet inom dessa (Eriksson-Zetterqvist, 2009).

Historiskt har detta skett i takt med att samhället och ekonomin utvecklats och större marknader vuxit fram, där människan tillsammans utformat regleringar för att motverka konflikter och därmed strävat efter att få det bättre (North D.C., 1991). På detta sätt eftersträvar företagen inte enbart efter att konkurrera utan vill hellre uppnå en högre grad av effektivitet där samtliga inblandade parter kan gynnas lika (Dimaggio och Powell, 1983). Ett exempel på detta kan vara en gemensam strävan efter att reducera transaktionskostnader vilket kan lösas genom en ökad mängd upplysningar och på så sätt bidra till en effektivare marknad (Marton, et al 2016).

När det kommer till att uppnå legitimitet finns det likheter mellan IT och legitimitetsteorin. Legitimitetsteorin är en väletablerad redovisningsteori som tar utgångspunkt i antagandet att företag strävar efter att uppfattas som legitima av sin omgivning men också av dess intressenter. Legitimitet definieras i detta sammanhang som ett tillstånd då företagets övergripande värdesystem överensstämmer med samhällets bild och syn på hur man vill att företaget skall agera och uppträda (Deegan & Unerman, 2011). I litteraturen framförs att legitimitetsteorin bygger på ett oskrivet, socialt kontrakt som antas existera mellan företagen och samhället där företagen är verksamma (O'Donovan, G, 2002). Det sociala kontraktet är tämligen svårdefinierat då det främst handlar om diverse normer, värderingar och oskrivna regler vilket likt IT bygger på förväntningar samt begränsningar som påverkar företagets agerande. Begreppet syftar alltså till de implicita och explicita förväntningar och krav som omgivningen

ställer för att ge sitt godkännande till företagets fortlevnad. Organisationer uppnår önskvärd legitimitets-status då kraven från samhället efterlevs och upprätthålls (Deegan & Unerman, 2011).

De finansiella rapporternas inverkan och slagkraft på legitimitetsprocessen i stort har därmed diskuterats i flertalet studier. Enligt Lindblom (1994) så kan årsredovisningar och annan offentlig information som finns tillgänglig för användarna användas i syfte att skapa och förbättra företagets legitimitet. Lindblom menar vidare att det går att utläsa en uttänkt strategi bakom vad företagen väljer att publicera och framhäva i sina årliga rapporter. Redovisningen kan emellertid utnyttjas för att leda intressenternas uppmärksamhet mot sådant som företaget gjort bra eller anser sig extra stolta över. Vilket de därför väljer att framhäva i sin strävan mot att legitimera företaget (Lindblom, 1994).

Genom att det uppstår krav och förväntningar beskriver DiMaggio och Powell (1983) att företag inom samma bransch tenderar att bli mer lika i sin strävan att uppnå legitimitet. Detta är något som forskarna tydligare beskriver genom tre olika isomorfismer, dvs tvingande, mimetisk samt normativ (Powell & DiMaggio, 1983).

Den *Tvingande isomorfismen* utgår från att starkare organisationer, politiska och statliga, tvingar fram förändring genom formella och informella krav. Vanligtvis sker detta genom att starkare organisation med hjälp av dessa krav tvingar svagare organisationer till anpassning (DiMaggio och Powell, 1983). Ett exempel på detta kan vara just internationellt harmoniserade redovisningsstandarder som på så sätt formar organisationer att bli mer lika. På samma sätt kan andra starka organisationer, som internationella företag, tvinga dotterföretag till att utveckla liknande års - och finansiella rapporter samt använda samma redovisningssystem (Eriksson-Zetterqvist, 2009).

Den *Mimetiska isomorfismen* skapas genom en organisations osäkerhet och att det finns få sätt att uppnå legitimitet på marknaden. Detta gör att företag benchmarkar framgångsrika bolag inom samma bransch både medvetet och omedvetet vilket på ett kostnadseffektivt sätt kan lösa utmanande problem (DiMaggio och Powell, 1983). Exempelvis kan företagsledare välja på förhand kända modeller och tillvägagångssätt för att andra organisationer är användare av

dessa. Ett annat exempel är att organisationer använder samma konsult- /revisionsbolag som andra. (Eriksson-Zetterqvist, 2009).

Den sistnämnda isomorfismen beskriver Dimaggio och Powell (1983) som *Normativ isomorfism*. Denna grundar sig i att yrkessamma inom en bransch tillsammans strävar att hitta de bästa metoderna och tillvägagångssätten för en viss profession. Detta kan vara branschorganisationer, konsultföretag eller universitet. Genom att företagen väljer att anställa studenter med samma bakgrund, sända anställda på samma utbildning eller seminarier och använder samma yrkesnätverk uppnår företagen på sikt ett identiskt perspektiv. Detta då professioner och utbildningar genom kunnande och legitimitet beskriver hur saker och ting bör göras. På så sätt ökar viljan att som företag inte avvika från det som inom en specifik bransch anses var det normala vilket i längden driver dem till att blir mer lika (Dimaggio och Powell, 1983).

Genom att förstå de nämnda informella och formella begränsningarna samt de isomorfismer som benämns ovan ges en djupare förståelse för hur organisationer i sitt agerande påverkas av yttre faktorer. Detta bidrar till att företag gör olika redovisningsmässiga och upplysningsmässiga val vars huvudsyfte är att tillfredsställa omgivningen och på så vis minska legitimitetsgapet. Teorierna kommer därmed att vidare i denna studien vara underlag för den argumentation som skall visa på de potentiella samband som studien ämnar undersöka.

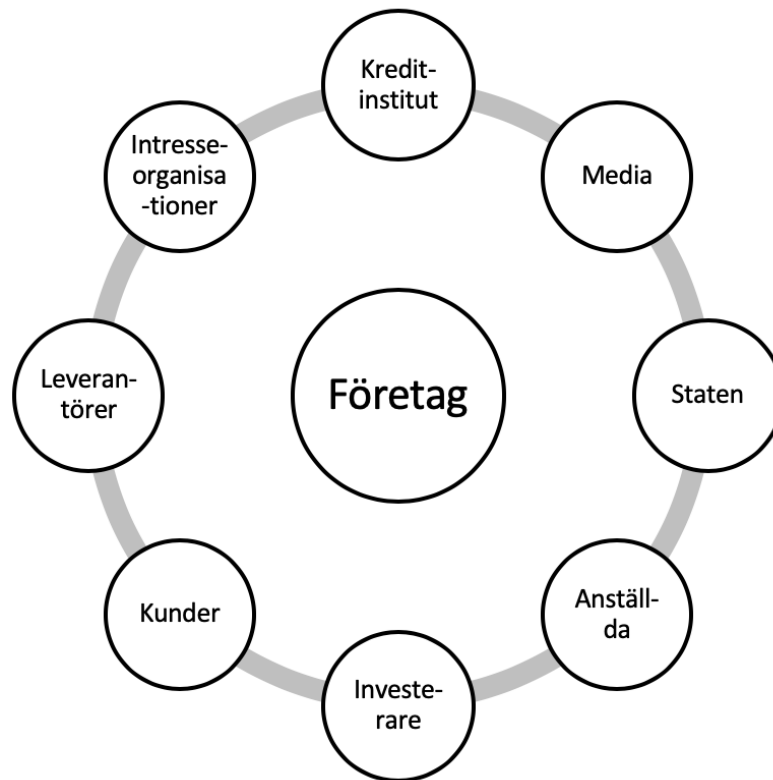
För de företag som påverkas av omgivningen inkluderas även företag inom fastighetsbranschen. Dock är stora delar av IASB:s standarder, där inkluderat IAS 40, öppna för tolkning och egna bedömningar vilket bidrar till att upplysningskraven också kan värderas och bortprioriteras utan att företagen riskerar sanktioner. Därmed kan företagen själva välja hur de vill redovisa för att uppnå legitimitet så länge de uppfyller omgivningens och intressenternas förväntningar.

4.2 Intressentteori

Gällande vikten av företagets närliggande intressenter vilket kortfattat introducerades i avsnittet ovan, så har dessa en mer praktisk och nära relation till företagen. Intressentmodellen beskriver företagets mest närliggande intressenter och tydliggör att båda parter är beroende av varandra. Kopplade till varje specifikt företag finns det olika grupper av intressenter som alla har olika förväntningar (Deegan & Unerman, 2011) och där en större aktieägare kan ha andra incitament än en mindre vilket kan leda till kollision (Affärsvärlden, 2001). Det är därför upp till ledningen (Styrelse och VD) att tillgodose varje intressents, se figur 3.2.1, behov. Dessa behov kan anses vara unika för respektive intressent vars huvudsakliga syfte är att gynna sina egna intressen (Deegan & Unerman, 2011). Intressenter är essentiella för att tillgodose företaget med såväl positiva kassaflöden (hyresgäster) som produkter (underleverantörer) och finansiering (riskkapitalister) (Deegan & Unerman, 2011).

Modellen lägger tyngd i att företagen måste tillgodose varje unik intressens förväntningar där det kan ses som att parterna har ett gemensamt oskrivet kontrakt istället för mellan företaget och samhället i stort. Dock delar teorin upp två grenar rörande hur företagen väljer att se på de omgivande intressenterna. Det ena kallas *Managerial Branch* vars perspektiv skiljer på olika intressenter beroende på hur viktiga dessa anses vara för företaget.

Figur: 4.2.1



Källa: Egen illustration

En intressent som har stora möjligheter att påverka företaget genom makt och inflytande kategoriseras högre än en mindre aktör (Deegan & Unerman, 2011). Den andra grenen är *Ethical Branch*, vilket är motsatsen och utgår från en moralisk och etisk bild. Med detta menas att alla intressenter bör få lika mycket uppmärksamhet från företaget ledningen, oberoende av storlek och inflytande över organisationen (Deegan & Unerman, 2011). Intressenterna kan därmed också spela en viktig roll för fastighetsföretagen varpå olika intressenter kan önska olika former av information.

4.3 Litteraturstudie - Tidigare forskning i ämnet

Syftet med den tidigare forskningen på området har många gånger varit att fastställa huruvida företagen tar till sig nya redovisningsprinciper samt att klargöra om det går att se på signifikanta samband mellan företagsspecifika egenskaper och graden av efterlevnad. Kopplingen mellan företagsspecifika egenskaper och företagets lämnande av upplysningar i årsredovisningar har

med anledning av detta varit ett ämne som sysselsatt forskare under många år. Flertalet studier har försökt bringa klarhet i frågan huruvida faktorer som bolagens storlek, ägarstruktur samt revisionsbolag påverkar huruvida företagen i sina finansiella rapporter lämnar upplysningar till användarna.

En av de pionjärer som började arbetet med att undersöka företagsspecifika egenskapers påverkan på den finansiella rapporteringen och därmed la grunden till forskningsområdet var Alan R. Cert. Certs studie "*Corporate Reporting And Investment Decisions*" publicerades år 1961 varpå han undersökte egenskaper som tillgångarnas storlek, ägarstruktur samt avkastning. Certs studie visade på olika samband mellan de utvalda egenskaperna och bolagens finansiella rapportering vilket sedan la grunden till en rad efterföljande forskningsstudier (Singhvi & Desai, 1971).

Litteraturstudien presenteras i Tabell 4.3.1: Tidigare forskning.

Tabell 4.3.1: Tidigare forskning

Författare	Publiseringsår	Artikel	Beskrivning av studie	Företags-egenskaper	Utfall
Alan R. Cert	1961	<i>Corporate Reporting And Investment Decisions</i>	Pionjären som började arbetet med att undersöka företagsspecifika egenskapers påverkan på den finansiella rapporteringen.	Storlek, avkastning & ägarstruktur	Alan blev först med att visa på att det finns korrelation mellan företagsspecifika egenskaper och företagets finansiella rapportering.
S. Singhvi & H. Desai	1971	<i>An empirical analysis of the quality of corporate financial disclosure</i>	Syftet att undersöka kvalitén i ett stort antal årsredovisningar och utvidgade antalet företagsspecifika egenskaper.	Storlek på tillgångar, ägarstruktur, avkastning, aktiemarknadslista & revisorsbolag	Resultatet visade på att ju större/högre av samtliga egenskaper som företaget hade ju mer tenderar företagen att upplysa i sina finansiella rapporter
T.E Cooke	1989	<i>Voluntary Corporate Disclosure by Swedish Companies</i>	En studie som fokuserade på svenska företags efterlevnad av upplysningar i den finansiella rapporteringen. Cooke undersökte 90 st årsredovisningen av såväl noterade som icke-noterade företag för att hitta samband mellan efterlevnadsgraden och företagsspecifika egenskaper.	Storlek, antal ägare, börsnotering & ägarstruktur	Studien visade på ett positivt och signifikant samband mellan de företagsspecifika egenskaperna storlek och börsnotering. Cooke slår också fast att företag med en högre grad av internationell närvaro upplyste i en större omfattning än företag med större fokus på hemmamarknaden
Craswell & Taylor	1992	<i>Disclosure of reserves by oil and gas companies: An economic analysis</i>	Undersökte efterlevnadsgraden på företag inom Olje - & Gas industrin med utgångspunkten i Agent- och Signalteorin.	Storlek, revisionsfirma, ägarstruktur och kassaflödesrisk	Forskning utgick från singal och agent teorin och fann en liten signifikant samverkan mellan utvalda egenskaper och teori

Adhikari & Tondkar	1992	<i>Environmental Factors Influencing Accounting Disclosure Requirements of Global Stock Exchanges.</i>	Forskarna vill undersöka varför mängden upplysningar skiljer sig mellan olika länder och utgår från att analysera aktiemarknader i 35 länder.	Ägarstruktur, aktivitet på aktiemarknaden, storlek på aktiemarknaden, typ av ekonomi samt ekonomisk utveckling.	Studien visar på att samtliga företagsegenskaper är relaterade till mängden upplysningar men där enbart storleken på aktiemarknaden visade på en signifikant påverkan.
Marilyn Taylor Zarzeski	1996	<i>Spontaneous Harmonization of Effects of Culture and Market Forces on Accounting Disclosure Practices.</i>	Studien ämnade att undersöka ifall kulturella faktorer möjligen har en så pass stor påverkan på företags val av redovisning att en harmonisering skulle varit omöjlig. Undersökningen utgick från 256 företag i 7 länder runt om i världen.	Internationell närvaro, företagets storlek samt storlek på skulder inkluderades.	Forskningen visade att ju högre närvaro, ju större bolaget är samt ju mindre skulder företaget har desto mer väljer företagen att upplysa. Resultatet av forskningen visade också på att företag som agerar globalt tenderar att anamma både internationella kulturer samt öka mängden upplysningar, men också att marknaden i stort påverkar företagets efterlevnad.
Ahmed & Cutrin	1999	<i>Associations Between Corporate Characteristics and Disclosure Levels in Annual Reports: A Meta-Analysis</i>	Metastudie baserad på 29 stycken tidigare genomförda studier inom efterlevnad.	Sammanställning av tidigare forskning rörande företagsegenskaper	Resultatet bekräftade därmed uttalade hypoteser som vidmakthöll att större och börsnoterade bolag i större utsträckning lämnar upplysningar i sina årsredovisningar än mindre och onoterade bolag. Andra företagsegenskaper var svårare att se samband kring.

Jaggi & Low	2000	<i>Impact of Culture, Market Forces, and Legal Systems on Finance Disclosure.</i>	Studien syftar till att undersöka huruvida olika länders rättssystem och kultur påverkar företagens utsträckning rörande upplysningar.	Rättssystem och kultur	Resultatet visar på att länder med angloamerikanskt rättssystem har en högre grad av upplysning jämfört med länder med ett kontinentaleuropeiskt rättssystem. Resultatet visade också på att kulturella värden inte har någon påverkan på upplysningsgraden.
Street & Gray	2002	<i>Factors influencing the extent of corporate compliance with International Accounting Standards: summary of research monograph</i>	Forskarna ville undersöka vilka nyckelfaktorer som påverkar företags efterlevnad av IAS i olika länder.	Aktiemarknad och revisionsbolag	Studien visar på att det finns olika samband mellan val av revisorsbolag beroende på vilken aktiemarknad företagets akite handlas på. Företag som väljer de stora fyra redovisningsfirmarona tenderar att upplysa mer.
Karim & Ahmed	2005	<i>Determinants of IAS disclosure compliance in emerging economies: Evidence from exchange-listed companies in Bangladesh</i>	Med syfte att undersöka efterlevnaden av IAS i Bangladesh genomfördes en studie på 188 företag som var listade Dhaka och Chittagong Stock Exchange.	Storlek, avkastning, kapitalstruktur, revisorsfirm, erfarenhet av redovisningspersonal samt finansiell och icke finansiell sektor	Studien visade på signifikanta samband mellan storlek av revisorsfirma, storlek, avkastning, erfarenhet av revisorspersonal samt finansiell och icke finansiell sektor.

Källa: Egen illustration (Cert (1961), Singhvi & Desai (1971), Cooke (1989), Caswell & Taylor (1993), Adhikari & Tondkar (1992), Zarzeske (1996), Ahmed & Cutrins (1999), Jaggi & Low (200), Street & Gray (2002), Karim & Ahmed (2005))

För en djupare förståelse kring forskningen kan det vara givande att titta närmare på studien tillskriven Ahmed och Courtis. Som kan utläsas från tabell 3.2.1 ovan genomförde forskarparet Ahmed och Courtis en omfattande metastudie på området år 1999. Denna studie baserades på

29 stycken tidigare genomförda publiceringar som av forskarparet granskades, sammanfördes och utvärderades närmare. Avsikten var att genom ett betydligt större urval öka förståelsen kring sambanden mellan de olika företagsspecifika egenskaperna och de upplysningar som företagen lämnar. Resultatet av sammanställningen påvisade att det förelåg ett kontinuerligt och signifikant samband mellan företagsegenskapen storlek och mängden upplysningar. Det konstaterades även att börsnotering haft en inverkan på företagets lämnande av upplysningar (Ahmed & Courtis, 1999). Resultatet bekräftade därmed uttalade hypoteser vilka vidmakthöll att större och börsnoterade företag i allt högre utsträckning lämnar upplysningar i sina årsredovisningar än mindre och onoterade bolag. Det är något som kan hänföras till antagandet att större och noterade bolag ofta har ett större ansvar gentemot externa beslutsfattare vad det gäller informationsutlämnande och upplysningar. Huruvida de företagsspecifika egenskaperna lönsamhet och storlek på den revisionsfirma som reviderar bolaget påverkar upplysningarna var dock svårare att dra några slutsatser kring. Anledningen var att resultaten i detta avseende varit tämligen spridda i tidigare gjorda studier (Ahmed & Courtis 1999).

Sammanfattningsvis så visar litteraturgenomgången att det finns tydliga samband mellan olika företagsspecifika egenskaper och mängden finansiella upplysningar. Återkommande egenskaper är storlek, ägarstruktur samt val av revisionsbolag. Det tål dock att nämnas att företagsfaktorn storlek har definierats på olika sätt i de olika studierna. Ingen av de forskningsartiklar som presenteras har definierat storlek såsom definitionen råder i denna studie. Värt att nämna är också att ovan nämnda studierna är en mindre del av den forskning som gjorts kring just efterlevnad av upplysningar i de finansiella rapporterna kopplat till företagsspecifika egenskaper. För den som önskar en vidare djupdykning i ämnet med mer information i form av ett bredare urval så rekommenderas den ovan nämnda metastudien av Ahmed och Curtis från år 1999. I studien undersöker forskarna 29 stycken tidigare forskningsartiklar som sammanställts och källhänvisas till.

Med grunden och inspirationen från de tidigare undersökningarna som gjorts i ämnet ämnar denna studie att beskriva utvalda fastighetsbolags efterlevnadsgrad av IAS 40 ur ett perspektiv som utgår från omgivningen i form av samhället och andra intressenters påverkan på företagsledningens beslutsfattande. I kommande del kommer närmare fokus riktas mot studiens

utvalda företagsegenskaper. Dessa tre företagsegenskaper kommer att beskrivas, diskuteras och belysas ur tidigare forskning.

4.4 Studiens företagsegenskaper

4.4.1 Storlek

Företagsegenskapen storlek kan definieras på ett flertal olika sätt. Storlek mätt i marknadsvärde, balansomslutning, total omsättning eller i antalet aktieägare har i en mängd tidigare studier använts för att undersöka möjliga kopplingar till den mängd upplysningar som företagen lämnar i sina finansiella rapporter. Bolagsstorlek har genom åtskilliga forskningsstudier visat sig vara positivt korrelerad med mängden upplysningar som företagen lämnar (Cerf, 1961; Singhvi & Desai, 1971; Ahmed & Curtis, 1999; Inchausti, 1997). I ljuset av denna forskning går det att säga att större företag historiskt lämnat fler och mer omfattande upplysningar än mindre bolag (Singhvi & Desai, 1971). Det har också konstaterats att onoterade bolag i mindre utsträckning upplyser användarna. Detta innebär att tidigare studier fastslagit att större företag efterlever specificerade upplysningskrav i högre utsträckning (Cooke, 1989). Förklaringen till detta fenomen går att finna i en större kontext där omgivningen som företagen verkar i spelar in. En förklarande faktor har sagts vara att större bolag i högre omfattning är granskade av såväl beslutsfattare, samhället och i viss mån även av staten. Något som gör att större bolag har en ökad skyldighet och ett ökat ansvar gentemot beslutsfattarna vilket resulterar i att mängden upplysningar och mängden information ökar (Cook, 1989). Singhvi och Desai (1971) menar vidare i sin artikel att större bolag är mer beroende av extern finansiering vilket driver bolagen till att lämna en större mängd upplysningar till beslutsfattare och möjliga investerare. Mindre bolag har inte alltid samma behov och inte heller alltid samma krav på sig att informera och upplysa då allmänhetens intresse kan vara begränsat.

Storlek mätt som enbart hyresintäkter (som denna studie använder som definition) har däremot inte varit föremål för forskning i tidigare fall. Jämförelse mellan studiens resultat och resultat som framkommit ur tidigare forskning bör därmed tas med viss försiktighet.

4.4.2 Ägarstruktur

Ytterligare en företagsspecifik egenskap som påverkar graden av de finansiella rapporterna och som studien behandlar är ägarstrukturen (Jaggi & Low, 2000). Företagens ägarstrukturer kan variera genom exempelvis inhemska och utländska ägare, flertalet mindre eller ett fåtal större sägare. Utöver detta kan ägandet av företaget ta olika form genom privata, banker eller fonder vilka alla kan ha olika intressen (Franks & Mayers 1997 s. 32-35). Franks och Mayers (1997) påvisar även i sin studie stora skillnader mellan ägarstrukturer på Europeiska företag jämfört med företag främst i USA. I de största Europeiska företagen utgörs ägandet vanligtvis av ett fåtal större aktörer som äger mer än hälften av rösträtterna i respektive företag. Detta är stor skillnad gentemot ägandet i USA där det endast är 6% av de största företagen som har en majoritetsägare (jmf Tyskland 80%). Det som istället är det motsatta är att ägandet i USA istället består av flertalet mindre aktieägare. Detta skapar en större spridning och större behov av finansiell information. I Sverige är det vanligt att ägarstrukturen liknar andra Europeiska länder som Tyskland och Frankrike med ett flertalet större majoritetsägare (Franks & Mayers 1997 s. 32-35).

Beroende på i vilken form ägarstrukturen är väljer företag att rapportera olika mycket (Jaggi & Low, 2000). Adhikari och Tondkar (1992) samt Jaggi och Low (2000) lyfter båda upp i sina artiklar att ju fler mindre ägare ett företag har, ju mer kvalitativa upplysningar av information måste företaget lämna för att på så sätt tillgodose användarnas efterfrågade behovet. Motsatt scenario gäller bolag med större ägare som ofta har en högre grad av insyn i företaget operationella verksamhet och finansiella situation. Detta bidrar till att dessa inte är lika beroende av de externa finansiella rapporterna vilket för bolag med fler mindre ägare är den enda källan för information (Adhikari och Tondkar, 1992). En hög kvalitet på de finansiella rapporterna kan därmed även bidra till att skydda såväl inhemska men också utländska investerare genom att en öka transparens. Detta då utländska investerare i allt högre grad väljer bort kapitalmarknader med hög osäkerhet mot mer trygga handelsområden (Zarzeski, 1996).

4.4.3 Revisionsfirma

En revisor är en oberoende aktör som tillsammans med aktieägare, styrelse och verkställande direktör utgör de fyra bolagsorganen inom en organisation och där revisorn har en mer kontrollerande funktion (Moberg, Valentin & Åkersten, 2014). Revisorns uppgifter definieras i Aktiebolagslagens 9 kap 3§ (2005:551). Där går att läsa att revisorn skall granska företagets årsredovisning, bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning av bolaget (9 kap 3§ ABL). Syftet med revision är att öka de finansiella rapporternas förtroende vilka främst är avsedda för företagets intressenter i form av aktieägare, anställda, borgenärer samt allmänheten i stort (ISA 200, p 3; Moberg et al, 2014). Detta sker genom noggrann granskning samt en revisionsberättelse vilket beskriver hur väl företagets rapporter ger en rättvisande bild av den finansiella ställningen (ISA 200, p 3). Att företagets ekonomiska ställning rapporteras på ett rättvisande sätt är framförallt viktigt när ägaren är fränkopplad företagets operationella verksamhet, vilket kan ske i större aktiebolag. Genom att en oberoende revisor granskar företaget utefter bestämda regelverk och standarder samt utifrån god revisions- och revisorssed ökar kvalitén på beslutsunderlaget. (Svanström & Åkersten, 2017). Detta ökar därmed den finansiella informationens tillförlitlighet och trovärdighet där en högre grad av globaliseringen även ställer högre krav på fler och mer omfattande harmoniserade redovisningsstandarder (Moberg et al, 2014).

Som revisor kan utöver en fysisk person (revisorn) även ett företag utses, även kallat ett Auktoriserat Revisionsbolag (registrerat revisionsbolag) (Moberg et al, 2014). Enligt tidigare forskning som har beskrivit i denna studie har även denna företagsspecifika egenskap haft en signifikant påverkan på företagets kvalitet av den finansiella rapporteringen. Mycket av detta grundar sig i att revisionsbolagen skiljer sig åt vilket främst kan kopplas till bolagens storlek och varumärke (Singhvi & Desai, 1971; Inchausti, 1997). Detta bidrar till att de olika revisionsbolagen har olika minimikrav på sin granskning då redovisningsstandarder i mångt och mycket är fri för egen tolkning men där också kvalitet är av stor vikt (Singhvi & Desai, 1971). Forskning visar vidare att företag med de stora revisionsbolagen, The BIG 4 (KPMG, Deloitte, Ernst and Young och PwC), har en högre efterlevnad än mindre bolag vilket kan förklaras i att båda parter använder varann som kvalitetsstämpel (Singhvi & Desai, 1971; Inchausti, 1997). Genom att revisionsbolagens kunder har en hög kvalitet på deras finansiella

rapportering höjer detta revisionsbolagen egna varumärke. För företagen ger detta istället en starkt signal om kvalitet till både marknad och intressenter (Inchausti, 1997; Craswell & Taylor, 1992).

5. Metod

I detta avsnitt redogörs för undersökningens genomförande. Till en början beskrivs undersökningens ansats och därefter val av metod samt hur datan till studien har samlats in. Därefter redogörs för hur den insamlade datan har bearbetats och analyserats. Avslutningsvis förs en diskussion kring metodkritik.

5.1 Angreppssätt

Studiens valda ämne grundar sig främst i tidigare forskning rörande efterlevnaden av upplysningskrav i de finansiella rapporterna. För att besvara formulerade frågeställningar utgår denna studien ur en deduktiv ansats för att fånga hur förhållandet mellan teorier och praktik ser ut. De tre utvalda teorierna (Institutionell, Legitimitet och Intressent) har valts för att ge läsaren en bredare förståelse gällande omgivningens påverkan på de upplysnings- och redovisningsmässiga val företag gör. Genom att tillämpa den deduktiva processen (Figur 5.1.1) så styrs datainsamlingen av det teoretiska ramverk samt de frågeställningar som utformats vid ett tidigare skede i arbetet. Enligt Bryman & Bell (2013 s. 49) är det vanligt att inom företagsekonomisk forskning kombinera deduktiv ansat med kvantitativa undersökningar. Insamlingen av data utgår därmed från en kvantitativ metod genom tolkning av numerisk data som hämtats från företagens årsredovisningar. Datat sammanställs därefter i ett index som har utformats efter denna studien (se 5.4 Studiens Index). Avslutningsvis har de redan beprövade teorierna testats på studiens empiriska material varpå resultatet ämnar att förklara dels efterlevnadsgraden och dels samband mellan utvalda frågor, se figur 5.1.1 (Bryman & Bell, 2013).

Figur: 5.1.1: Deduktiv process



Källa: Egen illustration utifrån (Bryman, A. & Bell, E., 2013, s.31)

5.2 Urval av data

Urvalet har med hänsyn till studiens syfte och avgränsning begränsats till svenska fastighetsbolag som redovisar enligt IFRS och som innehar förvaltningsfastigheter i sitt fastighetsbestånd. Detta motiveras med att det enbart är relevant att titta på de svenska fastighetsbolag som följer IFRS som tvingande och som därmed ska tillämpa upplysningskraven i IAS 40. Ett annat urval hade riskerat att minska studiens tillförlitlighet då efterlevnaden för en del bolag varit frivillig i den mån samtliga bolag inte upprättat sin årsredovisning i enlighet med kraven i IFRS och IAS 40. Ett rimligt antagande hade ur ett sådant perspektiv varit att det riskerat att snedvrیدا resultatet vilket inte är att föredra.

För att få fram aktuella bolag så användes hemsidan för *NASDAQ Stockholm OMX* där filtrering gjordes för att få fram aktuella bolag i enlighet med beskrivningen ovan. Ur denna filtrering framkom ett 30-tal bolag, varav 15 stycken valdes ut slumpmässigt. Ett fåtal av bolagen som filtrerades fram har under arbetets gång tvingats exkluderas ur studien med motiveringen att dessa bolag inte existerade eller inte var börsnoterade år 2010. Akelius Property fick även exkluderas då bolaget inte redovisar enligt IFRS i sin årsredovisning år 2010, vilket innebar att en jämförelse inte var möjlig. Även ett antal andra företag har exkluderats då dessa inte innehar några förvaltningsfastigheter eller på grund av att bolagen har brutna räkenskapsår. Detta innebär att det för dessa bolag inte varit möjligt att jämföra de årsredovisningar som studien ämnar att göra vilket gör att en exkludering faller sig naturligt. Varje gång ett bolag har exkluderats har ett nytt bolag lagts till, för att på så sätt hålla kvar studien till 15 stycken börsnoterade fastighetsbolag.

Poängteras bör även göras att upplysningskravet i IAS 40, punkt 75 i) (iv) har uteslutits ur studien. Grunden till detta ligger i att det uppdagats särskilda tolkningssvårigheter i upplysningens innebörd samt att det funnits svårigheter att bringa klarhet i frågan. För att hålla kvar denna punkt hade experthjälp behövt vidtas, varvid den sammantagna bedömningen gjorts att det varit bättre att utesluta än att riskera en felaktig tolkning som får ett felaktigt utfall som följd. Punkt 76 g) har också exkluderats ur studien då det inte gått att fastställa för vad som kan klassificeras som "övriga upplysningar".

I arbetet med att göra en litteraturstudie och granska tidigare forskning på området så har publicerade forskningsartiklar selekterats fram genom särskilt urval. Artiklar har valts ut med hänsyn till studiens utvalda företagsegenskaper och värderats utifrån dess relevans. Avgränsning gjordes mellan år 1961 då den första vedertagna studien på området publicerades av Cert och kom att avrundas till en publikation från år 2005. Totalt har 10 stycken artiklar valts ut, granskats och presenterats i en särskild tabell.

De företagsspecifika egenskaperna grundar sig i tidigare forskning som har visat på signifikanta samband mellan upplysningar och företagsfaktorer som storlek, ägarstruktur samt val av revisionsfirma. I tabell 4.3.1 framgår det att i samtliga artiklar från Cert (1961), Singhvi & Desai (1971), Cooke (1989), Caswell & Taylor (1993), Adhikari & Tondkar (1992) och Zarzeske (1996) resulterat i mer eller mindre signifikanta samband mellan mängden upplysningar och företagets storlek. I artiklarna Cert (1961), Singhvi & Desai (1971), Cooke (1989), Caswell & Taylor (1993) och Adhikari & Tondkar (1992) finns det även här mer eller mindre signifikanta samband mellan upplysningar och företagets ägarstrukturer, dvs om det finns ett flertalet små eller ett färre antal större aktieägare. I studien från Caswell & Taylor (1993) visar utfallet på att det fanns ett litet samband mellan upplysning och val av revisionsfirma varpå detta senare bekräftades i Ahmed & Cutrins (1999) större metastudie.

5.3 Empiriskt tillvägagångssätt

För att uppfylla studiens syfte och kunna besvara dess frågeställningar så måste empiriskt material samlas in som sedan bedöms och tolkas mot den teoretiska referensramen. Först och främst så har institutionalia analyserats och tolkats för att genom detta kunna formulera ett betygsunderlag med på förhand bestämda bedömningskriterier som företagets upplysningar har bedömts mot. Primärdata har sedan hämtats ur årsredovisningar för berörda bolag från år 2010 och år 2018. Primärdatan sammanställdes, diskuterades och analyserades inom gruppen för att se om företagen upplyser i enlighet med punkterna 75-76 i IAS 40. Empirisk data gällande utvalda företagsfaktorer har också hämtats in från aktuella årsredovisningar. Detta för att senare i studien kunna påvisa om det föreligger samband mellan utvalda företagsegenskaper

och efterlevnadsgraden vilket är det vedertagna inom faktorstudier i likhet med denna. Syftet med denna data var alltså att fastställa bolagens storlek och ägarstruktur utifrån nämnda definitioner. Även underlag för vilken revisionsfirma som reviderat de enskilda bolagen har hämtats in.

Företagsfaktorn storlek har definierats som redovisade hyresintäkter från innehavande förvaltningsfastigheter under de två kontrollerade åren. Vid arbetets början användes total omsättning som definition på bolagsstorlek. En omdefiniering gjordes dock under arbetets gång. Detta efter att det uppdagats påfallande skillnader mellan bolagen. Vid en närmare kontrollgranskning kunde de stora skillnaderna i total omsättning härledas till andra verksamheter än just fastigheter. Ett exempel på detta är att en betydande del av Lundbergföretagens totala omsättning kom från annan investment-verksamhet vilket gjorde att detta bolag kraftigt stack ut ur mängden. Därav gjordes den sammanvägda bedömningen att totala hyresintäkter från förvaltningsfastigheter ger en mer rättvis bild på bolagens storlek utifrån definitionen “fastighetsbolag”. Vilket får anses vara den benämning och verksamhet som ligger närmast studiens forskningsfråga. Övriga branscher och verksamheter har inte varit aktuellt att titta på i detta fallet.

Ägarstruktur har definierats som andelen stora respektive små ägare. Ägarstruktur undersöks också utifrån andelen inhemska respektive utländska ägare. Detta för att kunna belysa eventuella skillnader kring företag med ett spritt ägande fördelat på ett större antal ägare och kontrollägda företag med ett fåtal storägare. Att data på andelen utländska ägare samlades in var för att kunna undersöka företag med majoriteten svenska ägare med företag som har en stor andel internationella ägare. Vid bedömning gällande urval av storlek har antalet andelar av företagets totala röster av de tio största ägarna sammanställts. I de fall där företaget har färre än tio ägare har detta antal blivit föremål för granskningen. Jämfört med andelen inhemska respektive utländska aktieägare har här andelen av det totala kapitalet utgjort den procentuella fördelningen.

Data kring **revisionsfirma** har enbart handlat om att samla in information kring vilken redovisningsbyrå som reviderar det aktuella företaget. Detta för att kunna belysa eventuella skillnader i efterlevnadsgraden kopplat till vilken revisionsbyrå som anlits samt för att

undersöka om detta förändrats över tid för att om möjligt påvisa om revisionsbolagen ändrar sina bedömningar och prioriteringar.

All data har sammanställts i ett tidigare beprövat index som utgjort ett väsentligt verktyg inom forskningen för faktorstudier rörande efterlevnad och finansiella rapporter. Detta index kommer i följande avsnitt att beskrivas mer ingående.

5.4 Studiens index

Som tidigare nämnts fokuserar denna studie specifikt på efterlevnad av de upplysningskrav som går att läsa i IAS 40 punkt 75 och punkt 76. Studien ämnar också att undersöka om det föreligger eventuella samband mellan företagsspecifika egenskaper och efterlevnadsgraden. För att möjliggöra undersökningen har ett så kallat upplysningsindex konstruerats. Vid framtagandet av uppsningsindex studeras med fördel tidigare forskning på området då ett beprövat index har en högre grad av trovärdighet (Marston & Shrives, 1991). Detta stärker på så vis studiens validitet vilket har betydelse för kvaliteten som helhet. En annan positiv aspekt med att använda tidigare utformade upplysningsindex är enkelheten i användandet då de med fördel kan vara utformade på likartade sätt oberoende av vilken redovisningsstandard och vilka upplysningskrav som undersökningen innefattar (Cooke, 1989).

Utifrån tidigare forskning går det även att utläsa två olikartade sätt vid upprättandet av upplysningsindex. Det första alternativet är ett vägt index som rangordnar vilka upplysningskrav som anses mest betydelsefulla och därmed bör få störst utrymme. Utifrån denna rangordning konstrueras sedan index där poäng ges i utbyte mot varje uppfyllt upplysningskrav med hänsyn till upplysningarnas betydelse. Upplysningskrav som värderats högre ger således också högre poäng (Marston & Shrives, 1991). Motsatsen till vägt index är ett ovägt index där samtliga upplysningar värderas lika. Vid detta tillvägagångssätt antas varje enskild upplysning vara lika betydelsefull och varje upplysning som företagen efterlever tilldelas samma antal poäng (1 poäng). Fördelen med ett ovägt index som denna studie tillämpar är att subjektiviteten i annat fall riskerar att påverka resultatet då rangordningen av upplysningarna baseras på författarnas subjektiva bedömningar (Cooke, 1989).

Enligt Cooke (1989) är den första fasen i att konstruera ett ovägt index är att samla in ovägd data. Detta har för denna studien inhämtats från företagens årsredovisningar för 2010 respektive 2018. Då företaget upplyser enligt respektive punkt i IAS 40 får företaget tilldelat 1 poäng och var på företaget inte upplyser enligt kraven tilldelas 0 poäng. Samtliga poäng adderas enligt följande och ger en summering av totala upplysningar (U):

$$U = \sum_{t=1}^m d_i$$

d = 1 om förväntad upplysning lämnas

0 om förväntad upplysning inte lämnas

När fullständig data är insamlad skall företagens efterlevnadsgrad sammansättas. Detta görs genom ett upplysningsindex som visar på de kvotvärde mellan de förväntade upplysningarna och de aktuella upplysningarna som företagen gjort. Kvotvärdet kan definieras enligt U/T. T (Totalt möjliga upplysningar), kan variera då upplysningskravet inte alltid anses relevant och därmed inte är tillämbart på samtliga företag. Punkten i fråga exkluderas därmed ur totalen. Med detta menas att de totala möjliga upplysningarna kan variera varpå den totala mängden upplysningar kan adderas genom följande:

$$T = \sum_{t=1}^n d_i$$

d = Upplysningar som företaget förväntas lämna

n = Antalet upplysningar som företaget förväntas lämna

Utformningen av följande index är inspirerad från artikeln *Voluntary Corporate Disclosure by Swedish Companies* av Cooke (1989). För läsaren som finner det intressant med upplysningsindex och vill veta mer rekommenderas en vidare djupdykning i denna artikel.

5.5 Metodkritik

Enligt Bryman och Bell (2013) förekommer tre viktiga kriterier för bedömning av en företagsekonomisk undersökning. De tre kriterierna är reliabilitet, validitet och uppsatsens replikerbarhet, varav den sistnämnda kommer inkluderas i beskrivningen av reliabiliteten. Kriterierna syftar till att ge undersökningen trovärdighet genom att värdera viktiga delar i arbetet som kan genererar risk för fel. Vidare kommer därmed de två förstnämnda kriterierna att beskrivas utifrån välgrundad och beprövad forskningsmetodik, vilket kommer att kopplas samman med denna studie (Bryman & Bell, 2013).

5.5.1 Reliabilitet

Vikten av tillförlitlighet (Reliabilitet) på det utvalda måttet är essentiellt för en välgrundad studie varpå trovärdigheten är beroende av säkerhet på den insamlade informationen (Patel & Davidson, 2016 s 101). Säker insamlad information är data som inte påverkas av slumpvariabler eller tillfälliga betingelser och där ett återskapande av en identisk undersökningen skulle ge samma resultat (Bryman & Bell, 2013 s).

Gällande denna studien har data samlats in från företagens årsredovisningar från år 2010 respektive år 2018. Årsredovisningar är en slutprodukt av företagens bokföring vilken är reglerad i lag och diverse redovisningsstandarder. Den granskas även av en oberoende revisor. Detta medför att studiens informationskällor får anses vara pålitliga och lättillgängliga då årsredovisningar arkiveras och sparas över en längre tid. Detta tillsammans med den information som studien tagit fram från respektive företag och år vilket återfinns i bilagor, möjliggör ett återskapande av denna studien med identiskt resultat (Patel & Davidson, 2016 s 104). Även dessa faktorer skapar en högre grad av reliabilitet vilket höjer studiens kvalitet.

Dock har det under arbetets gång visat sig svårt gällande gemensamma bedömningar om hur väl företagen väljer att upplysa. Detta medför att det kan finnas skillnader även om gemensamma verktyg har utarbetats för att minimera risken. Genom att det finns en subjektiv bedömning minskar därmed graden av reliabilitet i studien (Marston & Shrives, 1991).

5.5.2 Validitet

Det andra kriteriet för att uppnå en högre kvalitet på studien är att säkerställa att den studie som görs mäter det som är ämnat att mätas. Med detta menar Patel och Davidson (2016) att det är viktigt att det finns ett tydligt samband mellan studiens teoretiska ramverk, dvs *inhållsvaliditeten*, och den mer praktiska definitionen. Tyngd läggs därmed på att omvandla de valda teorierna till det mer operationella arbetet genom en uppsättning variabler. Dessa variabler utgör senare grunder i de frågor som studien önskar att besvara (Patel & Davidson, 2016).

Som nämntes i början av detta avsnitt (5.1 Angreppssätt) grundar sig denna studien i tidigare forskning gällande efterlevnad av finansiell rapportering. Dessa forskningsartiklar (se Tabell 4.3.1), har bidragit till utvalda företagsspecifika egenskaper samt varit basen gällande konstruktionen av det efterlevnadsindex som studien använt, främst genom Cooke (1989). Med fördel studeras tidigare forskning på området då ett beprövat index har en högre grad av trovärdighet vilket ökar studiens kvalitet (Marston & Shrives, 1991).

5.5.3 Sammanfattning av metodkritik

Som diskuterats föreligger ett flertal riskfaktorer med denna typ av studier. Framhävas bör göras att det inte finns något facit på hur ett index på bästa sätt konstrueras. Trots att inspiration hämtats från tidigare forskning och att genomförandet till viss del stämmer överens med metodologiska framvuxna normer är det inte nödvändigtvis det mest optimala. Inom forskningsvärlden förekommer en mängd olika tillvägagångssätt för att upprätta index där de olika metoderna kan ge olika utfall i resultatet. För att statuera ett exempel så kan utfallet bli ett helt annat vid tillämpning av exempelvis ett vägt index framför ett ovägt. Förklaringen ligger i att varje enskilt upplysningskrav då värderas utefter särskilda kriterier såsom relevans

och betydelse och även tilldelas poäng därefter. Största skillnaderna ligger i att resultatet då tenderar att få större spridning eftersom det faller sig naturligt att en mer individuell poängsättning för upplysningskraven bringar större skillnader. Detta faktum underlättar för mer djupgående analyser av det empiriska resultatet.

En möjlig svaghet finns också i det urval av bolag som studien innefattar. En medvetenhet råder att det i en kommande analys kan uppenbara sig svårigheter att dra alltför stora slutsatser av ett urval med endast 15 stycken bolag. Anledningen är att det av förklarliga skäl kan vara problematiskt att kunna påvisa tendenser och samband samt att se klara mönster som sedan analyseras mot teorierna. Som motiveras i inledningen (bidrag till forskningen) har studien trots detta ansetts vara relevant och intressant att genomföra i sin nuvarande form.

Andra riskfaktorer med studien är de subjektiva tolkningar och bedömningar som gjorts av upplysningskraven vid upprättandet av studiens bedömningskriterier. Då upplysningskrav tenderar att vara öppna för tolkningar och antaganden finns det sällan entydiga svar som talar om exakt hur kraven ska tolkas och bedömas. En medvetenhet finns med andra ord i att tolkningarna (som utgjort grund för bedömningskriterierna) kan leda resultatet i olika riktning där somliga företag riskerar att missgynnas och andra gynnas av olika skäl. Med detta sagt hade det varit värdefullt och behjälpligt att ta in särskild expertis på området för att bringa en större klarhet i upplysningarnas innebörd. Detta för att minimera riskerna för bristfälliga tolkningar som sedermera riskerar att snedvrider resultatet. Med hänsyn till studiens tidsram och omfång har dock bedömningen gjorts att det inte funnits utrymme för detta.

Sammanfattningsvis finns det uppenbara svårigheter i att helt gardera sig mot tänkbara risker och svagheter med studier av liknande karaktär som denna. Det är dock högst betydelsefullt att vara medveten om dess existens och betydelse, för att efter studiens slutförande kunna utvärdera eventuella brister och svagheter. Faktorer som många gånger tydliggörs klarare under arbetets gång.

6. Resultat med analys

I följande avsnitt presenteras resultatet av den empiriska data som under arbetets gång har samlats in och granskats. Varje punkt i IAS 40 har tolkats och skrivits ned vid utformandet av ett bedömningsunderlag med förutbestämda kriterier. Upplysningarna som hämtats ur årsredovisningarna har därefter bedömts genom poängsättning. Den empiri som samlats in har förts in i studiens upprättade index, vilket inledningsvis presenteras och visas i grafisk form. I avsnittets andra del redogörs resultatet av den uppmätta efterlevnaden som framkommit punkt för punkt med tillhörande reflektion och analys. Avslutningsvis kopplas efterlevnadsgraden till utvalda företagsegenskaper. Detta presenteras i diverse spridningsdiagram med tillhörande analys kring utfallet.

Figur 6.1.a: Efterlevnadsgrad p75 a-h

75	2010								2018								2010	2018
	a	c	e	f (i)	f (ii)	f(iii)	g	h	a	c	e	f (i)	f (ii)	f(iii)	g	h		
Atrium Ljungberg	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	75%	75%
Balder	1	1	1	1	1	-	0	1	1	1	1	1	1	-	0	1	86%	86%
Castellum	1	1	1	1	1	-	0	1	1	1	1	1	1	-	0	1	86%	86%
Catena	1	1	1	1	1	-	0	1	1	1	1	1	1	-	0	1	86%	86%
Corem	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	75%	88%
Diös	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	75%	75%
Fabege	1	1	1	1	1	-	0	1	1	1	1	1	1	-	0	1	86%	86%
Heba	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	75%	75%
Hufvudstaden	1	1	1	1	1	-	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	86%	75%
Klövern	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	88%	75%
Kungsleden	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	100%	75%
Lundbergföretagen	1	1	1	1	1	-	0	1	1	1	1	1	1	-	0	1	86%	86%
Sagax	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	88%	75%
Wallenstam	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	0	1	1	1	0	1	63%	75%
Wihlborgs	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	75%	75%

Källa: Egen illustration

Figur 6.1.b: Efterlevnadsgrad p76 a-f

76	2010						2018						2010	2018
	a	b	c	d	e	f	a	b	c	d	e	f		
Atrium Ljungberg	1	-	1	1	-	1	1	-	1	1	-	1	100%	100%
Balder	1	0	1	1	-	1	1	-	1	1	1	1	80%	100%
Castellum	1	-	1	1	-	0	1	1	1	1	1	0	75%	83%
Catena	1	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	0	100%	80%
Corem	1	-	1	1	1	0	1	-	1	1	1	0	80%	80%
Diös	1	-	1	1	-	0	1	-	1	1	-	1	75%	100%
Fabege	1	-	1	1	-	0	1	-	1	1	-	0	75%	75%
Heba	1	-	1	1	-	0	1	-	1	1	-	0	75%	75%
Hufvudstaden	1	-	-	1	-	0	1	-	-	1	-	0	67%	67%
Kungsleden	1	-	1	1	1	1	1	-	1	1	-	0	100%	75%
Klövern	1	-	1	1	-	0	1	0	1	1	1	0	75%	67%
Lundbergföretagen	1	-	-	1	-	0	1	-	1	1	-	0	67%	75%
Sagax	1	-	1	1	-	0	1	0	1	1	1	0	75%	67%
Wallenstam	1	0	1	1	-	1	1	0	1	1	-	1	80%	80%
Wihlborgs	1	-	1	1	1	0	1	-	1	1	1	0	80%	80%

Källa: Egen illustration

6.1 Upplysningsindex

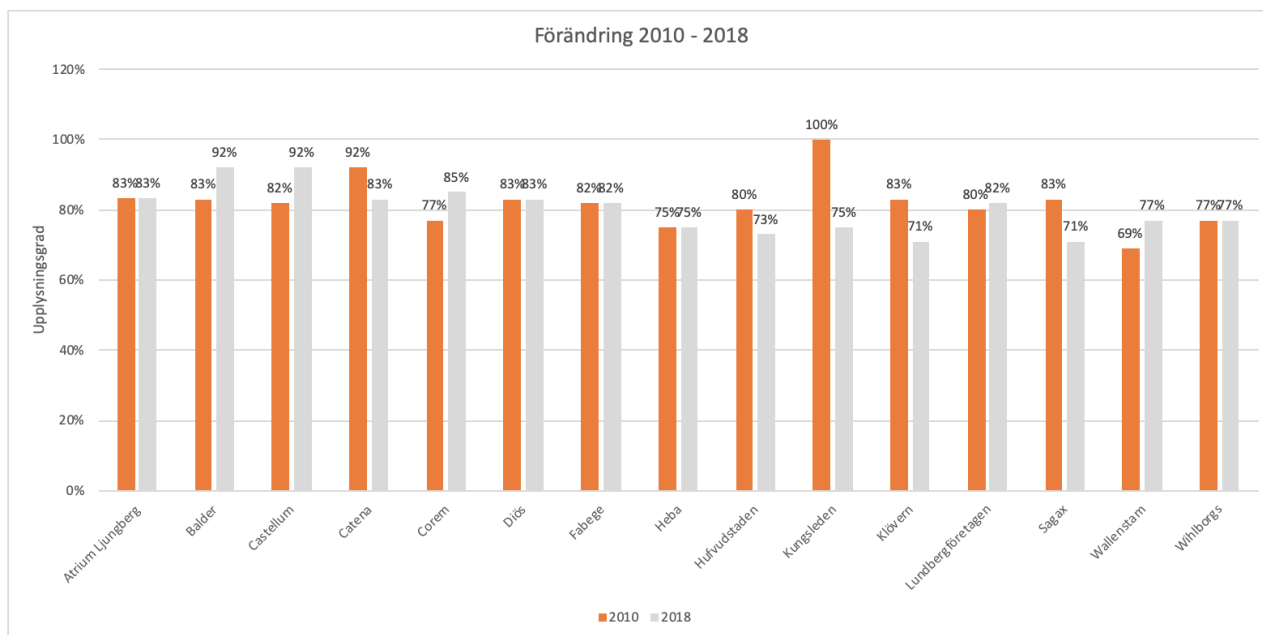
I tabellen ovan visas det empiriska resultatet av studiens granskning av efterlevnadsgraden av punkt 75-76 i IAS 40. Index visar efterlevnadsgraden i procent för varje enskilt företag. Bolagen har rangordnats i bokstavsordning. Företagen har som tidigare nämnts tilldelats 1 poäng för varje korrekt lämnad upplysning och 0 poäng vid avsaknad av upplysning alternativt där bedömningen gjorts att företaget lämnat en icke korrekt upplysning enligt bedömningskriterierna.. Punkter som bedömts som irrelevanta har strukits och dessa har inte räknats in i det totala värdet för att få fram index. Detta tillvägagångssätt användes eftersom de berörda företagen inte kan förväntas upplysa om sådant som inte är aktuellt för innevarande år. För vidare information om studiens beslutsunderlag med bedömningskriterier hänvisas till bilaga 1.1 och 1.2 i slutet av uppsatsen.

Figur 6.1.c: Summering av företagens totala upplysningsgrad

2010				2018			
	U/T	U	T		U/T	U	T
Atrium Ljungberg	83%	10	12	83%	10	12	
Balder	83%	10	12	92%	11	12	
Castellum	82%	9	11	92%	11	12	
Catena	92%	11	12	83%	10	12	
Corem	77%	10	13	85%	11	13	
Diös	83%	10	12	83%	10	12	
Fabege	82%	9	11	82%	9	11	
Heba	75%	9	12	75%	9	12	
Hufvudstaden	80%	8	10	73%	8	11	
Kungsleden	100%	13	13	75%	9	12	
Klövern	83%	10	12	71%	10	14	
Lundbergföretagen	80%	8	10	82%	9	11	
Sagax	83%	10	12	71%	10	14	
Wallenstam	69%	9	13	77%	10	13	
Wihlborgs	77%	10	13	77%	10	13	

Källa: Egen illustration

Figur 6.1.d: Förändring av upplysningsgrad 2010-2018



Källa: Egen illustration

6.2 Upplysningsgrad

I stapeldiagrammet (figur 6.1.d) ovan tydliggörs efterlevnadsgraden för varje enskilt företag, där den totala efterlevnaden för punkt 75 och punkt 76 har summerats. Detta exemplifieras för att tydliggöra och belysa skillnaderna mellan bolagen mellan de två aktuella åren. Fem stycken bolag (Atrium Ljungberg, Wihlborgs, Diös, Faberge, Heba) har en identisk efterlevnadsprocent för de båda åren. Som också framgår i ovanstående stapeldiagram är skillnaderna mellan åren påfallande små. Kungsleden (minskning med 25 %) utmärker sig som det bolag med klart störst varians mellan de två granskade åren. Med avstickaren Kungsleden borttagen ligger den genomsnittliga skillnaden mellan åren på 5,4 %, vilket tyder på en överlag jämn efterlevnadsgrad utan större skillnader över tid.

Vid en närmare granskning av det empiriska resultatet går det att utläsa en tämligen hög efterlevnadsgrad på ett generellt plan. Den genomsnittliga efterlevnadsgraden när punkterna har summerats ligger på 81,9 % för år 2010 och 80,06 % för år 2018. Samtliga bolag hamnar

på en efterlevnadsprocent på över 69 % för båda kontrollerade åren. Detta får anses förhållandevis högt med hänsyn till att det handlar om upplysningskrav som är öppna för tolkning, där egna bedömningar kan göras. Wallenstam sticker dock ut som det bolag med den lägsta efterlevnadsprocenten, vilken uppmättes till 69 % år 2010. Efterlevnadsprocenten när punkt 75 och punkt 76 har summerats hamnar mellan 69 - 100 % år 2010. Intervallet åtta år senare ligger på mellan 71 - 92 %.

Noterbart är även att efterlevnadsgraden haft en marginell försämring år 2018 jämfört med år 2010. Variansen mellan bolagens upplysningsgrad har som siffrorna visar också minskat vilket tyder på att bolagen med tiden blir mer och mer lika varandra i tillhandahållandet av upplysningar. Resultatet ska dock tas med viss försiktighet då urvalet är litet och en tydlig avstickare (Kungsleden) är en förklaring till de större skillnaderna i efterlevnad år 2010.

Värt att nämna är att enbart två bolag (Wallenstam och Corem) har förbättrat sin efterlevnad kring punkt 75 år 2018 jämfört med år 2010. Samtidigt har fyra bolag (Klövern, Sagax, Hufvudstaden, Kungsleden) försämrat sig jämfört med åtta år tidigare. När det gäller punkt 76 så har fyra (Balder, Castellum, Diös, Lundbergföretagen) bolag förbättrat sig år 2018 jämfört med år 2010 medan tre bolag (Sagax, Catena, Kungsleden) har haft en försämring enligt studiens resultat.

Som tabellen tydligt visar är det enbart ett enda av de studerade företagen som uppnår maximal efterlevnad kring punkt 75. Kungsleden uppfyller i sin årsredovisning för år 2010 upplysningskraven i punkt 75 till 100 %. Anmärkningsvärt är att Kungsleden år 2010 är det bolag med lägst andel storägare. De tio största ägarna i Kungsleden kontrollerade enbart 20 % av rösterna detta år. Noterbart är dock att efterlevnadsprocenten i index för Kungsleden sjunkit till 75 % år 2018, vilket får anses vara en betydande försämring.

Gällande punkt 76 så uppfyller trion Atrium Ljungberg, Catena och Kungsleden maximal efterlevnad år 2010 medan det år 2018 är Atrium Ljungberg, Balder och Diös som uppnår

100 % i index. Det är således enbart fastighetsbolaget Atrium Ljungberg som uppfyller upplysningskraven i punkt 76 till 100 % under de båda kontrollerade åren.

IAS 40 - Punkt 75

I nedanstående avsnitt görs en genomgång av det inhämtade empiriska resultatet av samtliga upplysningskrav i punkt 75. Resultatet diskuteras med en tillhörande reflektion och avslutningsvis analyseras utfallet.

Punkt 75

a) Huruvida företaget använder verkligt värde eller anskaffningsvärde.

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

Som framgår i IAS 40, p 30 har företag som tillämpar IAS 40 i efter första redovisningstillfället en valmöjlighet att redovisa förvaltningsfastigheternas värde till antingen anskaffningsvärde eller till verkligt värde. Vid redovisning till historiskt anskaffningsvärde ska fastigheternas verkliga värde trots detta framgå genom att detta upplyses i de finansiella rapporterna. Samtliga kontrollerade bolag redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Bolagen anger genomgående detta på ett tydligt och klart sätt i årsredovisningarna för både år 2010 och år 2018.

Närmast identiska formuleringar används i flertalet av de granskade årsredovisningarna. En vanligt förekommande variant på upplysning kring denna punkt lyder: "Förvaltningsfastigheterna har under året värderats till verkligt värde i balansräkningen och förändringar redovisas i resultaträkningen". En annan formulering som används är: "Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick per den 31 december till...". Ett tredje exempel på upplysning kring värderingen är Fabeges formulering i Not 15, år 2018: "Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i IFRS 13. Verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån särskild värdering".

Många av företagen skriver på flertalet ställen att förvaltningsfastigheterna har värderats till verkligt värde, både i den löpande texten och i Not. Uppfattningen är därför att det varit mycket enkelt att finna information kring värderingen och att fastslå huruvida bolagen valt att värdera

sina förvaltningsfatsigheter. Med detta sagt har bedömningen gjorts att samtliga bolag med beröm har uppfyllt kravet i 75 a).

Punkt 75

b) Har tagits bort ur regelverket och därmed inte kunnat vara föremål för granskning.

-

Punkt 75

c) Vilka kriterier som företaget använder för att skilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter och från fastigheter som är avsedda att säljas i den löpande verksamheten, när denna gränsdragning är svår att göra.

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

Samtliga av bolagen som studerats uppfyller punkt 75 c) i sin helhet för de båda granskade åren. Kravet har ansetts vara uppfyllt genom att företagen tydligt upplyser vad en förvaltningsfastighet är. Det specificeras i samtliga av de granskade årsredovisningarna att en förvaltningsfastighet är en fastighet som innehas för att i förvaltningen inbringa hyresintäkter alternativt för att skapa värdeökning, eller båda delar. Beskrivningen som samtliga bolag använder överensstämmer väl med regelverkets definition av en förvaltningsfastighet i IAS 40 p 5. Utifrån detta har bedömningen gjorts att företagen genom att beskriva dess innebörd särskiljer förvaltningsfastigheter från exempelvis exploateringsfastigheter, rörelsefastigheter, lagerfastigheter och projektfastigheter som är av annan karaktär.

Sammanfattningsvis så har det alltså räckt med att specificera förvaltningsfastigheters egenskaper för att på så sätt kunna särskilja dem från övriga, även om det kan krävas att läsaren av den finansiella rapporten har en viss grundläggande kunskap och förståelse i ämnet.

Allt som oftast definieras en förvaltningsfastighet på flertalet ställen i årsredovisningarna. Det sker många gånger både i den löpande texten samt i "definitioner" som vanligtvis återfinns i slutet av årsredovisningen. Med detta sagt kan det konstateras att det varit synnerligen lättillgängligt att få fram denna information i samtliga av de 30 årsredovisningarna. Det ska

dock tilläggas att det inte krävs något vidare arbete eller uppoffring från bolagens sida för att leva upp till detta upplysningskrav. Att vid upprättandet av en årsredovisning tydliggöra en förvaltningsfastighets egenskaper och innebörd får anses vara lågt ställda krav. Därmed kan det tänkas vara förväntat på förhand att företagen också uppnår 100 % efterlevnad på denna punkt.

Punkt 75

e) I vilken utsträckning som det verkliga värdet (enligt värdering eller upplysning i de finansiella rapporterna) på förvaltningsfastigheter baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Om det inte har skett en sådan värdering, ska detta anges.

Resultat: 93 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

Punkt e) har som ovan punkter också en genomgående hög efterlevnadsgrad. Wallenstam sticker dock ut från mängden genom att vara det enda bolag som inte efterlever kravet. Wallenstam anger både år 2010 och år 2018 att hela fastighetsbeståndet har värderats internt. Trots att hela rapporten har lästs igenom både år 2010 och år 2018 går det inte att finna någon information om externa värderare har anlåtats. Detta leder in på slutsatsen att Wallenstam inte har använt sig av externa värderare och därmed inte uppfyller det specificerade upplysningskravet (För bedömningsunderlag, se bilaga 1.1 och 1.2).

Övriga 14 bolag upplyser tydligt att de använt sig av externa värderare under året för att kontrollera det verkliga värdet. Det är inte ovanligt att denna typ av information återfinns på mellan 3-4 ställen, vilket tyder på att bolagen finner det viktigt att framhäva att externa värderare har anlåtats. Detta stämmer också väl överens med IASB:s föreställningsram som anger "tillförlitlighet" som en betydande grundpelare som redovisningen skall leva upp till. Ett rimligt antagande är att beslutsfattare finner det betydelsefullt att en extern part kontrollerat värderingen då det bidrar till just trovärdighet och tillförlitlighet. Värderingen av fastighetsbeståndet har som tidigare beskrivits varit föremål för diskussion då det på flera sätt kan påverka fastighetsbolagens resultat. Som tidigare beskrivits har värdet på fastigheter skjutit i höjden under de senaste åren vilket varit en bidragande orsak. Detta gör fastighetsbranschen speciell då öknings i resultatet kan bero på andra, yttre faktorer än att spegla hur företaget i

realiteten har presterat. Därmed kan ett rimligt antagande vara att det är särskilt betydelsefullt att bolagens värdering inte enbart grundas på interna och partiska beslut. Utan att den också bygger på externa och oberoende parter bedömningar och värderingar. Detta för att minimera risken för ett missvisande resultat i resultaträkningen som kan härledas till en alltför optimistisk eller för den delen pessimistisk värdering från företagen själva.

Det går vidare att argumentera för att studiens resultat visar på tydliga tendenser som gör gällande att bolagen värderar detta krav högt och gärna framhäver att externa värderare har anlåtats. Att Wallenstam är det enda bolag som inte efterföljer kravet kan möjligen bero på att det är ett bolag som präglas av starkt kontrolläggande (se tabell 6.3.1 och 6.3.2) samt har en mycket stor majoritet svenska ägare, båda åren. Därav kan tänkas att bolaget inte har ett lika stort behov av att förhålla sig till sin omgivning och sina externa användare och beslutsfattare. Något som exempelvis bolag med ett spritt ägande kan tänkas behöva göra då dessa företag har betydligt fler att förhålla sig till.

På vilket sätt bolagen tillämpar extern värdering och i vilken grad detta görs skiljer sig dock åt. En del bolag låter externa värderare värdera en viss procent av det totala fastighetsbeståndet medan andra bolag låter hela beståndet externvärderas. I studien har det framkommit att en vanligt förekommande metod är att bolagen låter externa parter genomföra så kallade stickprovskontroller, där värdering görs av en bestämd andel av det totala fastighetsbeståndet. Tilläggas bör även göras att en del bolag gör sådana kontroller vid flera tillfällen under varje räkenskapsår. Bolagen motiverar detta med att riskerna minimeras för att fastighetsbeståndet värderas felaktigt, vilket i sin tur kan påverka resultatet. Av resultatet att döma går det att anta att fastighetsbolagen värderar detta krav högt. Att upplysa användarna om att extern kontrollvärdering och i vissa fall second opinion har inhämtats för att fastställa en säker värdering med låga felmarginaler skänker tillförlitlighet till redovisningen vilket också stämmer väl överens med vad som anges i IASB:s föreställningsram (Marton et al, 2016). Detta tyder på att fastighetsbolagen tagit till sig kraven angående denna punkt.

Nedanstående är ett utdrag ur Balders årsredovisning år 2018. Det ämnar att visa ett exempel på en vanligt förekommande upplysningar kring externa värderare. I nedanstående fall är det tydligt att bolaget valt att framhäva att både extern värderare och second opinion inhämtats för

att bedöma värderingens korrekthet och därmed skänka tillförlitlighet. Noterbart är att Balder upplyser att skillnaderna mellan interna och externa värderingar varit mindre än 1 %.

“För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Avvikelsen mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetydliga. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för ca 43 % (43) av fastigheterna, motsvarande ca 50 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. De externa värderingarna har under året genomförts av Newsec och JLL. Second opinions har under året inhämtats från JLL.”

Återkommande värderingsbolag som anlåtts har varit bland andra Savills Sweden AB, Newsec fastighetsvärdering AB, Forum fastighetsekonomi AB, Cushman & Wakefield och NAI Svefa. Då det inte gjorts en närmare granskning över exakt vilka bolag som uppfyller regelverkets specificerade krav på oberoende och kompetenta värderare så har inte heller någon vikt i bedömningen lagts kring detta. Det bör dock diskuteras huruvida detta faktum kan påverka studiens resultat. Det går enbart att spekulera i hur efterlevnadsgraden hade kunnat påverkas om varje värderingsfirma granskades utifrån regelverkets särskilt uppställda krav på värderare med *“erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt”* (IAS 40 p.75 e). Anledningen är att det inte går att säga om samtliga anlåtade bolag uppfyller dessa krav. Poängteras bör därför göras att resultatet bör tas med viss försiktighet då värderingsbolagens branschstatus, kompetens, oberoende och relation till fastighetsbolagen i samtliga fall är okänd. Vilket gör att tolkningen går att ifrågasätta.

Punkt 75

f) - i) De belopp som redovisas i resultatet avseende: Hyresintäkter

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

Ovanstående punkt handlar i allt väsentligt om att företagen i sina årsredovisningar ska upplysa om hyresintäkter från förvaltningsfastigheter för perioden. Då bolagen i studien av förklarliga skäl uteslutande arbetar med förvaltningsfastigheter (undantag för Lundbergföretagen) där det

primära syftet är att inbringa hyresintäkter, får det anses vara synnerligen betydelsefullt att användarna också delges denna information. Detta för att kunna skapa sig en uppfattning om fastighetsbolagens ekonomiska status. Punkten får anses oerhört betydelsefull då hyresintäkter i en bred majoritet av företagen utgör en betydande del av den totala omsättningen.

Samtliga 15 bolag uppfyller detta krav både i årsredovisningen för år 2010 som för år 2018. Hyresintäkter specificeras i flertalet fall på den översta raden i resultaträkningen, följt av bolagens kostnader och övriga intäkter. Många bolag anger alltså hyresintäkter istället för nettoomsättning. Hyresintäkter återfinns vanligen på flera ställen i rapporterna. I regel går informationen att finna i såväl inledningen som i resultaträkningen, i diverse tabeller och i särskild not rörande intäkter. Det råder alltså inga svårigheter med att finna informationen. Några av bolagen (exempelvis Lundbergföretagen) använder istället benämningen nettoomsättning i sina resultaträkningar. Anledningen förklaras troligen med att Lundbergkoncernen har åtskilliga investmentverksamheter förutom fastighetsaffärer, vilka därmed utgör en stor del av den totala omsättningen. Lundbergföretagen specificerar däremot hyresintäkter från fastighetsrörelse i särskild not som specificerar vad som ingår i nettoomsättningen. Detta gör att bolaget uppfyller kravet i p 75 f i) på ett klanderfritt sätt. Sammantaget har studien alltså visat att de granskade bolagen är nogga med att upplysa användarna om hyresintäkter vilket ligger i linje med vad som kan anses vara förväntat. Detta går också att koppla till IASB:s föreställningsram som anger att allt väsentligt skall finnas med i redovisningen samt att redovisningen ska vara fullständig (Marton et al, 2016).

Punkt 75

f) - ii) Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparationer och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden.

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

I enlighet med IAS 40 ska noterade företag som redovisar enligt IFRS och som innehar förvaltningsfastigheter särskilja direkta kostnader som är hänförliga till fastigheter som inbringat intäkter med fastigheter som under perioden inte genererat några hyresintäkter alls. Det ska alltså tydliggöras för användarna om det finns förvaltningsfastigheter som företagen enbart har kostnader för och hur stora dessa kostnader i så fall har varit. Det tål att nämnas att

nyproduktion inte omfattas av detta krav då det allt som oftast i årsredovisningarna klassificeras som en "lagerfastighet". Det faller sig därmed naturligt att dessa fastigheter inte genererar några hyresintäkter då det av rimliga skäl inte finns några hyresgäster under själva uppförandet. Fastigheter under uppförande och fastigheter som innehas i syfte att säljas vidare skall alltså inte sammanblandas med förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter. Detta kan vara svårt för användare att tolka om de inte besitter viss branschkunskap kring vad de olika kategorierna innebär. Därmed kan det diskuteras hur enkelt det egentligen är för användarna att utvärdera information.

Alla bolagen i undersökningen specificerar direkta kostnader för förvaltningsfastigheterna både år 2010 och år 2018. Detta görs i vissa fall direkt i resultaträkningen men allt som oftast sker denna upplysning i en särskild not som berör antingen förvaltningsfastigheter eller specificerar fastighetskostnader. IAS 40 talar även om att företagen skall informera om att reparationer och underhåll ingår i de direkta kostnaderna, något som samtliga bolag efterlever. Bolagen specificerar på olika ställen vad som ingår i posten direkta kostnader. Det har i samtliga fall tydligt framgått att driftskostnader, reparationer och underhåll har räknats in i denna post, i enlighet med kraven. Somliga företag tydliggör även andra saker såsom fastighetsskatt, administrationskostnader, momskostnader och övriga kostnader till sina direkta fastighetskostnader. Detta har dock utelämnats från bedömning då det i regelverket inte uttrycks något om att detta skall finnas med. Likt ovanstående punkt får kravet dock anses vara tämligen grundläggande och enkelt att efterleva.

Punkt 75

f) - iii) Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparationer och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden.

Resultat: 21 % av inkluderade bolag efterlever kravet. 9 bolag har inkluderats för 2010, 10 bolag har inkluderats för 2018.

I undersökningen har det framkommit att endast två stycken bolag gör detta både år 2010 och år 2018. Vilka bolag det gäller skiljer sig dock åt. Klöver och Kungsleden sticker ut som de enda två bolag som specificerar detta i särskild not år 2010. Wallenstam och Corem är

emellertid de enda bolag som efterlever kravet år 2018. Klöver kan tas som ett typexempel på hur en exemplarisk efterlevnad uppnås kring denna punkt enligt studiens tolkning och kriterier (se bilaga 1.1 och 1.2). Klöver har nämligen upprättat en enskild rad i sin not berörande förvaltningsfastigheter. Där specificeras tydligt “direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat några intäkter” följt av utfallet. Även om det i praktiken inte funnits några sådana kostnader under året och detta specificeras med streck så är detta tillvägagångssätt mycket tydligt för användarna. Detta får därmed anses vara en klanderfri upplysning där det är tydligt att Klöver är ett av de fåtal bolag som tolkat punkten bokstavligt. Klöver och Kungslidens årsredovisning för år 2010 utmärker sig som de årsredovisningar där det för användarna är klart tydligast om det under året funnits kostnader hänförliga till fastigheter som inte genererat några hyresintäkter. Som tidigare diskuterats är detta också syftet med redovisningsstandarder i stort där användarna och beslutsfattarna är den primära målgrupp som rapporterna främst riktar sig till (Marton, et al, 2016). Därav är det också betydelsefullt att användarna kan ta till sig och förstå innehållet. Båda företagen har däremot gått ifrån detta tillvägagångssätt år 2018, vilket kan tyckas anmärkningsvärt. Detta tyder på att företagen antingen inte tolkar kraven lika strikt som tidigare eller att företagen inte nödvändigtvis anser att årsredovisningen behöver vara lika detaljerad i sin information. Ett tänkbart scenario kan vara att bolagen inte anser det nödvändigt eller för den delen önskvärt att upplysa mer än andra företag i branschen. Detta stämmer väl överens med resultatet som klargör att upplysningarna tenderar att bli mer och mer lika. En tänkbar förklaring kan ligga i att bolagen inte tycks vilja dela med sig av mer information till användare än konkurrerande företag i branschen. Detta då det inte nödvändigtvis behöver vara positivt för företagen att framhäva saker och ting. Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter kan exemplifiera en post som rimligen inte främjar beslutsfattarnas bild och analys av bolagen. Anledningen är att sådana kostnader är något som bolagen vill undvika då det enbart påverkar kassaflödet i negativ bemärkelse.

Årsredovisningar är som tidigare nämnts också ett kostsamt arbete där detaljer av förklarliga skäl kan resultera i att kostnaderna skenar. För företagen är det en ständig balansgång mellan att dels uppfylla samhällets krav och att hålla sig till IASB:s föreställningsram som specificerar att redovisningen ska hållas relevant (Marton et al, 2016). Samtidigt som kostnaderna för att upplysa och informera inte ska överstiga användarnas behov av informationen (Marton et al,

2016). I detta specifika fallet är det dock svårt att anta att kravet skulle vara ignorerat på grund av kostnader, då det inte handlar om en alltför svår åtgärd att specificera. Något som dock kan diskuteras är användarnas behov av informationen, vilket ligger utanför denna studien.

Wallenstam efterlever som tidigare nämndes kravet i sin årsredovisning för år 2018 men inte för år 2010. Wallenstam är därmed det enda bolag som uppnått en förbättring. Balder, Castellum, Fabège, Lundbergföretagen, Catena samt Hufvudstaden har tilldelats streck år 2010 vilket innebär att punkten tas bort från det sammanvägda index. För år 2018 var resultatet detsamma med undantag för Hufvudstaden som då tilldelades en nolla. Beslutet att exkludera punkten har gjorts då nämnda bolag upplyser att "samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året". Bolag som också anger i särskild hyreskontrakt-specifikation att samtliga fastigheter har hyreskontrakt har också exkluderats. I Balders fall handlar det till exempel om en mer komplicerad situation där bolaget anger en hyressammanställning. Trots att vakansgrad finns så förekommer inga fastigheter som i sin helhet inte genererat några hyresintäkter. För att komma fram till denna information har dock årsredovisningen behövt läsas igenom i sin helhet. Trots att bolagen likt Klöver och Kungleden inte specificerar direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter är det underförstått att det inte finns några sådana kostnader eftersom samtliga förvaltningsfastigheter har genererat intäkter. Med detta sagt har det inte ansetts nödvändigt att företagen i fråga upplyser om sådana direkta kostnader. Eftersom upplysningskravet ändå inte efterlevs så som det står skrivet i regelverket och att det krävs en hel del sökande i årsredovisningarna för att hitta informationen att "samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter" så har punkten exkluderats i nämnda fall.

Övriga bolag som tilldelats nollor och därmed inte efterlever kravet alls har i berörda fall varken specificerat direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter eller skrivit ut att samtliga har genererat hyresintäkter. I dessa fall har det alltså stått klart att företagen brustit i tillhandahållandet av upplysningarna till användarna.

Punkt 75

f) iv) - Har exkluderats ur studien

-

Punkt 75

g) Förekomst och belopp avseende begränsning i rätten att sälja en förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Resultat: 7 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

För att finna denna information har årsredovisningarna likt för övriga punkter granskats i detalj, sida för sida. Flera företag nämner exempelvis eventuella begränsningar vad det gäller aktiernas eller rösters överlåtelsebarhet. Det är däremot tämligen svårt att fastställa om det finns några begränsningar som rör förvaltningsfastigheter. Av resultatet att döma är det tydligt att bolagen i det stora hela inte har tagit till sig detta upplysningskrav. Anledningen är att det enbart är två stycken bolag, Sagax och Kungsleden som uppfyller kravet (år 2010). Noterbart är att inga företag efterlever upplysningskravet år 2018. Sagax informerar i sin årsredovisning år 2010 att det för närvarande finns en begränsning i rätten att sälja. Ärendet gäller en pågående tvist mellan dotterbolaget Stockholms industrifastigheter AB och Järfälla Kommun. Sagax dotterbolag innehar en så kallad vilande lagfart på fastigheten vilket innebär att den inte kan överlåtas så länge ärendet är uppe för prövning. Nedanstående stycke är ett utdrag ur Sagax AB:s årsredovisning från år 2010 och not 13. Detta för att belysa huruvida Sagax på ett tydligt och klart sätt informerar användarna kring väsentliga begränsningar. Som tidigare diskuterats är det högst väsentligt att användarna delges den här typen av information då det på olika sätt kan komma att påverka framtida resultat i mer eller mindre utsträckning.

“Bolagets dotterbolag Storstockholms Industrifastigheter AB (556695-9572) förvärvade och tillträdde den 15 september 2009 fastigheterna Järfälla Veddesta 2:33 och Järfälla Veddesta 2:7 genom avtal om förvärv och fastighetsreglering. Köpeskillingen uppgick totalt till 63,0 miljoner kronor. Järfälla kommun meddelade dock den 11 december 2009 att den beslutat att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868). Bolaget har bestridit förköpet. Tillståndsfrågan befinner sig sedan den 18 januari 2010 hos Regeringen för avgörande. Storstockholms Industrifastigheter AB har för närvarande vilande lagfart för båda fastigheterna. Sagax bedömning är dock att Regeringen kommer att behandla frågan under 2011 och ge bolaget rätt i denna fråga.”

Förklaringen till att upplysningskravet som helhet når en anmärkningsvärt låg efterlevnadsnivå (lägst av alla punkter i studien) där i princip samtliga bolag blivit underkända kan ligga i att det inte finns några aktuella begränsningar. Att Sagax upplyser om sin omnämnda tvist betyder alltså inte att företaget per automatik hade lämnat en upplysning om det inte hade förekommit någon tvist och därmed inte heller någon begränsning. Det finns med andra ord en medvetenhet i att Sagax i det specifika fallet kan ha gynnats med anledning av att det funnits en tvist som det sedermera upplyses om. Samtidigt kan andra bolag missgynnas. Bedömningen har dock gjorts att det inte finns anledning att exkludera punkten på grund av detta, då alla företagen bedöms utifrån på förhand bestämda och lika grunder (Se tolkningar och bedömningskriterier, bilaga 1.1 och 1.2).

Anledningen till den strikta tolkningen av upplysningen (se bilaga 1.1 och 1.2) är att det får antas vara tämligen enkelt för företagen att upprätta en enkel mening som upplyser användarna kring begränsningar. Sådan information presenteras vanligtvis i noter, där det förslagsvis kunnat upprättas en punkt gällande "väsentliga åtaganden eller begränsningar". Det kan argumenteras för att "begränsningar" inte är något som vanligen påverkar bolagen i positiv bemärkelse om detta ska ses ur ett användarperspektiv. Anledningen är att begränsningar tenderar att ha en negativ klang då det många gånger handlar om sådant som företagen är låsta till. Detta exemplifieras genom begränsningar i rätten att sälja av en fastighet. Denna sorts upplysningar kan alltså utgöra en överhängande risk för företagen då det rimligen kan skapa en viss skepsis hos användare och beslutsfattare, då det kan råda en viss osäkerhet hur det kan komma att påverka verksamheten i framtiden. En tänkbar förklaring till att bolag tenderar att vara sämre på den här typen av upplysningar än andra kan bero på att företagen i större utsträckning framhäver sådant som kan locka investerare och imponera på beslutsfattare.

Punkt 75

- h) Avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

Resultatet som framkommit är att samtliga 15 bolag har ansetts efterleva detta krav både år 2010 och år 2018. Det bör dock framföras att det existerar påfallande skillnader huruvida

företagen väljer att upplysa om avtalsenliga förpliktelser och på vilket sätt detta uttrycks i årsredovisningarna. En handfull bolag upplyser om väsentliga åtaganden i särskild not där det tydligt framgår om det existerar avtalsenliga förpliktelser som sträcker sig längre fram. Det kan gälla exempelvis beslutade investeringsprojekt som innefattar nybyggnation av förvaltningsfastigheter eller renoveringar. Men också att företaget har avtalsenliga förpliktelser om framtida förvärv som ännu inte realiserats. Bolagen har även blivit godkände kring detta krav om de uttryckt att det inte finns några avtalsenliga förpliktelser. Majoriteten av bolagen är dock inte lika tydliga i sina beskrivningar. I flertalet fall både år 2010 och år 2018 är denna information mycket svår att finna och tolka. Bedömningen har dock gjorts att det är underförstått att det finns avtalsenliga förpliktelser om företagen på något sätt informerar om kommande investeringar i fastigheter vare sig det gäller renoveringar, omställningar eller förvärv. Detta eftersom ett rimligt antagande är att projekt av sådan karaktär och omfattning inte existerar utan gällande avtal mellan olika parter. Vid en närmare granskning av de finansiella rapporterna där hela årsredovisningarna har lästs igenom i sin helhet, är det därmed underförstått att samtliga bolag har åtaganden som kan klassificeras som avtalsenliga förpliktelser i likhet med studiens bedömningskriterier. Därav efterlever samtliga bolag detta krav om än på ett sätt som kan ifrågasättas. Anledningen är att det ur ett användarperspektiv kan argumenteras att det är otydligt eller att informationen är svår att tolka.

IAS 40 - Punkt 76

I nedanstående avsnitt görs en genomgång av det empiriska resultatet av samtliga upplysningskrav i punkt 76. Resultatet diskuteras likt ovanstående del med en tillhörande reflektion.

Punkt 76 handlar i sin helhet om att upplysa om händelser och faktorer som påverkat det verkliga värdet på förvaltningfastigheterna under det gångna året. Det handlar alltså om att informera användarna om eventuella förändringar och därtill aktuella belopp som påverkat det verkliga värdet, såväl positivt som negativt. Punkt 76 är alltså enbart tillämpligt för bolag som redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde. Då samtliga bolag i studien redovisar enligt verkligt värde blir även alla fastighetsbolag aktuella för granskningen. Upplysningar av denna karaktär där bolagen skall upplysa om ingående balans och utgående balans med hänsyn till förändringar under året specificeras vanligen i särskild not. Nedan

presenteras det empiriska resultatet av punkt 76 som berör värdeförändringar i det verkliga värdet.

Punkt 76

- a) *ökningar, med separata upplysningar om sådana öknningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av att tillkommande utgifter har lagts till i en tillgångs redovisade värde.*

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

100 % av bolagen, det vill säga samtliga bolag upplyser om öknningar i det verkliga värdet till följd av investeringar, reparationer och- eller förvärv med hänförligt belopp som lagts till i det verkliga värdet. Detta sker både i årsredovisningarna för år 2010 som för år 2018. Gemensamt för alla 15 bolag är att detta görs i not med benämningen "förvaltningsfastigheter". Det är på så sätt enkelt att finna denna information i samtliga årsredovisningar eftersom bolagen använder likartade sammanställningar på ungefär samma ställen. Som användare går det med fördel att söka på ordet "förvaltningsfastigheter" för att på så sätt kunna orientera sig fram till denna information i noterna. Punkt a efterlevs alltså med beröm godkänt av samtliga bolag då det inte finns några invändningar eller oklarheter kring denna upplysning.

Punkt 76

- b) *ökningar som uppkommit vid rörelseförvärv.*

Resultat: 17 % av inkluderade bolag efterlever kravet. 2 bolag har inkluderats för 2010, 4 bolag har inkluderats för 2018.

Gemensamma nämnare är att flertalet bolag redogör att samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv. Tolkningen som gjorts är att bolag som för innevarande år inte haft några rörelseförvärv inte heller kan krävas på upplysningar hur dessa påverkat det verkliga värdet, då det av förklarliga skäl inte finns några belopp att ange. Med anledning av detta har dessa bolag tilldelats ett streck vilket i sin tur innebär att punkten utgår i nämnda fall. Detta har varit fallet för 86 % av bolagen år 2010 och 73 % år 2018. Påpekas bör därför göras att studiens tolkningar spelar en avgörande roll för utfallet. Ett annat sätt att utforma

bedömningskriterierna hade kunnat resultera i en annan syn där kravet varit tillämpligt på samtliga bolag, vilket då resulterat i ett annat utfall.

Castellum utmärker sig som det enda bolaget som lever upp till detta upplysningskrav för något av de granskade åren. Nedan visas en bild på not 12 ur Castellums årsredovisning för år 2018. Detta för att illustrera ett typexempel på en tydlig och konkret upplysning i enlighet med studiens tolkning av kravet (se bedömningskriterier tabell 1.1 och 1.2). Detta visar hur enkelt det kan vara för bolagen att tydliggöra rörelseförvärvs påverkan på det verkliga värdet, oavsett om det har skett en påverkan eller ej.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	Koncern	
	2018	2017
Ingående balans	81 078	70 757
Ny-, till- och ombyggnation	2 837	2 893
<i>varav aktiverade räntekostnader</i>	23	31
Förvärv	2 455	3 595
<i>varav rörelseförvärv</i>	-	-
Försäljningar	-2 745	-848
Värdeförändring	5 326	4 513
Valutakursomräkning	217	168
Utgående balans	89 168	81 078

Balder (2010), Wallenstam (2010 och 2018), Klöver (2018) och Sagax (2018) har tilldelats nollor då dessa bolag har tydligt brister i sina upplysningar under nämnda årtal. En anledning är att det för några av bolagen framgår att det skett rörelseförvärv, men ändå inte specificeras huruvida det påverkat det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna. Ingen information kring detta har gått att finna vare sig i not eller i den löpande texten, vilket legat till grund för beslutet.

Sammanfattningsvis är alltså Wallenstam det enda bolag som brister i sina upplysningar båda åren medans Castellum är det enda bolag som efterlever kravet (år 2018). Förklaringen till den generellt låga efterlevnadsgraden kan möjligtvis ligga i att bolagen finner det tillräckligt att informera användarna om rörelseförvärv har ägt rum eller ej, vilket i förlängningen tydliggör

om det funnits en påverkan. Det är tydligt att övriga bolag inte tolkat kravet lika strikt som Castellum i exemplet ovan.

Att bearbeta redovisningsstandarder och upplysningskrav är allt som oftast en tolkningsfråga där det ingår vissa subjektiva bedömningar och prioriteringar från företagets sida. Detta kan vara en tänkbar förklaring till att det uppstår skillnader i företagets redovisning, i likhet med det som framgår av studiens resultat. Att resultatet till stor del är jämnt fördelat på denna punkt kan möjligen förklaras i att företagen härmar varandra vid upprättandet av finansiella rapporter och väljer att inte informera mer än andra bolag i branschen.

Punkt 76

c) tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning eller som ingår i en avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5, och andra avyttringar.

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. 13 bolag har inkluderats för 2010, 14 bolag har inkluderats för 2018.

Som ovan beskrivning lyder är denna punkt uppdelad i två olika delar vilket försvårar bedömningen något. Tolkning kan nämligen göras på flera sätt angående huruvida bolagen efterlever kravet eller ej. Ett sätt att se på saken är att fastighetsbolagen skall vara tydliga med att dels klassificera olika fastigheter och dess påverkan på det verkliga värdet, samt att upplysa om avyttringars påverkan. Efter diskussioner och avvägningar gjordes dock bedömningen att kravet anses vara uppfyllt så länge företagen specificerar hur årliga avyttringar/försäljningar/utrangeringar har påverkat det verkliga värdet. Ställningstagandet byggdes på att det är rimligt att förvänta sig att försäljningar/avyttringars påverkan på det verkliga värdet specificeras på egen rad, i likhet med kravet på att detta ska göras för förvärv. Att 100 % av bolagen uppfyller kravet kan bero på att bedömningskriterierna kring detta krav varit tämligen enkla att uppfylla med hänsyn till ovan nämnda tolkning. Att samtliga bolag specificerar huruvida försäljningar haft en påverkan på värdet kan tyckas förväntat. I synnerhet ur ett användarperspektiv då det många gånger rör sig om större summor pengar när fastigheter har avyttrats.

Punkt 76

d) nettoresultat från justeringar av verkligt värde.

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

När den årliga värderingen sker av bolagens innehavande förvaltningsfastigheter, vare sig om värderingen görs internt eller externt så uppkommer vanligen orealiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen och är sådana värdeförändringar som ännu inte är realiserade. Värdering till verkligt värde handlar som tidigare redogjorts om att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Trots att företagen ska använda sig av expertis och indata som bygger på tillförlitliga siffror och källor så är det de facto alltid en fråga om uppskattningar, antaganden och bedömningar när värdering görs till verkligt värde. Förklaringen ligger i att det är först vid det skede då fastigheterna säljs som det verkliga värdet kan fastställas till 100 % säkerhet. Detta eftersom det först då framgår vad annan part är villig att betala för fastigheterna vid just den tidpunkten. Flertalet företag diskuterar och omnämner detta själva i sina årsredovisningar. Att flertalet av bolag själva konstaterar att det förekommer en osäkerhetsfaktor i bedömningen på mellan +/- 5-10 % tyder på både insikt och öppenhet mot användarna. Där bolagen är tydliga och öppna med att det finns en betydande risk att fastigheterna kan vara både över- eller undervärderade vid värdering till verkligt värde.

Studiens resultat visar på att samtliga 15 fastighetsbolag som ingått i granskningen efterlever detta upplysningskrav både år 2010 och år 2018. Efterlevnadsgraden är i likhet med punkt 76 a) alltså 100 %. Det bör medges att det inte råder några vidare tolkningssvårigheter kring detta upplysningskrav då det är tämligen enkelt att utläsa och specificera vad som krävs. Därmed kan en rimlig förklaring ligga i att också samtliga bolag tagit till sig och efterlever detta krav.

Punkt 76

e) nettot av valutakursdifferenser som uppkommer vid omräkning av finansiella rapporter till en annan rapporteringsvaluta, och vid omräkning av en utlandsverksamhet till det rapporterande företags rapporteringsvaluta.

Resultat: 100 % av inkluderade bolag efterlever kravet. 4 bolag har inkluderats för 2010, 7 bolag har inkluderats för 2018.

Resultatet visar att samtliga bolag med förvaltningsfastigheter i utlandet har upplyst enligt regelverket i IAS 40. År 2010 är det enbart Wihlborgs, Catena, Kungsleden och Corem som innehar utländska fastigheter i sitt bestånd. Noterbart är att det inte är de största bolagen (sett till hyresintäkter) som har fastigheter utomlands. I motsats till vad som går att förvänta sig är det istället bland annat de två minsta bolagen som äger förvaltningsfastigheter i utlandet. Samtliga av dessa bolag uppfyller sedermera också kravet och upplyser om valutakursdifferenser i not berörande förvaltningsfastigheternas värdeförändring under året. Sådan förändring uppkommer nämligen när hyresintäkter från utländska fastigheter på balansdagen räknas om till inhemsk valuta. År 2018 är det Balder, Klöver, Castellum, Wihlborgs, Sagax, Catena och Corem som efterlever detta krav. Samtliga har också utländska fastigheter detta år. Intressant är att flera av de bolag som haft den i särklass största ökningen i hyresintäkter och därmed vuxit mest som bolag mellan 2010 - 2018 också är de som etablerat sig utomlands år 2018. Balder har exempelvis näst intill ökat sina hyresintäkter med närmare 500 % medans Sagax har ökat sina med va 400 %. Klöver har också haft en markant ökning då de tredubblat sina hyresintäkter år 2018 jämfört med år 2010. Ett bolag som gått i motsatt riktning är Lundbergföretagen som minskat sina hyresintäkter år 2018 jämfört med år 2010, där bolaget näst intill halverat sina hyresintäkter.

Att det är fler bolag som innehar fastigheter i utlandet år 2018 kan rimligtvis bero på att flera av bolagen haft en expansiv utvecklingsfas sedan år 2010 och i takt med detta valt att etablera sig i utlandet. Som tidigare beskrivits har fastighetsbranschen haft en hög tillväxtfas sedan år 2010. Balder beskriver exempelvis att man genom en expansiv strategi investerat i diverse hotellfastigheter i Tyskland. Detta faktum gör att bolaget också har valutakursförändringar att upplysa om 2018, vilket inte var fallet år 2010. Castellum är ett liknande exempel då bolaget inte äger några utländska fastigheter år 2010 och därför inte heller redogör över några valutaomräkningar, då det inte finns några. I årsredovisningen för år 2018 visar fastighetsbeteckningen dock att bolaget etablerat sig i Köpenhamnsregionen med både kontors- och lagerfastigheter för uthyrning. I Not 12 har företaget i enlighet med vad som står skrivet i regelverket med gällande valutakursomräkningar från sina utländska fastigheter.

Punkt 76

f) omklassificeringar till och från lagertillgång och rörelsefastighet.

Resultat: 30 % av inkluderade bolag efterlever kravet. Samtliga bolag har inkluderats.

Som tidigare nämnts innehar en del bolag enbart förvaltningsfastigheter i sitt bestånd. Med anledning av detta existerar av förklarliga skäl vanligtvis inga omklassificeringar. Trots detta har bedömningen gjorts att kraven är relevanta och tillämpbara på samtliga av studiens bolag. Argumentationen kring detta ställningstagande bygger på det faktum är att 100 % förvaltningsfastigheter i praktiken kan vara ett resultat av diverse omklassificeringar. Med detta sagt är det inte helt säkerställt att dessa bolag inte haft några omklassificeringar vilket innebär att en exklusion av dessa bolag varit riskfylld. Ställningstagandet att innefatta samtliga bolag har också baserats på det faktum att studien innehar ett tydligt användarperspektiv och ämnar att undersöka efterlevnaden baserat på hur tillgänglig och greppbar informationen är. Utifrån detta perspektiv har det ansetts vara alltför otydligt att tolka och fastslå huruvida företagen haft omklassificeringar, enbart baserat på det faktum att det bara finns förvaltningsfastigheter vid årets slut.

Som går att utläsa i index där resultatet av empirin presenteras är det enbart fem stycken bolag som efterföljer detta krav år 2010 och fyra stycken bolag år 2018. Noterbart är att enbart Atrium Ljungberg, Balder och Wallenstam uppfyller detta upplysningskrav båda åren. Gemensamma nämnare för dessa bolag är att samtliga är kontrollägda i den bemärkelse att de 10 största ägarna äger och kontrollerar mer än 50 % av rösterna. Både år 2010 och år 2018 låg dessa siffror på mellan 75 - 90 %, vilket innebär att de 10 största ägarna i nämnda bolag kontrollerar en stor majoritet av bolagets röster. Detta innebär att en förhållandevis liten grupp människor styr och kontrollerar dessa bolag genom att ha det bestämmande inflytandet. Nämnda bolag tillhörde alltså 3 av de 8 mest kontrollstyrda sett till ägande år 2010 och 3 av de 6 mest kontrollstyrda år 2018. Resultatet antyder att bolag med fler storägare upplyser i högre grad än bolag med mindre och fler ägare.

Förklaringen till det generellt låga efterlevnadsvärdet för denna punkt kan som tidigare diskuterades ligga i att flera bolag enbart innehar förvaltningsfastigheter i sitt bestånd och därmed inte haft några omklassificeringar. Därav är ett möjligt scenario att dessa bolag inte

heller valt att specificera omklassificeringars påverka, då denna varit lika med noll. Ett sådant ställningstagande från företagens sida är enligt studiens uppfattning inte en skälig grund för att ignorera kravet i IAS 40 punkt 76 f). Detta motiveras med att det inte ska vara underförstått huruvida det skett omklassificeringar eller ej, då det blir tämligen svårbedömt för användarna av de finansiella rapporterna att dra slutsatser som sedan kan ligga till grund för exempelvis ett investeringsbeslut. Eftersom punkt 76 handlar om att informera om värdeförändringar av det verkliga värdet, vilket i sin tur påverkar resultatet anses det också rimligt att kunna utkräva denna upplysning från bolagen.

6.2.1 Avslutande reflektion med analys

Som redogjorts i resultatet var den totala efterlevnadsgraden påfallande hög för de båda granskade åren. Att bolagens efterlevnad är förhållandevis jämn kan diskuteras utifrån studiens teoretiska ramverk. Som teorin redogör förklarar den institutionella teorin hur den tvingande isomorfismen utgår från att starka organisationer tvingar fram förändring genom formella som informella krav. Detta kan exemplifieras genom att en stark redovisningsorganisation som IASB med hjälp av diverse krav och standarder tvingar andra organisationer till förändring och anpassning (Dimaggio och Powell, 1983). Internationella och harmoniserade redovisningsstandarder som exempelvis IFRS (IAS 40) kan därmed i förlängningen forma organisationer inom en viss bransch att bli mer lika. Vilket ligger i linje med studiens resultat. Som tidigare i studien har lyfts upp menar Dimaggio och Powell (1983) också att företag inom samma bransch tenderar att bli mer lika i sin strävan efter att uppnå legitimitet. Detta stämmer väl överens med det resultat som framkommit i studien som visar att företagen generellt är mycket nära varandra i upplysningsgraden och att variansen mellan det bästa och det sämsta bolaget har minskat år 2018 jämfört med år 2010.

Trots en ökad harmonisering av den internationella redovisningen i och med IASB:s inträde och genom utgivningen av IAS 40 så förekommer fortfarande vissa svårigheter i att granska och jämföra informationen i de finansiella rapporterna. Detta kan motiveras med att det i flera nämnda fall varit svårt att finna informationen. Många gånger behöver årsredovisningarna läsas igenom i sin helhet och detaljgranskas för att kunna klargöra om informationen finns tillgänglig och därmed om ett krav är uppfyllt eller ej. Med detta sagt går det att säga att det krävs en del

kunskap som användare att orientera sig och kunna avgöra vad som är relevant samt för att kunna tolka informationen. Med anledning av detta kan det diskuteras huruvida redovisningen egentligen lever upp till de ställda förväntningar som finns från såväl samhället som från beslutsfattare, samt efterlever de krav som uppställs i föreställningsramen.

Som tidigare i uppsatsen diskuteras så specificerar IASB:s föreställningsram ett antal kvalitativa egenskaper som redovisningen ämnar att uppfylla. Där nämns bland annat att redovisningen ska vara relevant, begriplig, tillförlitlig, jämförbar och väsentlig (Marton et al, 2016). Det kan ur ett användarperspektiv diskuteras huruvida de granskade årsredovisningarna och upplysningarna egentligen lever upp till samtliga av dessa krav, som syftar till att fungera som hjälpmedel och verktyg för beslutsfattarna (Marton et al, 2016). Kring flera upplysningskrav kan exempelvis tillförlitligheten ifrågasättas då det råder vissa oklarheter kring de bakomliggande orsakerna till företagens beslut. Även det faktum att upplysningskraven är öppna för egna tolkningar och bedömningar från företagens sida gör det svårt för användarna att bedöma tillförlitligheten. Det råder en ständig balansgång mellan att dels upplysa och informera men samtidigt hålla redovisningen relevant för att på så sätt uppfylla föreställningsramens krav på väsentlighet (Marton, et al, 2016). Det går att argumentera för att det alltså finns en överhängande risk att alltför detaljerade upplysningar med hundratals sidor av information får motsatt effekt, då användarna av de finansiella rapporterna kan få svårt att avgöra informationens relevans.

O'Donovan (2002) diskuterar det sociala, oskrivna kontraktet som existerar mellan företagen och samhället och som bygger på diverse normer, värderingar och traditioner. Då det kan tänkas vara förväntat av samhället och beslutsfattare att fastighetsbolagen skall lämna viss information, och därmed uppträda på ett visst sätt, och företagen inte lever upp till dessa förväntningar så riskerar de att skadas. Detta då förtroendet från omgivningen rubbas om det sociala kontraktet skadas eller bryts. Detta kan i förlängningen komma att skada hela den legitimitetsprocess som många gånger föreligger inom företagen i deras strävan efter att legitimera företaget (Deegan & Unerman, 2011). Organisationer uppnår nämligen önskvärd legitimitet då kraven från samhället efterlevs och upprätthålls (Deegan & Unerman, 2011). Det kan diskuteras huruvida samhällets krav ser ut i praktiken och om det verkligen förväntas att fastighetsbolagen skall upplysa till 100 %. Som resultatet visar har skillnaderna i efterlevnad

komprimerats mellan åren vilket tyder på att bolagen eftersträvar en gemensam nivå som kan gå i linje med de förväntningar som användare har på bolagen. En fråga som kan ställas är var den egentliga legitimitetnivån ligger. Men en rimlig slutsats är ändå att fastighetsbolagen, trots vissa brister använder upplysningarna för förmedla en bild till användarna i en så kallad legitimitetsprocess.

Som tidigare diskuterats upplyser och informerar fastighetsbolagen om flera av upplysningskraven på flertalet ställen i årsredovisningarna. Detta tyder på att bolagen finner det väsentligt att framhäva och tydliggöra somliga upplysningar mer än andra. För att diskutera detta ur ett användarperspektiv går det att argumentera för att det går att se vissa tendenser till att företagen i större utsträckning framhäver sådant som sätter företagen i positiv dager och förbättrar användarens bild av företaget. Även sådana krav där det på förhand kan tänkas absolut förväntat att företagen förmedlar informationen har haft en högre efterlevnadsgrad. Till detta åsyftas exempelvis information rörande förvaltningsfastigheters innebörd, hyresintäkter, fastighetskostnader, förvärv, avyttringar, som alla utgör grundbultar i ett fastighetsbolags årsredovisning. Som framkom i studien var punkterna som rörde "begränsningar" och "direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter" två av de med klart lägst efterlevnadstal. Dessa två kan ur ett användarperspektiv anses vara sådant som sänker användarnas bild av företagets ställning, då det handlar om faktorer som rimligtvis påverkar kassaflödet negativt. Detta resultat ligger därmed i linje med det Lindblom (1994) diskuterar kring legitimitetsteori som gör gällande att det går att se tendenser till uttänkta strategier för vad företagen väljer att upplysa och framhäva. Som tidigare i uppsatsen nämnts förklarar Lindblom (1994) att årsredovisningarna och annan finansiell information i mångt och mycket finns till för att skapa legitimitet. Att framhäva och fokusera på saker som sätter företagen i positiv dager kan vara exempel ett sätt för företagen att skapa legitimitet enligt Lindblom (1994). Det ska dock tilläggas att det går att argumentera för att avsaknad av upplysningar eller tydliga brister istället kan skada upprätthållandet av legitimitet.

Som tidigare diskuterats i den teoretiska referensramen så formas företagen av sin omvärld. Förutom skrivna regler så förekommer framvuxna normer, traditioner och värderingar som bolagen behöver förhålla sig till (Eriksson-Zetterqvist, 2009). Det resultat som denna studien visar är att företagen blir mer och mer lika varandra i sitt tillhandahållande av upplysningarna.

Detta kan diskuteras utifrån tidigare nämnda isomorfismer där företag väljer att efterlikna ledande aktörer i samma bransch eller genom att anamma och tillämpa likartade metoder genom identisk information och kunskap som delas med konkurrenterna. Ett exempel på detta är fastighetsföretagens årsredovisningar vilka samtliga har en näst intill identisk utformning. Ett antagande kan därmed göras då samtliga företag revideras av de ledande revisionsbolagen, att dessa aktörer också bidrar till att företagen blir mer lika med åren.

Som nämndes i uppsatsens tidigare delar har en utav de bidragande orsakerna till de valda åren varit att det funnits intresse i att granska om efterlevnadsgraden av upplysningarna skiljer sig åt i en lågkonjunktur (2010) jämfört med i en högkonjunktur (2018). Av resultatet att döma har det dock inte gått att se några sådana skillnader. Skillnaden i efterlevnadsgrad uppmättes till mindre än 2 % vilket får anses vara en näst intill obefintlig. Att efterlevnadsprocenten var något lägre år 2018 jämfört med år 2010 då det rådde lågkonjunktur stämmer inte heller in på det möjliga scenario som Nordlund (2008) diskuterar. Norlund (2008) menar att det finns rimliga förväntningar i att företagen upplyser sina intressenter mindre i en lågkonjunktur då det finns betydligt mer att förlora på grund av sämre ekonomiska tider. Detta är dock ingenting som denna studie kunnat påvisa.

6.3 Företagsegenskaper

Som nämndes i metoden finns uppenbara svårigheter att uppnå statistiskt säkerställda analyser då antalet bolag är förhållandevis få och därmed mängden observationer är bristfällig. Även med tanke på det faktum att utfallet visade på små skillnader i upplysningsgrad gentemot utvalda företagsegenskaper. Därmed kommer en mer genomarbetad deskriptiv analys att presenteras med hjälp av insamlade kvantitativa variabler. Avsnittet ämnar på så sätt att beskriva likheter och skillnader mellan företagens upplysningsgrad och utvalda företagsegenskaper kopplat till tidigare nämnd forskning och utvalda teorier.

Figur 6.3.1: Företagsegenskaper 2010

2010	Uppllysning	Hyresintäkter	Antal ägare	Svenska ägare	Utländska ägare	Storägare	Revisionsfirma
	MSEK						
Atrium Ljungberg	83,00%	1613,00	1307	95,80%	4,20%	90,80%	1 Deloitte
Balder	83,00%	1333,00	4856	100,00%	0,00%	89,70%	2 PwC
Castellum	82,00%	2759,00	10000	54,00%	46,00%	23,50%	4+3 KPMG & EY
Catena	92,00%	27,40	16828	94,20%	5,80%	77,80%	4 KPMG
Corem	77,00%	463,00	2985	93,00%	7,00%	82,80%	5 Grant Thornton
Diös	83,00%	679,00	2273	97,00%	3,00%	86,40%	1 Deloitte
Fabege	82,00%	2007,00	33792	71,00%	29,00%	49,00%	1 Deloitte
Heba	75,00%	235,90	1441	88,50%	11,50%	66,90%	1 Deloitte
Hufvudstaden	80,00%	1392,00	18781	74,60%	25,40%	91,00%	4 KPMG
Klövern	83,00%	1232,40	27754	83,00%	17,00%	60,50%	3 EY
Kungsleden	100,00%	2119,80	23284	72,00%	28,00%	20,00%	4 KPMG
Lundbergföretagen	80,00%	2270,00	15600	93,20%	6,80%	94,60%	4 KPMG
Sagax	83,00%	644,40	5644	96,30%	3,70%	63,40%	3 EY
Wallenstam	69,00%	1450,00	6438	94,00%	6,00%	75,93%	3 EY
Wihlborgs	77,00%	1294,00	26034	61,90%	38,10%	34,70%	1 Deloitte

Källa: Egen illustration

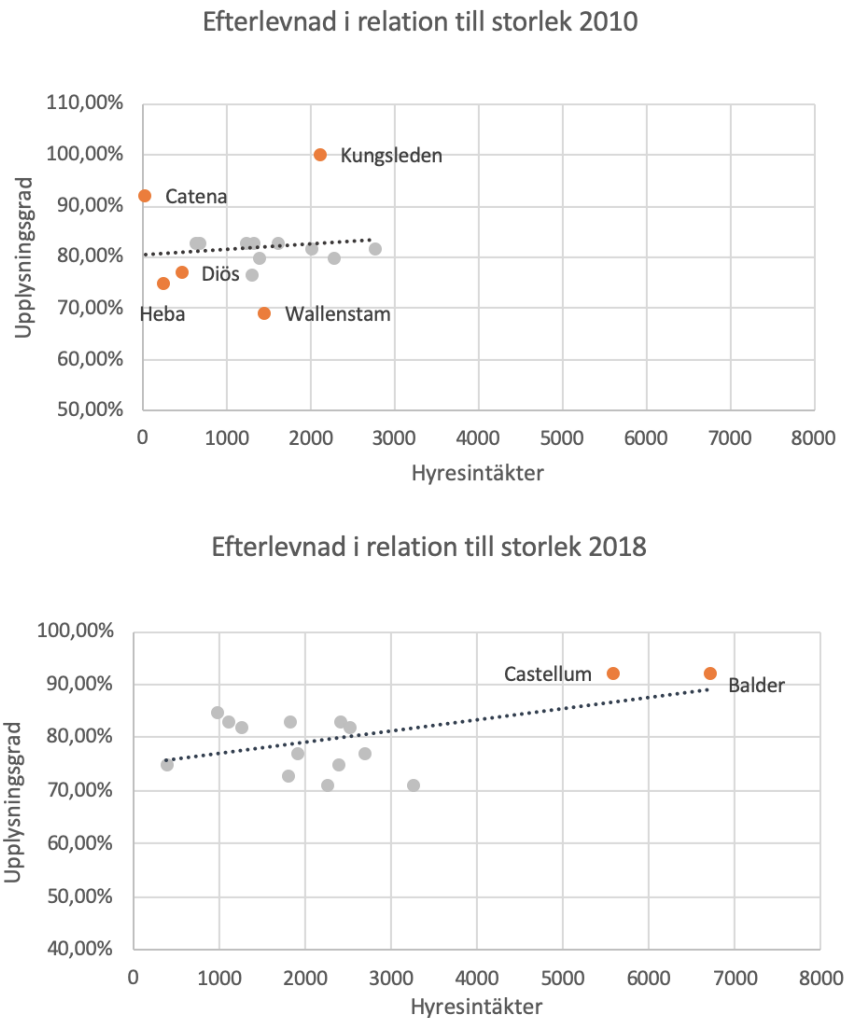
Figur 6.3.2: Företagsegenskaper 2018

2018	Uppllysning	Hyresintäkter	Antal ägare	Svenska ägare	Utländska ägare	Storägare	Revisionsfirma
	MSEK						
Atrium Ljungberg	83,00%	2412,00	5575	85,00%	15,00%	87,90%	3 EY
Balder	92,00%	6714,00	13000	74,00%	26,00%	79,60%	2 PwC
Castellum	92,00%	5577,00	44400	45,00%	55,00%	40,20%	1 Deloitte
Catena	83,00%	1090,70	14350	57,60%	42,40%	68,60%	2 PwC
Corem	85,00%	965,00	5475	92,70%	7,30%	84,40%	3 EY
Diös	83,00%	1810,00	13921	79,40%	20,60%	54,10%	1 Deloitte
Fabege	82,00%	2517,00	38355	62,30%	37,70%	40,00%	1 Deloitte
Heba	75,00%	380,53	2218	96,92%	3,08%	74,34%	3 EY
Hufvudstaden	73,00%	1797,10	24079	71,90%	28,10%	94,30%	4 KPMG
Klövern	71,00%	3250,00	47696	80,00%	20,00%	66,60%	3 EY
Kungsleden	75,00%	2377,00	20172	58,50%	41,50%	36,10%	3 EY
Lundbergföretagen	82,00%	1253,00	35200	91,00%	9,00%	94,90%	4 KPMG
Sagax	71,00%	2247,00	10867	96,40%	3,60%	62,10%	3 EY
Wallenstam	77,00%	1910,00	13024	91,00%	9,00%	80,79%	1 Deloitte
Wihlborgs	77,00%	2684,00	24436	57,00%	43,00%	30,50%	1 Deloitte

Källa: Egen illustration

6.3.1 Storlek

Figur 6.3.1.a: Storlek



Källa: Egen illustration

Majoriteten av de forskningsartiklar som utgjort grunden i denna studie (Figur 4.3.1) visar på, vilket även bekräftades av Ahmed & Courtis (1999), att det finns signifikanta samband mellan företagens storlek och dess upplysningsgrad. Detta kan med fördel kopplas till de teorier och påståenden som argumenterar för att större bolag vars intressenter är av större omfattning, upplyser mer vilket även har skett historiskt (Singhvi & Desai, 1971). Dessa argumentationer grundar sig i att större företag inkluderar en allt större grupp intressenter för att tillgodose

företaget med dess resurser (Deegan & Unerman, 2011). Detta sker i utbyte mot att intressenternas egna intressen tillgodoses och där de årliga rapporterna används för kommunikation och övervakning (Cooke, 1989).

Fastighetsföretagen i studien har sedan år 2010 haft en kraftig tillväxt där samtliga bolag förutom Lundbergföretagen har ökat sitt värde av fastighetsbeståndet till år 2018. Detta gör att det finns stora skillnader mellan åren när det kommer till graden av upplysning samt företagsstorlek. Vad utfallen från den kvantitativa datan visar är att Castellum, som är det största företaget (räknat i hyresintäkter), upplyser i linje med majoriteten av de övriga företagen och avviker på så vis från den uttalade teorin. Samma gäller för Catena som är det fastighetsbolag som innehar lägst hyresintäkter men ändå upplyser till 92%. Båda företagen avviker då mot att storleken skulle ha en betydande inverkan på mängden upplysning som lämnas.

För fastighetsföretaget Kungsleden som upplyser till 100% och som samtidigt är bland de tre största företagen 2010 (räknat i hyresintäkter) går det att dra en parallell till de tidigare påståendena från forskning och intressentteorin. Liknande paralleller går att utläsa från båda de två mindre fastighetsföretagen Heba (75%) och Diös (77%) som båda har en lägre upplysningsgrad än det uppmätta genomsnittet på 81,46%. För Wallenstam (69 %) som är det företag som har lägst upplysningsgrad men som till storlek är det sjätte största, finns det ingen koppling till teorierna utan antagande kan göras att det finns andra faktorer som har en inverkan. I grafen för år 2018 går det som tidigare nämnts att utläsa att fastighetsföretagen har vuxit i storlek och att en majoritet av dem återfinns centrerat. Vad som skiljer från tidigare år är dock att den varians som tidigare kunnat utläsas har komprimerats och där både Catena, Wallenstam och Kungsleden har rört sig mer mot genomsnittet. Det som istället är utmärkande för år 2018 är att Castellum och Balder, som båda utgör de två största fastighetsföretagen, även uppnår den högsta upplysningsgraden. Därmed går det att för dessa två företag se tendenser till att påståendet som gör gällande att det finns samband mellan storlek och upplysningar stämmer. Dock bör förtydligas att om Castellum och Balder hade exkluderats från studien hade det inte längre funnits något som antytt att det finns en relation mellan storlek på bolag och upplysningsgrad.

Sammanfattningsvis går det att se tendenser till de samband som presenteras i teorin för vissa bolag. Dock går det inte att se några sådana samband rent allmänt, då majoriteten av företagen uppnår en upplysningsgrad som ligger nära medelvärdet (2010: 81,9%, 2018: 80,06%) trots att de varierar stort i storlek. Det är också viktigt att förtydliga att företagens upplysningsgrad även påverkas av flertalet andra faktorer, något som tas upp senare i uppsatsen.

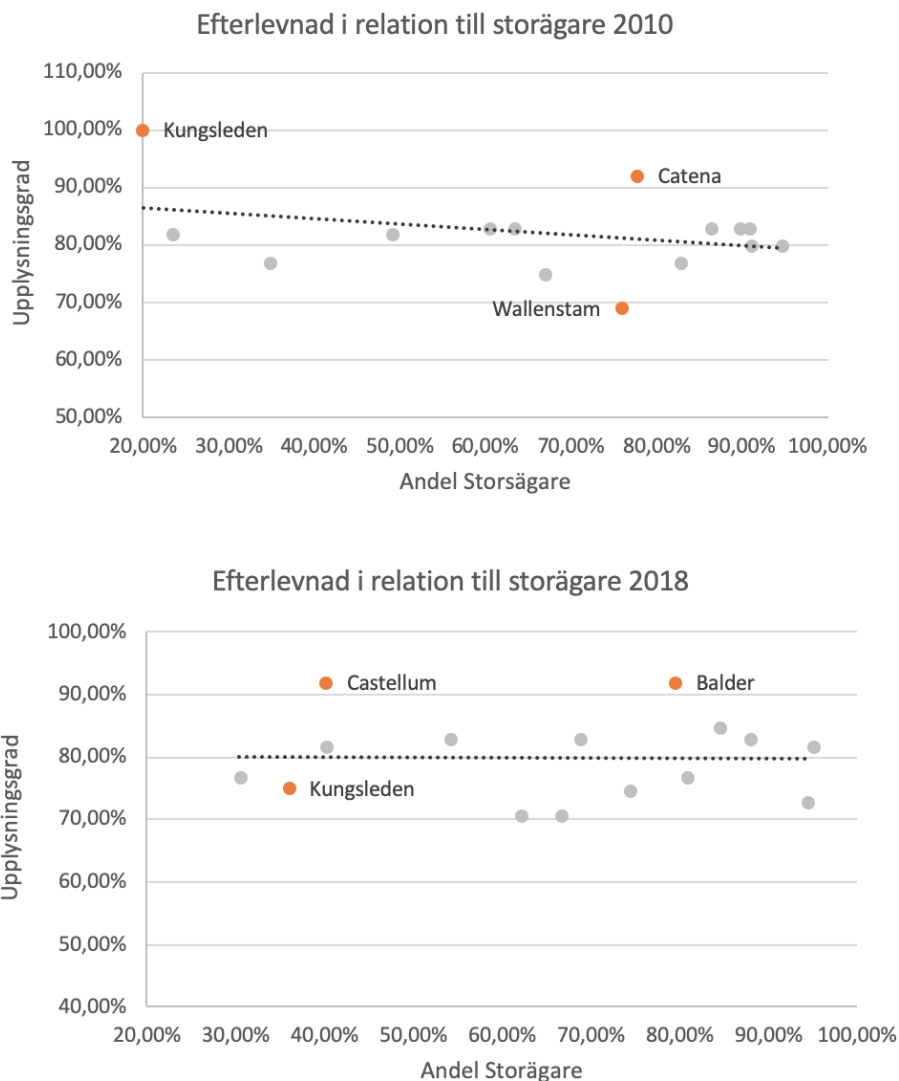
6.3.2 Ägarstruktur

Utöver storlek på hyresintäkter ämnar även denna studie att undersöka eventuella relationer mellan företagens olika ägarstrukturer samt deras upplysningsgrad. Även detta grundar sig i tidigare forskning samt teorier som har visat på samband mellan de utvalda variablerna (Adhikari och Tondkar, 1992; Jaggi & Low, 2000). Påståendet som hänför sig till egenskapen är att företag tenderar att upplysa olika beroende på företagets ägarkonstellation då ägarnas behov kan variera (Jaggi & Low, 2000) Detta kommer att beskrivas närmare i respektive utvald ägarkategori: storägare, antal ägare samt antal utländska ägare.

Informationen som berör ägarstruktur har hämtats från fastighetsföretagens årsredovisningar under avsnitt "Ägare", "Ägarstruktur" eller "Aktien". I dessa avsnitt specificeras, med reservation för ett fåtal undantag, företagens tio största ägare och deras totala innehav av röstandelar. Vidare specificeras även hur många totala ägare som företaget har samt samt hur stor andel av den totala mängden kapital som hänförs till utländska ägare. Informationen har varit tämligen enkel att samla in då den varit centrerad under samma sektion i respektive årsredovisning.

6.3.2.1 Storägare

Figur 6.3.2.1 a: Storägare



Källa: Egen illustration

Deegan & Unerman (2011) beskriver storägarnas behov av information som begränsad då de ofta har en större insyn i företagets operationella verksamhet genom direkt kontakt med företagets ledning. För de ägare som inte har samma möjlighet anger intressentteorin att intressenter (ägare) med större makt och inflytande får större uppmärksamhet av företagets ledning, kallad Managerial Branch (Deegan & Unerman, 2011). På så vis antyder påståendet

att företag med större andel storägare tenderar att upplysa mindre än företag med större spridning.

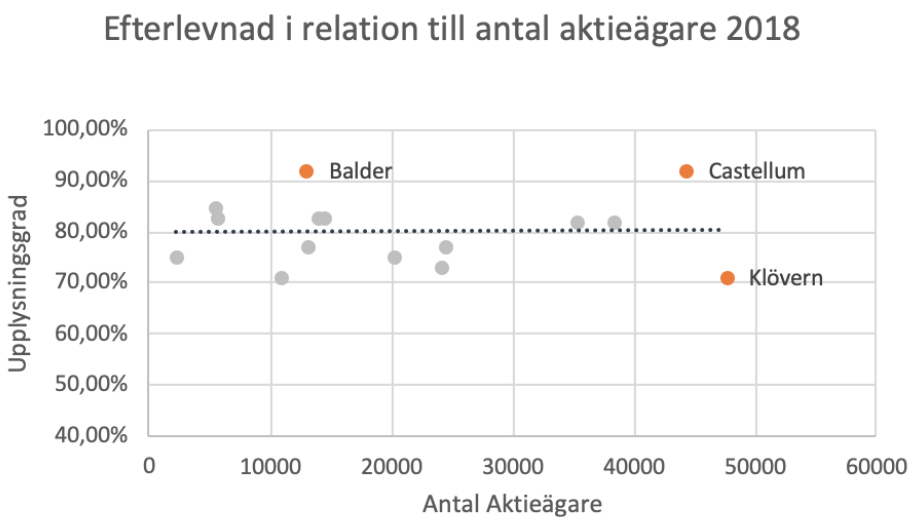
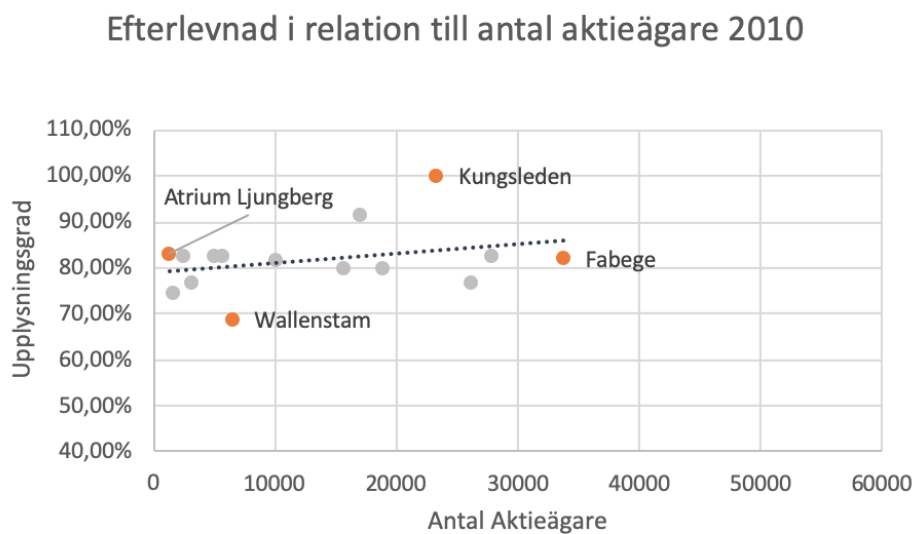
För de svenska fastighetsbolagen i denna studie finns stora variationer i andel storägare. De företag med högst andel storägare upplyser nära genomsnittet. Utfallet kan dock visa på ett fåtal intressanta undantag. Ett är Kungsleden som 2010 går i linje med tidigare beskriven teori varpå de innehar den minsta andelen storägare (20%) samt når en upplysningsgrad om 100%. Motsvarande har Wallenstam, vars andelar kontrollerade av storägare uppgår till 75,93% och där upplysningen enbart uppgår till 69%, en högre andel storägare och lägre upplysning vilket kan kopplas till tidigare presenterade teorier. Därmed går det återigen att för ett fåtal företag dra paralleller till det påstådda sambandet mellan storägare och upplysningsgrad. Dock finns det även fall på det motsatta, t.ex Catena. Catena har ungefär samma andel storägare som Wallenstam men uppnår likväl en upplysningsgrad om hela 92%.

För år 2018 har Balder gått i linje med den tidigare beskrivna teorin genom att mellan studerade år såväl minskat andel storägare och samtidigt nått en högre upplysningsgrad. Ett antagande om att flertalet mindre ägare, vilka har mer än fördubblats mellan åren, efterfrågar tydligare och mer definierad upplysning skulle därmed kunna vara en förklaring. På samma sätt går det med fördel att analysera Kungsleden vilka i motsats till Balder har ökat andelen storägare och samtidigt uppnår en lägre upplysningsgrad (75%). I Castellum har det motsatta skett, vilket därmed motsätter den påstådda teorin gällande relation mellan storägare och upplysningsgrad. Mellan åren 2010 och 2018 har andelen storägare i Castellum ökat från 23,5% till 40,2%, samtidigt som även upplysningsgraden har ökat med 10-procentenheter till 92%.

Sammanfattningsvis går det återigen att se tendenser till relationer mellan vissa specifika företag och det samband som teorin hävdar finns mellan andelen storägare och upplysningsgrad. Dock uppnår majoriteten av företagen en upplysningsgrad som ligger nära den genomsnittliga.

6.3.2.2 Antal aktieägare

Figur 6.3.2.2 a: Antal aktieägare



Källa: Egen illustration

Som motsats till storägare beskriver Adhikari och Tondkar (1992) att ett företag med ett större antal mindre aktieägare har en tendens att upplysa mer. Detta grundar sig i att mindre ägare inte har samma tillgång till intern information och på så vis måste förlita sig på de finansiella rapporterna (Adhikari och Tondkar, 1992). För företaget innebär detta att de måste tillgodose en större och bredare efterfrågan på tillförlitliga och relevanta beslutsunderlag (Deegan &

Unerman, 2011). För fastighetsföretagen kan detta innebära att de som har en större andel aktier upptagna till handel på en reglerad marknad måste upplysa mer. Detta för att visa transparens och uppnå legitimitet genom att tillgodose intressenternas förväntningar. Dock visar Frank & Mayers (1997) att det finns stora skillnader mellan olika länder och där det i Sverige är vanligt med storägare.

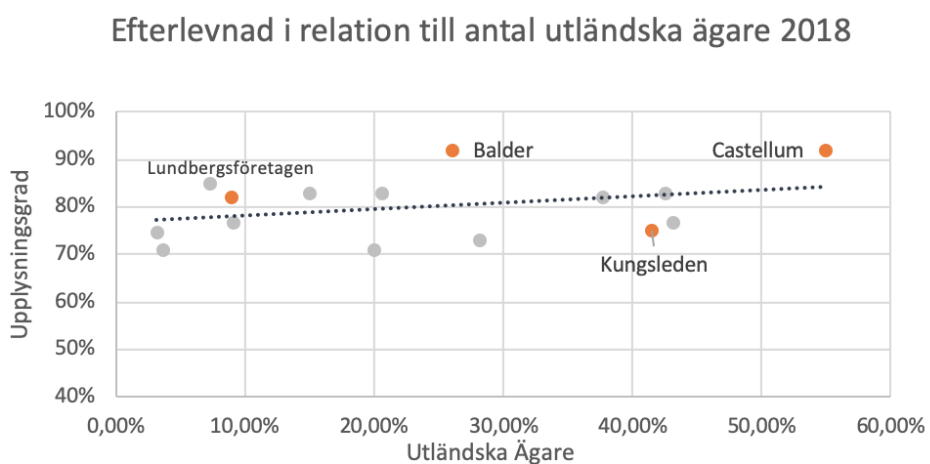
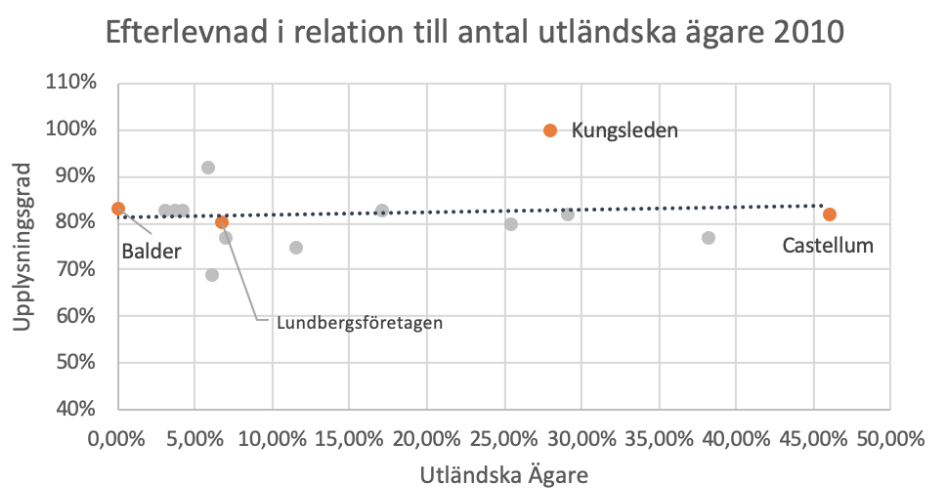
Utfallet i denna studie visar på att både Kungsleden och Wallenstam har tendenser till att uppfylla definitionen av teorins uttalade påstående om relationen mellan antal aktieägare och högre upplysningsgrad. Detta genom att Kungsleden, som är ett av de fyra företag med högst antal aktieägare, också uppvisar en upplysningsgrad om 100%. Motsatsen är Wallenstam som har 6438 st aktieägare, jämfört med Kungsledens 23284 st, och samtidigt bara uppnår en upplysningsgrad om 69%. Båda ovan nämnda företag går därmed i linje med påståendet om en relation mellan antalet aktieägare och upplysningsgrad. Annat gäller för Fabege och Atrium Ljungberg, som innehar högst respektive lägst antal aktieägare, men där upplysningsgraden är närmast identisk (Atrium Ljungberg 83%, Fabage 82%). Båda företagens upplysningsgrad uppgår till nära genomsnittet.

Av utfallet för 2018 går det att se att det genomsnittliga antalet aktieägare har ökat från ca 13 000 till ca 21 000 aktieägare sedan 2010. Gällande beskriven teori ska detta innebära att den totala upplysningsgraden bör stiga, varpå denna studie visat på en marginell motsats. För Castellum och Klöver som för 2018 har övertagit toppositionerna vad gäller högst antal ägare, finns det en stor skillnad i upplysningsgraden. De båda företagen har ett liknande antal ägare men där Castellum uppnår en upplysningsgrad om 92% jämfört mot Klöverns 71%, som tillsammans med Sagax är den lägsta. Detta trots att Klöver till antal aktieägare är det största företaget till skillnad mot Sagax som ligger i det nedre spannet. Det går därmed att se tendenser på att Castellums ägarantal skulle kunna vara bidragande till upplysningsgraden, med hänsyn till teorin. För Klöver gäller dock det motsatta. Detsamma kan ses för Balder som tillsammans med Castellum uppnår en upplysningsgrad på 92% men där antalet aktieägare ligger nära genomsnittet. Det går därmed inte att finna någon relation mellan antalet aktieägare och upplysningsgrad.

Sammanfattningsvis uppnår de flesta fastighetsföretag upplysningsgrader som ligger nära genomsnittet, oavsett antalet aktieägare. Endast för ett fåtal företag kan kopplingar till teorin göras.

6.3.2.3 Utländska ägare

Figur 6.3.2.3. a: Utländska ägare



Källa: Egen illustration

Även för utländska ägare argumenterar Jaggi & Low (2000) att det råder ett större behov av upplysning. Detta genom att påvisa en tydligare transparens för att minimera osäkerhet och på så vis göra det möjligt för utländska ägare att fatta pålitliga beslut. Zarzeski (1996) menar på, att om utländska intressenter inte får tillgång till önskad mängd information och att osäkerheten därmed ökar, tenderar investerare att söka sig till andra handelsområden.

Utfallet visar på tendenser till överensstämmelse med det ovan teoretiska påståendet då Lundbergföretagen, Balder och Castellum har ökat sina andelar av utländska ägare och samtidigt fått en förbättring gällande upplysningsgraden till 2018. För Balder som har gjort den största förändringen har andel utländska ägare ökat från 0% år 2010 till 26% år 2018 och samtidigt förbättrat sin upplysningsgrad från 83% till 92%. Samma gäller för Castellum som innehar den största andelen utländska ägare för båda åren och vars upplysningsgrad ökar från 82% till 92%. Även en mindre förbättring har skett för Lundbergföretagen som har ökat andelen utländska ägare från 6,8% till 9%. För samtliga bolag går det på individnivå att dra likheter till påstående rörande utländska ägares relation till upplysningsgraden.

Dock är det även här viktigt att belysa motsatsen till påståendet som kan beskrivas med hjälp av Kungsleden. För år 2010 uppgick Kungsledens upplysningsgrad till 100% vilket kan sättas i relation till andelen utländska ägare på 28%. Under 2018 skedde en större förändring där andelen utländska ägare ökade till 41,5% men varpå upplysningsgraden minskade till 75%. De övriga företagen i studien har inte visat på någon större avvikelser från det tidigare nämnda upplysningsgenomsnittet även om andelen utländska ägare har ökat i sin helhet.

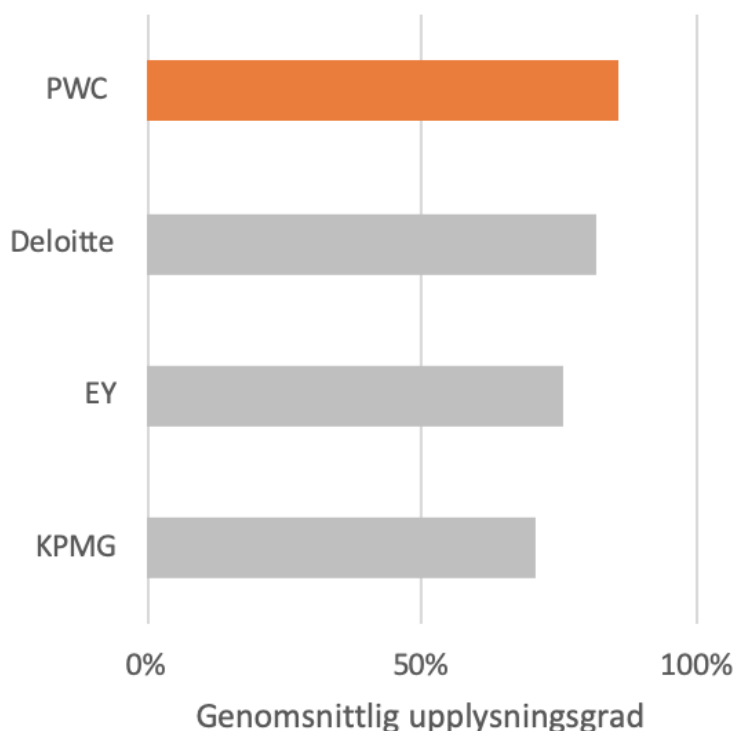
Sammanfattningsvis är det åter svårt att visa på någon större relation mellan det empiriska utfallet och det teoretiska påståendet om samband mellan antal utländska ägare och upplysningsgrad. Överlag upplyser fastighetsföretagen nära den genomsnittliga upplysningsgraden oavsett andel utländska aktieägare och endast för ytterst få av företagen kan kopplingar till teorin göras.

6.3.3 Val av revisionsfirma

Gällande fastighetsföretagens val av revisionsbolag ger denna studiens analyser inga entydiga svar huruvida kopplingar går att se mellan upplysningsgrad och företagsegenskaper. Valet har istället utgått från att visa en genomsnittlig upplysningsgrad baserad på respektive revisionsbolag. Som nedanstående tabell visar är PwC det revisionsbolag med högst upplysningsgrad i en direkt jämförelse med konkurrenterna. Skillnaderna mellan revisionsbolagen är dock marginell vilket gör det svårt att dra några större slutsatser av resultatet. Antaganden kan dock göras gällande att fastighetsföretag reviderade av de fyra största revisionsbolagen (The big 4) uppnår relativt lika upplysningsgrader då minimikraven för revisionen är hög. Som diskuteras tidigare i uppsatsen finns uppställda minimikrav på revisionsbolagen vilka leder till förhållandevis jämna efterlevnadstal. Genom att förhålla sig till högt ställda minimikrav uppnår revisionsbolagen en högre kvalitetsstämpel. Något som i förlängningen även gynnar fastighetsbolagen då det bidrar till en redovisning som präglas av professionalism i form av hög kvalitet och användbarhet (Singhvi & Desai, 1971; Inchausti, 1997). Detta sänder på så vis ut en stark signal om kvalitet från företagen till både marknad och intressenter (Inchausti, 1997; Craswell & Taylor, 1992). Att revisionsbolagen från the big 4 ligger nära varandra i efterlevnadsgrad kan diskuteras utifrån teorier och forskning som menar att bolag efterliknar varandra och att årsredovisningarna tenderar att bli mer och mer lika (Dimaggio och Powell, 1983). Att företagen använder liknande formuleringar och uppfyller kraven på likartat sätt tyder på att de influeras av varandra. Ett tänkbart scenario är även att de stora revisionsfirmorna som reviderar olika bolag bidrar till att redovisningen blir likvärdig. Det kan antas att detta allttjämt bidrar till den ökade harmoniseringen som redovisningen ämnar att uppnå.

Tilläggas bör göras att studiens urval är relativt litet vilket gör det svårt att dra några större slutsatser. Att PwC endast reviderat tre bolag i studien gör det svårt att jämföra med övriga. I detta sammanhang är det tydligt att det bristande urvalet utgör en brist i studien. Sju av femton bolag har bytt revisionsbolag år 2018 jämfört med år 2010, vilket tyder på att fastighetsbolagen inte sällan byter revisionsbolag. Förklaringar kan ligga i att det sällan är samma person som reviderar ett bolag i alltför många år.

Figur 6.3..1.a: Genomsnittlig upplysning per revisionsbolag



Källa: Egen illustration

6.3.4 Sammanfattning av företagsegenskaperna

Som många av de tidigare forskarna (Cert (1961), Singhvi & Desai (1971), Cooke (1989), Caswell & Taylor (1993), Adhikari & Tondkar (1992), Zarzeske (1996), Ahmed & Courtis (1999), Jaggi & Low (2000), Street & Gray (2002), Karim & Ahmed (2005) har visat så föreligger det samband mellan ett flertal olika företagsspecifika egenskaper och företagens val av upplysning. Genom denna studie har dessvärre inga tydliga samband kunnat bekräftas på grund av bristfällig storlek av populationen. Istället har tendenser till kopplingar beskrivits mellan de utvalda variablerna och nämnda teorier. Vad som är värt att lyfta i denna sammanfattning är Castellum som i samtliga tester uppnår ovan påstående. Med detta menas

att samtliga egenskaper kopplat till Castellums upplysningsgrad har en relation som går i linje med aktuell tidigare forskning och dess teorier. Även Wallenstam är intressanta att lyfta. De hade den lägsta upplysningsgraden 2010, samtidigt som deras företagsegenskaper enligt teorin borde leda till låg upplysningsgrad. Vad studien också visar är att både storlek, andel utländska ägare samt totala ägare alla har ökat vilket enligt teorin bör ha en påverkan på företagen att upplysa mer. Dock antyder denna studie på en marginell motsättning där genomsnittlig upplysningsgrad från 2010 till 2018 har minskat. Summerat går det därmed att se en viss grupp av företag som utmärker sig och för vilka det går att se tendenser till kopplingar till teorin. Majoriteten av företagen upplyser dock relativt lika oberoende av förändringar i företagsegenskaperna. Vad likheterna beror på är en svår utmaning att svara på då det finns många okända faktorer som kan påverka hur företagen väljer att upplysa.

7. Slutsats

I denna slutsats kommer studiens resultat att sammanfattas utifrån de på förhand bestämda frågeställningarna som studien ämnade att besvara.

- Hur väl efterlever utvalda fastighetsbolag upplysningskraven i IAS 40 p. 75-76

Studiens slutsats är att det går att se en tämligen hög efterlevnadsprocent med ett genomsnitt på 81,9 % för år 2010 och 80,06 % för år 2018. Kungsleden utmärkte sig som det bästa bolaget år 2010, medans Wallenstam nådde sämst efterlevnad detta år. År 2018 uppnådde Balder och Castellum högst efterlevnadsgrad med 92 %. Sämst detta år var Klöver och Sagax som båda hade 71 % i efterlevnadsgrad.

En klar majoritet av bolagen har en uppmätt efterlevnadsgrad för de båda åren som ligger nära genomsnittet. En slutsats är att företagen uppenbarligen inte finner behov av att redovisa till 100% då somliga upplysningskrav tycks ha ignorerats av bolagen. Huruvida detta är medvetna eller omedvetna val och ställningstaganden som bolagen gjort är dock oklart då detta ligger utanför studiens granskning.

Trots höga efterlevnadstal har det förts en argumentation kring att det går att se på vissa brister ur ett användarperspektiv. Dessa brister handlar främst om att viss information varit tämligen svår att finna och att hela årsredovisningarna behöver granskas i sin helhet, samt att viss kunskap kan krävas för en korrekt bedömning. Det har även diskuterats att det går att se tendenser till att företagen upplyser sämre kring vissa specifika upplysningskrav. Detta gäller mestadels sådana krav där det kan antas att företagen inte är lika måna om att framhäva och presentera information. Exempelvis kring begränsningar och direkta kostnader för fastigheter som inte genererar intäkter.

- Går det att se skillnader i upplysningsgraden år 2010 och år 2018

De skillnader som går att se är marginella mellan åren, omkring 2 %. Noterbart är att det gått att påvisa en marginell försämring i efterlevnadsgrad år 2018 jämfört med år 2010. Detta visar att fastighetsbolagen upplyser i högre grad i högkonjunktur jämfört med lågkonjunktur, även om skillnaderna varit näst intill obefintliga. Det går inte att dra några vidare slutsatser av förändringen då den är högst marginell.

Resultatet har även klarlagt att skillnaderna mellan företagen minskat år 2018 jämfört med år 2010. Intervallet mellan det bästa och det sämsta bolaget i studiens granskning har minskat från 31 % till 21 % år 2010 jämfört med år 2018. En argumentation som förts är att detta tyder på att bolagen med tiden tvingas till att blir mer lika varandra i sin redovisning genom att följa internationella redovisningsstandarder och anlita revisionsbolag, där fastighetsbolagen uteslutande använder sig av the big 4 (Pwc, EY, Deloitte, KPMG).

- ***Föreligger samband mellan de bolagsspecifika egenskaperna storlek, ägarstruktur och anlita revisionsfirma och den uppmätta upplysningsgraden av IAS 40 p. 75-76***

Genom denna studie går det inte att bevisa på några konkreta samband mellan de företagsspecifika egenskaperna och upplysningsgraden. Detta grundar sig i ett begränsat urval som resulterat i en bristande mängd data med små skillnader. Dock går det att se tendenser till relationer mellan de två variablerna, företagsspecifika egenskaper och upplysninggrad, där flertalet företag ligger i linje med de samband som tidigare forskning påvisat.

8. Förslag till vidare forskning

En intressant infallsvinkel som diskuterats och som kunnat utgöra grund för en framtida studie är att undersöka upplysningskraven i IAS 40 ur ett företagsperspektiv. I en sådan studie hade företagens egna bedömningar, prioriteringar och motiveringar gällande upplysningarna i IAS 40 kunnat undersökas genom kvalitativa intervjuer. Detta är intressant för att få företagens perspektiv på hur bolagen både tar till sig redovisningskrav men också hur fastighetsbolagen förhåller sig till sina konkurrenter på marknaden.

En annan tänkbar studie som kommit på tal är att genomföra en liknande forskningsstudie fast med ett betydligt större urval företag samt genom att tillämpa ett vägt index som rangordnar upplysningskraven. Detta för att möjliggöra för större variationsskillnader och därmed möjlighet till mer genomgående och klara analyser. En tänkbar metod kan i ett sådant sammanhang vara att tillämpa statistisk analys genom multipel regressionsanalys.

Källförteckning

Tryckta källor:

Bryman, A. & Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Andra upplagan. Stockholm: Liber.

Cerf, A. (1961). *Corporate reporting and investment decisions*. Berkeley, CA: Public Accounting Research Program.

Deegan, C. & Unerman, J. (2011) *Financial Accounting Theory: Second European Edition*, McGraw-Hill Education.

IFRS - volymen 2018 (2018), *IFRS 2018*, Femtonde upplagan, FAR AB

Lorentzon, J. (2011) *Att värdera tillgångar: verkligt värde inom skogs- och fastighetsbranschen*. Göteborg: Bokförlaget BAS

Marton, J., Lundqvist, P., Pettersson, A.K., (2016). *IFRS - i teori och praktik*. Stockholm: Sanoma utbildning.

Moberg, Krister, Valentin, Niklas & Åkersten, Peter, (2014) *Bolagsrevisorn: oberoende, ansvar, tystnadsplikt*, 4., [omarb.] uppl., Norstedts Juridik, Stockholm,

Patel R. & Davidson B. (2016) *Forskningsmetodikens grunder - Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*, Studentlitteratur AB, Lund

Svernlöv C. & Åkersten P., (2017), *Aktiebolagsrätt för revisorer*, Upplaga 1, Wolters Kluwer, Stockholm

Vetenskapliga artiklar:

Adhikari, A. and R. H. Tondkar. (1992). Environmental Factors Influencing Accounting Disclosure Requirements of Global Stock Exchanges." *Journal of International Financial Management and Accounting*, 4: 75±105. [Hämtad 2019-04-28]

Ahmed K. & Curtis J.K (1999) "Associations Between Corporate Characteristics and Disclosure Levels in Annual Reports: A Meta-Analysis". *British Accounting review* 31, s. 35-62 [Hämtad 2019-05-03]

Cooke, T. E. 1989. "Voluntary Corporate Disclosure by Swedish Companies." *Journal of International Financial Management and Accounting*, (Summer) 1(2): 171±195. § [Hämtad 2019-04-26]

Craswell, A. T., & Taylor, S. L. (1992). Disclosure of reserves by oil and gas companies: An economic analysis. *Journal of Business Finance and Accounting*, 19 (2), 295–308. [Hämtad 2019-05-01]

Dimaggio P.J., Powell W.W. (1983), “The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism And Collective Rationality In Organizational Fields”, *American Sociological Review* V.48. [Hämtad 2019-04-27]

Fama, E. F. (1969) ”Efficient Capital Markets: A Review of Theory And Empirical Work ”, *The Journal Of Finance* Vol. 25, No 2, s. 383-417, [Hämtad 2019-05-01]

Franks . J, Mayer C. (1997) ConCorporate Ownership and Control in the U.K., Germany, and France, *Journal of Applied Corporate Finance*, s 30-46 [Hämtad 2019-05-18]

Inchausti, B. (1997). The influence of company characteristics and accounting regulation on information disclosed by Spanish firms. *European Accounting Review*, 6 (1), 45–68. [Hämtad 2019-04-28]

Jaggi B, Low P. Y. (2000) Impact of Culture, Market Forces, and Legal Systems on Finance Disclosure. *The International Journal of Accounting*, s 465-519 [Hämtad 2019-05-03]

Karim, A.W., & Ahmed, J.U., (2005) “Determinants of IAS disclosure compliance in emerging economies: Evidence from exchange-listed companies in Bangladesh”, *Working Paper, No 21* [Hämtad 2019-05-04]

Lindblom, CK (1994) ”The implications of organizational legitimacy for corporate socialperformance and disclosure”, *Critical Perspective on Accounting Conference*, New York. [Hämtad 2019-05-13]

Marston C.L., Shrivies P.J (1991) “The use of disclosure indices in accounting research: A review article.”, *British Accounting Review*, **23** 195-210. [Hämtad 2019-05-25]

Nordlund, B. (2008). *Valuation and performance reporting in property companies according to IFRS*. Doctoral Thesis, Royal Institute of Technology, Department of Real Estate and Construction Management, Stockholm. [Hämtad 2019-05-15]

North C.D. (1991), Institutions, *The Journal Of Economic Perspective, konstitution*, Vol 5., No 1, (Winder, 1991) pp. 97-112 [Hämtad 2019-04-28]

O’Donovan, G, (2002) “Environmental disclosures in the annual report: Extending the applicability and predictive power of legitimacy theory”, *Accounting, Auditing & accountability journal*, 15 (3), s. 344-371 [Hämtad 2019-05-03]

Singhvi, S., & Desai, H. (1971). “An empirical analysis of the quality of corporate financial disclosure.” *The Accounting Review*, January, 46 (1), 129–138. [Hämtad 2019-05-14]

Street D. L., Gray S.J (2002). Factors influencing the extent of corporate compliance with International Accounting Standards: summary of research monograph. *Journal of International Accounting, Auditing & Taxation*, s 51 - 76 [Hämtad 2019-04-]

Zarzeski, M. T. (1996). Spontaneous Harmonization Effects of Culture and Market Forces on Accounting Disclosure Practices." *Accounting Horizons*, s. 18-37. [Hämtad 2019-05-03]

Elektroniska källor

Affärsvärlden (2001), "Allt fler intressenter", <https://www.affarsvarlden.se/bors-ekonominyheter/allt-fler-intressenter-6756204> , [Hämtad 2019-05-03]

Aktiespararna (2018), "D CARNEGIE: NETTOVINSTEN STEG TILL 881 MLN KR 3 KV", https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/d-carnegie-nettovinsten-steg-till-881-mln-kr-3-kv?fbclid=IwAR2ZPfcJupLj5XKAb5W_I0oE3o-tybc50G-hsef3j9DOFv9WjNc8iz8pskY, [Hämtad 2019-05-04]

DI (2018a) "Peter Malmqvist: Felaktig kritik av IFRS", <https://www.di.se/debatt/peter-malmqvist-felaktig-kritik-av-ifrs/> [Hämtad 2019-05-13]

DI (2018b), "Hemfosa ökar resultatet" <https://www.di.se/nyheter/hemfosa-okar-resultatet/> [Hämtad 2019-05-04]

DI (2019), "Full fräs för fastighetsbolaget", <https://www.di.se/live/samre-resultat-for-fastighetsbolaget-catena-i-forsta-kvartalet/?fbclid=IwAR354qQ9BnatYmV8NHrAVeYEi2xqbmJJYRs3TRHimLH-0m5vAi8fqZoi9D4> [Hämtad 2019-05-18]

Ekonomifakta (2019), "BNP - Gap", <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Tillvaxt/hogkonjunktur-eller-lagkonjunktur/?graph=/20244/1/2001-/> [Hämtad: 2010-05-03]

Eriksson Zetterqvist U. (2009), *Institutionell teori - idéer, moden, förändring*. Liber AB, <https://www.smakprov.se/smakprov/visa/9789147088737/partner/bokhavet/> [Hämtad 2019-04-27]

Fastighetsvärlden (2017), *Kontorshusen Toppar Tillväxten*, <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/kontorshusen-toppar-tillvaxten/> [Hämtad 2019-05-12]

Förordning nr 1606/2002 - Tillämpning av internationella standarder, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32002R1606&from=SV>, [Hämtad 2019-05-17]

Intelligencewatch.org: Rapport (2017), "Bostadsmarknaden: Stort behov, lägre efterfrågan", http://intelligencewatch.org/wp-content/uploads/2017/10/IW_Bostadsmarknad_okt17_low.pdf [Hämtad 2019-05-16]

Konjunktursinstitutet 2010 (2010), “Konjunkturslägen 2010” <https://www.konj.se/download/18.2f6bcfe715102074335b010e/1447679055572/Konjunkturlaget-mars-2010.pdf> [Hämtad 2019-05-13]

Konjunktursinstitutet (2018), “Konjunkturen toppar i år - omvärlden fortsätter att dra nästa år”, https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2018-10-10-konjunkturen-toppar-i-ar---omvarlden-fortsatter-att-dra-nasta-ar.html?fbclid=IwAR0G8j8jpov1MVk7T-1HPdx3VXP8TCEK3B5Jk_ycR9sq6BPytDUIDmUahyU [Hämtad 2019-05-15]

Nasdaq (2019), <http://www.nasdaqomxnordic.com/utbildning/aktier/vadbestammerprisetpaaktier?languageId=3>, [Hämtad: 2019-05-18]

Organisation & Samhälle (2016) “IFRS 10 år - dilemman och utmaningar” <http://orgsam.se/ifrs-10-ar-dilemman-och-utmaningar-av-thomas-carrington-gustav-johed-och-jan-marton/> [Hämtad 2019-05-15]

Riksbanken (2017) “Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet”, https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/artiklar/svenska/2017/170524/rap_fsr1_fordjupning_2_170524_sve.pdf [Hämtad 2019-05-03]

SCB (2016), “Rekordår och kriser - så har BNP ökat och minskat” <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2016/bruttonationalprodukten-bnp/> [Hämtad 2019-04-29]

SCB (2018), “Fastighetsprisindex” <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/?fbclid=IwAR1ssU7GXhAPz5qdwE794uZCCB-CwfGgcafBwi0lpiSc1QTFRRIneG8XDo> [Hämtad: 2019-05-11]

SvD Näringsliv (2009) “Regler sågas för redovisning” <https://www.svd.se/regler-sagas-for-redovisning> [Hämtad: 2019-05-12]

Årsredovisningar

Atrium Ljungberg (2010). Årsredovisning 2010. <http://mb.cision.com/Public/MigratedWpy/79951/9093439/b1869dfcf4461364.pdf> [Hämtad: 2019-04-25]

Atrium Ljungberg (2018). Års- och hållbarhetsredovisning 2018. <https://mb.cision.com/Main/1145/2754545/1000584.pdf> [Hämtad: 2019-04-25]

Balder (2010). *Årsredovisning 2010*.

<https://mb.cision.com/wpyfs/00/00/00/00/00/14/87/80/wkr0001.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Balder (2018). *Årsredovisning 2018*.

<https://www.balder.se/sites/balder/files/1025151.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Castellum (2010). *Årsredovisning 2010*.

https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Arsredovisning_2010.pdf

[Hämtad: 2019-04-25]

Castellum (2018). *Årsredovisning 2018*.

https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum_AR_2018.pdf

[Hämtad: 2019-04-25]

Catena (2010). *Årsredovisning 2010*.

<https://catenafastigheter.se/media/1189/%C3%A5rsredovisning-2010.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Catena (2018). *Årsredovisning 2018*.

<https://catenafastigheter.se/media/2366/ar-sv.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Corem (2010). *Årsredovisning 2010*.

http://www.corem.se/afw/files/press/corem/Rapporter/2010_ar.pdf

[Hämtad: 2019-04-25]

Corem (2018). *Årsredovisning 2018, Corem Property Group AB*

<http://www.corem.se/afw/files/press/corem/201903216542-1.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Diös (2010). *Årsredovisning 2010*.

<https://www.dios.se/globalassets/ir/svenska/rapporter/2010/ardios2010.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Diös (2018). *Årsredovisning 2018*.

https://www.dios.se/globalassets/ir/svenska/rapporter/2018/dios_ar2018_webb.pdf

[Hämtad: 2019-04-25]

Fabege (2010). *Årsredovisning 2010*.

<https://www.fabege.se/siteassets/rapporter-och-kvartalspresenationer/arsredovisning-2010.pdf> [Hämtad: 2019-04-25]

Fabege (2018). *Årsredovisning 2018*.

<https://mb.cision.com/Main/1568/2748855/997223.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Heba (2010). *HEBA årsredovisning 2010*.

<https://mb.cision.com/Public/MigratedWpy/93583/9103745/9d2a4ae9f9cd000b.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Heba (2018). *Årsredovisning 2018*.

<https://mb.cision.com/Main/1260/2786852/1024343.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Hufvudstaden (2010). *Hufvudstadens årsredovisning 2010*.

<https://www.hufvudstaden.se/investerare/rapporter/2011/hufvudstadens-arsredovisning-2010/hufvudstadens-arsredovisning-2010/wkr0007.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Hufvudstaden (2018). *Hufvudstaden Årsredovisning 2018*.

<https://www.hufvudstaden.se/contentassets/f4ebc70c248943eeb6f3d1b93ffd256a/hufvudstad-en-arsredovisning-2018>

[Hämtad: 2019-04-25]

Klövern (2010). *Årsredovisning 2010*.

<https://www.klovern.se/pdfhandler?docId=2791>

[Hämtad: 2019-04-25]

Klövern (2018). *Årsredovisning 2018*.

https://www.klovern.se/globalassets/dokument/irpress/finansiella-dokument/2018/swe/klovern_ar_2018_webb.pdf

[Hämtad: 2019-04-25]

Kungsleden (2010). *Årsredovisning 2010*.

<https://www.kungsleden.se/contentassets/a1b823e66e904b8285004013d5a61036/wkr0007.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Kungsleden (2018). *Års- och hållbarhetsredovisning 2018*.

<https://www.kungsleden.se/contentassets/54ee408453334abbacf45cceac2de183/kungsledens-ars--och-hallbarhetsredovisning-for-2018>

[Hämtad: 2019-04-25]

Lundbergföretagen (2010). *Årsredovisning 2010*.

https://www.lundbergforetagen.se/sites/default/files/files/LELFAB2010_webb.pdf

[Hämtad: 2019-04-25]

Lundbergföretagen (2018). *Årsredovisning 2018*.

https://www.lundbergforetagen.se/sites/default/files/files/Lundbergs_AR2018_low_0.pdf

[Hämtad: 2019-04-25]

Sagax (2010). *Årsredovisning 2010*.

<http://investors.sagax.se/files/press/sagax/201104142291-1.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Sagax (2018). *Årsredovisning 2018*.

[https://www.sagax.se/Global/Sverige/Om_AB_Sagax/Finansiell_information/Finansiella_rapporter/Arsredovisningar/Sagax_AR_SV_2018_PUBL_BM_17April%20\(1\).pdf](https://www.sagax.se/Global/Sverige/Om_AB_Sagax/Finansiell_information/Finansiella_rapporter/Arsredovisningar/Sagax_AR_SV_2018_PUBL_BM_17April%20(1).pdf)

[Hämtad: 2019-04-25]

Wallenstam (2010). *Årsredovisning 2010*.

<http://vp197.alertir.com/files/press/wallenstam/201103282104-1.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Wallenstam (2018). *Årsredovisning 2018*.

<http://vp197.alertir.com/files/press/wallenstam/201903205257-1.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Wihlborgs (2010). *Wihlborgs årsredovisning 2010*.

<https://www.wihlborgs.se/globalassets/investor-relations/rapporter/2011/20110406-wihlborgs-asredovisning-2010-1336293.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

Wihlborgs (2018). *Wihlborgs årsredovisning 2018*.

<https://www.wihlborgs.se/globalassets/investor-relations/rapporter/2019/wihlborgs-arsredovisning-2018.pdf>

[Hämtad: 2019-04-25]

BILAGA 1.1

Tolknings- och bedömningskriterier för poängsättning av upplysningar:

75 a)

Bolagen har ansetts uppnå kravet i IAS 40 om de anger vilket av anskaffningsvärdet och verkligt värde som de har använt vid värderingen av sina förvaltningsfastigheter. I de fall upplysningskravet varit uppfyllt har respektive företag fått 1 poäng. Om företaget inte anger detta har det tilldelats 0 poäng. Streck har inte varit aktuellt på denna punkt då det är högst relevant för samtliga bolag att uppge.

75 b) Har utgått ur regelverket och därmed inte varit föremål för granskning

75 c)

I de fall det funnits en tydlig definition eller beskrivning av vad företaget anser vara en förvaltningsfastighet har de ansetts uppfylla upplysningskravet och därmed fått 1 poäng. Företagen har med andra ord bedöms leva upp till kravet genom att särskilja förvaltningsfastigheter från andra grupperingar genom att förklara och definiera begreppets innebörd i enlighet med vad som står skrivet i lagtexten. Gränsdragning mellan de olika typerna av fastigheter har i samtliga fall ansetts vara enkel att göra varför kraven är relativt lågt ställda för just denna punkt.

Om företagen inte anger någon tydlig definition eller beskrivning för vad en förvaltningsfastighet är så har bolagen beslutat att tilldelas 0 poäng.

Streck har inte varit aktuellt kring denna punkt då den är tillämpbar på samtliga, eftersom samtliga bolag innehar förvaltningsfastigheter.

75 e)

Bedömningen har gjorts att kravet är uppfyllt så länge det tydligt anges huruvida det har eller inte har skett en extern värdering gjord av utomstående part. Att företagen inhämtat second opinion för att kontrollera värderingen. Det har dock inte varit ett uttalat krav att bolagen angett vem som har gjort den externa värderingen eller vilka kvalifikationer som denne har. Anger att externa värderare har anlåtats: 1 poäng

Informerar ingenting om externa värderare har anlåtats eller ej: 0 poäng

75 f) i)

Detta krav har ansetts vara uppfyllt om företaget har med hyresintäkter som en separat post i resultaträkningen eller om det finns andra upplysningar där storleken på hyresintäkterna framgår. I dessa fall har företagen tilldelats 1 poäng. I de fall då företag angett nettoomsättning istället för hyresintäkter har det med andra ord ansetts nödvändigt att företaget på annat ställe specificerat hyresintäkter.

Saknas specificering av hyresintäkter har företagen tilldelats 0 poäng.

Streck har inte varit aktuellt i bedömningen kring denna punkt.

Då bedömning av punkterna **f ii)** och **f iii)** har separerats så har företagen ansetts leva upp till detta upplysningskrav om direkta kostnader för förvaltningsfastigheter tydligt går att hitta, vilket har varit fallet i samtliga undersökta årsredovisningar.

75 f) ii)

Här har det krävts att fastighetskostnader tydligt anges i resultaträkningen och/eller att det finns andra upplysningar kring de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden. Om upplysningskravet ansetts vara uppfyllt har det genererat i 1 poäng. Om sådana kostnader saknas och inte specificeras så har bolagen tilldelats 0 poäng. Streck har inte varit aktuellt i bedömningen kring denna punkt.

75 f) iii)

Punkt 75 f iii) hör ihop med punkten ovan. För att tilldelas en etta och därmed godkänd efterlevnad har företagen ansetts behöva specificera de direkta kostnaderna för sådana förvaltningsfastigheter som under perioden *inte* genererat några hyresintäkter. Företagen ska även tydligt redovisa de direkta kostnader som är hänförliga till just dessa fastigheter.

I förekommande fall har bolagen tilldelats 1 poäng.

Om ett företag har specificerat att de under perioden inte haft några förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter har de fått ett streck (-). Detta då upplysningskravet inte ansetts vara tillämpligt i dessa fall.

Om det däremot helt saknas upplysningar om direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter, samtidigt som de *inte* nämner att sådana fastigheter saknas, har de fått 0 poäng.

75 f) iv) - Har exkluderats ur studien

75 g)

Detta upplysningskrav har ansetts vara uppfyllt när det funnits upplysningar kring begränsningar att sälja förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresintäkter/ersättning från avyttringar. Exempel på detta kan vara diverse tvister som väntar på prövning och som därmed inskränker i rätten att sälja. Ett annat exempel kan vara avtalsenliga kontrakt som inskränker i rätten att disponera framtida hyresintäkter eller att sälja av fastigheter.

Bolag som upplyser om begränsningar har tilldelats 1 poäng. Bolag som inte upplyser någonstans om begränsningar och inte heller skriver att det inte förekommer några sådana har tilldelats 0 poäng. Streck har i förekommande fall inte varit aktuellt.

75 h)

Det avslutande kravet i IAS 40, punkt 75 specificerar att företagen skall upplysa om avtalsenliga förpliktelser. Upplysningskravet har ansetts vara uppfyllt om det gått att finna information om ingångna avtal om köp, exploatering eller renoveringar av fastigheter, alternativt upplysningar om hyreskontrakt där det förvaltande bolaget står för reparations-, underhålls- eller förbättringskostnader. Vi har också ansett kravet vara uppfyllt om det funnits detaljerade upplysningar kring pågående byggnadsprojekt där nya fastigheter uppförs. Om detta inte gått att finna information kring förpliktelser har bolagen tilldelats 0 poäng.

Punkt 76 är tillämbart på bolag som tillämpar värdering till verkligt värde. Upplysningarna i punkt 76 ska sin helhet vara en avstämning mellan det verkliga värdet vid årets början som vid årets slut där årets förändringar som påverkat det verkliga värdet specificeras.

76 a)

Om vi kunnat hitta upplysningar kring fastigheternas värdeökning där det specificeras vad som avser nya förvärv och vad som avser investeringar i befintliga fastigheter, har vi ansett upplysningskravet vara uppfyllt. I dessa fall har bolagen tilldelats 1 poäng.

Om bolagen inte specificerar huruvida förvärv/investeringar påverkat värdet har bolagen tilldelats 0 poäng.

76 b)

Företagen skall skilja på ökningarna som skett till följd av olika klassificeringar på förvärven. Ökningarna som kan härledas till rörelseförvärv skall särskiljas från ökningarna som beror på andra förvärv som exempelvis tillgångsförvärv. Detta upplysningskrav har ansetts vara uppfyllt om det har skett rörelseförvärv under året samt att företagen redovisar hur det har påverkat värdet på förvaltningsfastigheterna. Dessa bolag har tilldelats 1 poäng.

I de fall det inte har skett några rörelseförvärv är kravet inte tillämpligt och då har företagen fått ett streck, vilket innebär att punkten utgår ur index.

En annan anledning till bedömningen att sätta noll poäng och därmed underkänt efterlevnad har varit om bolagen inte tydligt anger att samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Alternativt om det saknas information kring att inga rörelseförvärv har ägt rum.

76 c)

Om ett företag upplyser om att de har förvaltningsfastigheter klassificerade som att de innehas för försäljning, eller förvaltningsfastigheter som ingår i särskild avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5, har bolaget ansetts uppfylla kravet. Detta har gett 1 poäng i bedömningen. Även bolag som redovisar värdet på förvaltningsfastigheter som har avyttrats under året anses uppfylla kravet.

I de fall företagen inte har några förvaltningsfastigheter klassificerade som att de innehas för försäljning eller som ingår i en avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning, samtidigt som heller inte några avyttringar har skett, har kravet ansetts vara ej tillämpligt och bolagen. I dessa fall har punkten utgått ur bedömningen och bolaget har tilldelats ett streck.

76 d)

Enligt denna punkt ska användarna delges information kring det nettoresultat som är hänförligt till årets värdeförändringar. Detta skall upplysas i särskild avstämning mellan det verkliga värdet vid periodens början som vid periodens slut. Detta upplysningskrav har ansetts vara uppfyllt om bolagen i särskild avstämning (vanligen i not eller tabell) redovisar resultatet från justeringar av det verkliga värdet. Bolagen har då tilldelats 1 poäng.

Företag som inte upprättat en särskild avstämning med ingående och utgående balans och inte heller specificerar årets värdeförändringar i denna har tilldelats 0 poäng.

Streck har vid denna punkt inte varit aktuellt.

76 e)

Företag som under året haft valutakursdifferenser ska med belopp informera huruvida påverkan på förvaltningsfastigheternas värdeförändring varit under året. Omräkning av valutakursdifferens görs från utländsk till inhemsk valuta vid upprättandet av årsredovisningen. Upplysningen ska likt ovanstående punkter ske i särskild sammanställning vad gäller ingående och utgående balans kring förvaltningsfastigheternas värdeförändring.

Företag som har utländska fastigheter och också upplyser om valutakursomräkningar har därmed tilldelats en etta. För företag som inte innehar några utländska fastigheter har det inte ansetts nödvändigt att upplysa om detta då det inte existerar valutaomräkningar hänförliga till förvaltningsfastigheterna. För dessa bolag har punkten därmed strukits och exkluderats från index med ett streck. Bolag som innehar fastigheter i utlandet men ändå inte upplyser om valutaomräkningar har tilldelats 0 poäng.

76 f)

I situationer där omklassificeringar mellan olika fastighetstyper påverkar värderingen av förvaltningsfastigheterna skall företag som tillämpar redovisning enligt IFRS upplysa om denna förändring med framräknat belopp.

Upplysningskravet har ansetts vara uppfyllt om företagen har redovisat de värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som uppstått på grund av omklassificeringar till/från lagerfastigheter, eller rörelsefastigheter. I de fall företagen lämnar upplysning i särskild sammanställning kring det verkliga värdet har bolagen tilldelats 1 poäng. I de fall företagen inte redovisar detta och heller inte anger att omklassificeringar saknas har de fått 0 poäng.

Streck har med hänsyn till ovanstående motivering inte varit aktuellt.

För att dra en parallell till tidigare nämnda punkt kring valutadifferenser så existerar vissa likheter mellan dessa två. Detta då bedömningen för båda punkter till viss del är problematisk då det vid olika tolkningar finns en risk att resultatet snedvrids. I fallet med valutakursdifferenser bedömdes punkten som irrelevant för företag som inte ägde några utländska förvaltningsfastigheter, varvid den exkluderades för dessa bolag. I det fallet gjordes dock den kollektiva bedömningen att det var uppenbart för användarna att det inte funnits valutakursdifferenser om företagen inte ägde några fastigheter utomlands eller hade sålt av fastigheter utomlands under året.. Något som enkelt går att finna i antingen fastighetsbeteckningen eller i särskild not. Kontentan är att punkterna skiljer sig åt i den mening att det i det ena fallet anses vara uppenbart medans det för denna punkt ter sig något ovisst huruvida det funnits påverkan på det verkliga värdet eller ej.

76 g) Har exkluderats ur studien

Avslutande tankar kring bedömningarna:

Som tidigare diskuterats så finns en medvetenhet om att bolag med större och bredare verksamheter och som därigenom innehar en större mängd saker att upplysa om genom detta möjligen uppnår en högre efterlevnadsgrad. Risk finns alltså att en del bolag gynnas av att ha någonting att upplysa användarna om. Samtidigt som andra bolag tilldelas streck då dessa upplysningar saknar väsentlighet i förekommande fall. Det kan dock argumenteras för att resultatet av studien är tillförlitligt och rättvisande i den mening att samtliga bolag bedöms utifrån samma på förhand uppsatta förutsättningar och grunder. Detta kan även argumenteras utifrån aspekten att bolagen ges samma chans till full efterlevnadsprocent. Detta kan förklaras genom att bolag som inte innehar utländska fastigheter eller inte haft några rörelseförvärv under året ändå kan uppnå en full efterlevnad. Som tidigare nämnts så kan avsaknad av påverkan specificeras i särskild not eller i en simpel textrad. På så sätt blir det tydligt för användarna att tolka och läsa av årsredovisningen. Ett bra exempel är Castellums agerande i sin årsredovisning år 2018 där det tydligt framgår att rörelseförvärvs påverkan varit lika med noll. Ett annat föregående exempel är Corem och Klöverm som i egen not specificerar "direkta kostnader för

förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter”, vare sig det funnits några sådana kostnader eller ej.

BILAGA 1.2

Bedömningsunderlag:

2010:

Atrium Ljungberg

75 a): På s. 19 anger Atrium Ljungberg att de redovisar samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

75 c): På s. 99 definieras vad som menas med förvaltningsfastighet.

75 e): På s. 19 anges att det sker en extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 87. Ytterligare upplysningar finns på s. 20.

75 f) ii): Direkta kostnader redovisas i resultaträkningen på s. 87.

75 f) iii): Inga upplysningar lämnas kring direkta kostnader från förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 26.

76 a): Förvärv av och investeringar i fastigheter redovisas i not 15 på s. 111.

76 b): Inga upplysningar lämnas kring ökningarna som uppkommit vid rörelseförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 15 på s. 111.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 87.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet redovisas i not 15 på s. 111.

Balder

75 a): På s. 42 anges att Balder redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

75 c): På s. 61 definieras vad som menas med förvaltningsfastighet.

75 e): Upplysning kring extern värdering hittas på s. 36.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 51. Ytterligare upplysningar finns i not 3 på s.64.

75 f) ii): Upplysningar kring direkta kostnader hittas i not 7 på s. 67.

75 f) iii): På s. 13 anges att samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): På s. 24 anges att bolaget har pågående byggnadsprojekt som kommer att färdigställas i början av 2011.

76 a): Förvärv av och investeringar i fastigheter redovisas i not 13 på s. 69.

76 b): På s. 77 anges att det har skett ett rörelseförvärv. Inga upplysningar lämnas dock kring hur detta har påverkat värdet på fastighetsbeståndet.

76 c): Avyttringar redovisas i not 13 på s. 69.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 51.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Upplysning kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet redovisas i not 13 på s. 70.

Castellum

75 a): På s. 56 anges att Castellum redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

75 c): Definition av vad som menas med förvaltningsfastighet hittas i not 1 på s. 84.

75 e): Att det förekommit externa värderingar framgår av s. 18.

75 f) i): Hyresintäkterna redovisas i resultaträkningen på s. 76. Ytterligare upplysningar hittas i not 3 på s. 88.

75 f) ii): Upplysningar kring direkta kostnader hittas i not 4 på s. 90.

75 f) iii): Av årsredovisningen framgår att Samtliga fastigheter genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): I not 11 på s. 95 anges att Castellum har åtaganden vad gäller att färdigställa påbörjade investeringar.

76 a): Förvärv av och investeringar i fastigheter redovisas i not 11 på s. 95

76 b): I not 1 på s. 82 anges att samtliga bolagsförvärv som skett under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 11 på s. 95.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 76.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar.

Catena

75 a): Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vilket framgår av s. 35.

75 c): Definition av vad som menas med förvaltningsfastighet hittas i not 1 J) på s. 37.

- 75 e): I not 14 på s. 49 lämnas upplysningar kring extern värdering.
- 75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 28.
- 75 f) ii: Drifts- och underhållskostnader redovisas i resultaträkningen på s. 28.
- 75 f) iii: På s. 50 anges att samtliga förvaltningsfastigheter genererat hyresintäkter.
- 75 g): Inga upplysningar lämnas kring begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter från dessa.
- 75 h): Investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad redovisas i not 30 på s. 60.
- 76 a): Ökningar som är en följd av förvärv eller investeringar upplyses om i not 14 på s. 49.
- 76 b): På s. 35 anges att samtliga gjorda förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.
- 76 c): Avyttringar redovisas i not 14 på s. 49.
- 76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 28.
- 76 e): Valutakursdifferenser redovisas bland annat i not 10 på s. 45.
- 76 f): Omklassificeringar till och eller från lagertillgång och rörelsefastighet redovisas i not 14 på s. 49.

Corem

- 75 a): På s. 43 anges att Corem redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde.
- 75 c): I not 1 på s. 68 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.
- 75 e): På s. 32 anges att det har skett en extern värdering av fastigheter.
- 75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 56. Ytterligare upplysningar finns i not 2 och not 3 med start på s. 69.
- 75 f) ii: Direkta fastighetskostnader redovisas i not 6 på s. 72.
- 75 f) iii: Inga upplysningar ges kring förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter under perioden.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter från dessa.

75 h): På s. 28 lämnas upplysningar om pågående byggnadsprojekt.

76 a): Förvärv och investeringar i befintliga fastigheter redovisas i not 12 på s. 73.

76 b): I not 1 på s. 65 anges att samtliga förvärv som har skett under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

76 c): I not 12 på s. 73 lämnas upplysningar över avyttringar som har skett under året.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 56.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser som uppkommit vid omräkning av finansiella rapporter till en annan valuta redovisas på s. 33.

76 f): Inga upplysningar har lämnats kring omklassificering till eller från lagertillgång/rörelsefastighet.

Diös

75 a): På s. 18 anges att förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde.

75 c): På s. 64 anges hur Diös definierar förvaltningsfastigheter.

75 e): På s. 70 anges upplysningar kring extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkterna framgår av not 2 på s. 66.

75 f) ii): På s. 68 ges upplysningar kring direkta kostnader för förvaltningsfastigheter.

75 f) iii): Ingen info finns angående förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter.

75 g): Det finns inga upplysningar kring förvaltningsfastigheter med begränsningar vad gäller rätten att sälja/disponera hyresintäkter.

75 h): Diös anger på s. 18 att det förekommer att de ansvarar för drifts- och underhållskostnader.

76 a): Ökningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av investeringar upplyses om i not 11 på s. 70.

76 b): Inga upplysningar har lämnats angående rörelseförvärv.

76 c): Avyttringar framgår av not 11 på s. 70.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde anges i resultaträkningen på s. 56.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Fabege:

75 a): På s. 9 anges att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde.

75 c): På s. 62 anges hur Fabege definierar förvaltningsfastigheter.

75 e): På s. 9 lämnas upplysningar kring extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 56. Ytterligare upplysningar hittas i not 5 på s. 65.

75 f) ii): Direkta kostnader redovisas i not 8 på s. 67.

75 f) iii): I not 7 på s. 66 anges att samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter.

75 g): Det finns inga upplysningar kring förvaltningsfastigheter med begränsningar vad gäller rätten att sälja/disponera hyresintäkter.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 21.

76 a): Ökningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av investeringar upplyses om i not 15 på s. 68.

76 b): Av årsredovisningen framgår att inga rörelseförvärv har ägt rum.

76 c): Avyttringar framgår av not 15 på s. 68.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde anges i resultaträkningen på s. 56.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Heba

75 a): I not 2.6 på s. 57 anges att förvaltningsfastigheter tas upp till verkligt värde.

75 c): I not 13 på s. 62 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): I not 13 på s. 62 lämnas upplysningar kring extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 50. Ytterligare upplysningar lämnas i not 4 och 5 på s. 59-60.

75 f) ii): Drifts- och underhållskostnader redovisas i resultaträkningen på s. 50.

75 f) iii): Inga upplysningar ges kring förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter under perioden.

75 g): Inga upplysningar ges kring begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter från dessa.

75 h): På s. 44 upplyser Heba om att de har tecknat avtal kring att bygga nya lägenheter.

76 a): Ökningar som är en följd av förvärv eller investeringar upplyses om i not 13 på s. 62.

76 b): I not 1 på s. 57 anges att samtliga förvärv som skett under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 13 på s. 62.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde anges i not 13 på s. 62.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Heba lämnar inga upplysningar kring omklassificeringar till eller från lagertillgångar och rörelsefastigheter.

Hufvudstaden:

75 a): På s. 53 anges att fastigheterna har värderats till verkligt värde.

75 c): Vilka fastigheter som räknas till förvaltningsfastigheter anges i not 1 på s. 67.

75 e): I vilken utsträckning det verkliga värdet baseras på värderingar av oberoende värderingsmän upplyses om i not 1 på s. 66.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 56. Ytterligare upplysningar lämnas i not 1 på s. 66.

75 f) ii): Upplysningar om direkta kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter lämnas på s. 56.

75 f) iii): Hufvudstaden anger på s. 75 att samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

75 g): Ingen info finns angående eventuella begränsningar att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter från dessa.

75 h): På s. 30 lämnas upplysningar om pågående byggnadsprojekt.

76 a): Ökningar som är en följd av förvärv eller investeringar upplyses om i not 17 på s. 75.

76 b): Inga upplysningar lämnas kring rörelseförvärv.

76 c): Huvudstaden har inga förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning, inga avyttringar har heller gjorts.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde anges i resultaträkningen på s. 56 och ytterligare upplysningar hittas i not 12 på s. 74.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar har lämnats kring omklassificering till eller från lagertillgång/rörelsefastighet.

Klövern:

75 a): På s. 29 anges att Klövern redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

75 c): Definition av vad som menas med förvaltningsfastighet hittas i not 1 på s. 82.

75 e): Att det sker externa värderingar framgår av s. 29.

75 f) i): Hyresintäkter finns med som en post i resultaträkningen på s. 72. Ytterligare upplysningar finns bland annat i not 4 på s. 86.

75 f) ii): Upplysningar kring direkta fastighetskostnader hittas på s. 18.

75 f) iii): Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden redovisas i not 10 på s. 90.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 23.

76 a): Förvärv av och investeringar i fastigheter redovisas i not 10 på s. 89.

76 b): I not 1 på s. 80 anges att samtliga förvärv som skett under året klassas som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 10 på s. 89.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 72.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar.

Kungsleden

75 a): På s. 29 anges att fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde.

75 c): På s. 73-74 anges kriterier för vad som skiljer förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter och fastigheter som innehas för försäljning.

75 e): På s. 30 anges att det skett en extern värdering av fastighetsbeståndet.

75 f) i: Hyresintäkter anges i resultaträkningen på s. 49 och i ytterligare upplysningar som hittas i not 5 på s. 77

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter hittas i not 11 på s. 79.

75 f) iii: I not 17 på s. 82 upplyses om direkta kostnader för fastigheter som inte har genererat hyresintäkter.

75 g): På s. 82 upplyses om begränsningar i rätten att sälja vissa fastigheter.

75 h): På s. 26 anges att Kungsleden har avtal som säger att de ska stå för vissa underhållskostnader.

76 a): Förvärv och investeringar i befintliga fastigheter redovisas på s. 82.

76 b): I not 4 på s. 77 anges att det inte har skett några rörelseförvärv under året.

76 c): I not 17 på s. 82 lämnas upplysningar över avyttringar som har skett under året.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 68. Ytterligare upplysningar finns i not 17 på s.82.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser som uppkommit vid omräkning av finansiella rapporter till en annan valuta redovisas i not 16 på s. 81.

76 f): Omklassificering till och från lagertillgångar redovisas i not 17 på s. 82.

Lundbergföretagen

75 a): På s. 43 anges att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 47 anges hur Lundbergföretagen definierar förvaltningsfastigheter.

75 e): På s. 30 anges att det skett en extern värdering av fastighetsbeståndet.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i not 3 på s. 48.

75 f) ii: Direkta kostnader redovisas på s. 19.

75 f) iii: I not 19 på s. 55 anges att samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter.

75 g): Det finns inga upplysningar kring förvaltningsfastigheter med begränsningar vad gäller rätten att sälja/disponera hyresintäkter.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 54.

76 a): Ökningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av investeringar upplyses om i not 19 på s. 55.

76 b): Av årsredovisningen framgår att inga rörelseförvärv har ägt rum.

76 c): I not 19 på s. 55 anges att inga avyttringar har skett under året.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde anges i resultaträkningen på s. 40.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Sagax:

75 a): På s. 34 anges att fastigheterna redovisas till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 87 anges definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): I not 1 på s. 87 lämnas upplysningar kring extern värdering.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 76. Ytterligare upplysningar hittas i not 2 på s. 89.

75 f) ii: Direkta kostnader redovisas i resultaträkningen på s. 76. Ytterligare upplysningar hittas i not 4 på s. 92.

75 f) iii: Inga upplysningar ges kring förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter under perioden.

75 g): Upplysning kring begränsning att sälja vissa fastigheter hittas i not 13 på s. 97.

75 h): Uppllysning om kontrakterade åtaganden hittas på s. 20.

76 a): Ökningar som är en följd av förvärv eller investeringar upplyses om i not 13 på s. 96.

76 b): I not 1 på s. 85 anges att inga rörelseförvärv har skett under året.

76 c): Avyttringar redovisas i not 13 på s. 96.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 76.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser redovisas i not 13 på s. 96.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgångar och rörelsefastigheter.

Wallenstam:

75 a): I not 1 på s. 62 anges att fastigheter värderas till verkligt värde.

75 c): På s. 63 anges hur Wallenstam definierar förvaltningsfastigheter.

75 e): Inga upplysningar ges kring extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 58. Ytterligare upplysningar hittas i not 6 på s. 67.

75 f) ii): Upplysningar kring direkta kostnader hittas i not 7 på s. 67.

75 f) iii): Inga upplysningar ges kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller att disponera hyresintäkter.

75 g): Pågående projekt redovisas på s. 29.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 29.

76 a): Förvärv och investeringar i befintliga fastigheter redovisas i not 17 på s. 70.

76 b): Inga upplysningar har lämnats angående rörelseförvärv.

76 c): Avyttringar framgår av not 17 på s. 70.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 58.

76 e): Ingen info finns kring valutakursdifferenser.

76 f): Omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet redovisas i not 17 på s. 70.

Wihlborgs

75 a): På s. 74 anges att fastigheterna värderas till verkligt värde.

75 c): Wihlborgs anger i not 1 på s. 98 hur de klassificerar förvaltningsfastigheter.

75 e): Att det har genomförts en extern värdering framgår av s. 74.

75 f) i): Hyresintäkterna anges i resultaträkningen, ytterligare upplysningar hittas på bl.a. s. 60.

75 f) ii): Fastighetskostnader anges i resultaträkningen, ytterligare upplysningar hittas bl.a. i not 5 på s. 102.

75 f) iii): Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter under året.

75 g): Inga upplysningar ges kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller att disponera hyresintäkter.

75 h): På s. 85 redovisas pågående projekt.

76 a): Ökningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av investeringar redovisas i not 14 på s. 106.

76 b): I not 1 på s. 95 anger Wihlborgs att bolagets samtliga förvärv av fastigheter via bolag är att ses som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar av förvaltningsfastigheter redovisas i not 14 på s. 106.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde anges i not 14 på s. 106.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser anges i not 13 på s. 105

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar.

2018:

Atrium Ljungberg

75 a): Av s. 73 framgår att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): I not T.1 på s. 113 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 71 framgår att det skett en extern värdering.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 92. Ytterligare upplysningar hittas i not IK.1 på s. 106.

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen på s. 92. Ytterligare upplysningar finns på s. 105.

75 f) iii: Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Av s. 37 framgår att det finns pågående projekt.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not T.1 på s. 114.

76 b): Av årsredovisningen, med utgångspunkt i den definition som ges i not A.2 på s. 102, framgår att samtliga fastighetsförvärv klassas som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not T.1 på s. 114.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 92.

76 e): Ingen info finns angående valutakursdifferenser.

76 f): Omklassificeringar till lagertillgång redovisas i not T.7 på s. 117.

Balder

75 a): På s. 67 anges att Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 79 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): På s. 39 anges att det skett externa värderingar.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 69. Ytterligare upplysningar finns i not 3 på s. 83.

75 f) ii): Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 7 på s. 84.

75 f) iii): Av årsredovisningen framgår att samtliga fastigheter genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 15.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 13 på s. 87.

76 b): I not 31 på s. 99 anges att samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 13 på s. 87.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 69.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser anges i not 13 på s. 87.

76 f): Omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet redovisas i not 13 på s. 87.

Castellum

75 a): Av s. 87 framgår att fastigheterna värderas till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 133 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): I not 1 på s. 133 anges att det har skett en extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 126. Ytterligare upplysningar finns i not 3 på s. 136.

75 f) ii): Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 4 på s. 137.

75 f) iii): Av årsredovisningen framgår att samtliga fastigheter genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 40.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 12 på s. 140.

76 b): I not 12 på s. 140 redovisas ökning som har uppkommit vid rörelseförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 12 på s. 140.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 126.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser redovisas på s. 40.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Catena

75 a): Av s. 23 framgår att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): I not 2 på s. 66 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 23 framgår att det sker externa värderingar.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 56. Ytterligare upplysningar hittas i not 4 på s. 70.

75 f) ii): Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 5 på s. 70.

75 f) iii: Av årsredovisningen, med utgångspunkt i den definition som ges på s. 66, framgår att samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Avtalsenliga förpliktelser redovisas på s. 30.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 12 på s. 73.

76 b): Av årsredovisningen framgår att samtliga fastighetsförvärv klassats som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 12 på s. 73.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 56.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser redovisas i not 12 på s. 73.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Corem

75 a): Att fastigheterna värderas till verkligt värde framgår av s. 59.

75 c): I not 1 på s. 75 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 42 framgår att det har skett en extern värdering.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 62. Ytterligare upplysningar finns i not 2 och not 3 på s. 77.

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 10 på s. 81.

75 f) iii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter redovisas i not 10 på s. 81.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Att det finns pågående projekt framgår av s. 37.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 10 på s. 80.

76 b): Av s. 73 framgår att samtliga förvärv som skett under året klassificerats som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 10 på s. 80.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 62.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser redovisas på s. 65.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Diös

75 a): Av s. 20 framgår att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 87 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 77 framgår att det har skett externa värderingar.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 74. Ytterligare upplysningar hittas i not 3 på s. 91.

75 f) ii): Upplysningar kring direkta kostnader för förvaltningsfastigheter hittas i resultaträkningen på s. 91.

75 f) iii): Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): I not 11 på s. 93 redovisas pågående projekt.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 11 på s. 93.

76 b): Av årsredovisningen, med utgångspunkt i den definition som ges i not 1 på s. 86, framgår att samtliga fastighetsförvärv klassats som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 11 på s. 93.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 74.

76 e): Ingen info finns angående valutakursdifferenser.

76 f): Omklassificeringar redovisas i not 11 på s. 93.

Fabege

75 a): Av s. 57 framgår att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): På s. 76 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 57 framgår att det har skett en extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 61. Ytterligare upplysningar hittas i not 7 på s. 74.

75 f) ii): Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 8 på s. 74.

75 f) iii): I not 7 på s. 74 anges att samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Av s. 25 framgår att det finns pågående projekt.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 15 på s. 76.

76 b): Av årsredovisningen framgår att inga rörelseförvärv har ägt rum.

76 c): Avyttringar redovisas i not 15 på s. 76.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 61.

76 e): Ingen info finns angående valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Heba

75 a): Av s. 45 framgår att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): På s. 60 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 45 framgår att det har skett en extern värdering.

75 f) i): Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 52. Ytterligare upplysningar hittas i not 4 på s. 63.

75 f) ii): Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 4 på s. 63.

75 f) iii): Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): I not 17 anges att det föreligger väsentliga åtaganden.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 17 på s. 66.

76 b): I not 2 på s. 60 anges att gjorda bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 17 på s. 66.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 52.

76 e): Ingen info finns angående valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Hufvudstaden

75 a): Av s. 61 framgår att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 70 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 74 framgår att det har skett externa värderingar.

75 f) i: Upplysningar kring hyresintäkter hittas i not 4 på s. 73.

75 f) ii: Upplysningar kring direkta kostnader för förvaltningsfastigheter hittas i resultaträkningen på s. 58.

75 f) iii: Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Av s. 39 framgår att det finns pågående projekt.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 18 på s. 76.

76 b): Av årsredovisningen framgår att samtliga fastighetsförvärv klassats som tillgångsförvärv.

76 c): Av not 18 på s. 76 framgår att det inte ha skett några avyttringar under året.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 58.

76 e): Ingen info finns angående valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Klövern

75 a): På s. 42 anges att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): På s. 96 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 42 framgår att det har skett en extern värdering.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i not 2 på s. 97.

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 6 på s. 100.

75 f) iii: Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Av s. 26 framgår att det finns pågående projekt.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 11 på s. 104.

76 b): Inga upplysningar lämnas kring rörelseförvärvs påverkan på fastighetsbeståndets värde.

76 c): Avyttringar redovisas i not 11 på s. 104.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 84.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser redovisas på s. 44.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Kungsleden

75 a): Av s.53 framgår att Kungsleden värderar sina fastigheter till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 80 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 87 framgår att det har skett externa värderingar.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 72. Ytterligare upplysningar hittas i not 5 på s. 84.

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 8 på s. 85.

75 f) iii: Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Av s. 35 framgår att det finns pågående projekt.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 13 på s. 87.

76 b): Av s. 79 framgår att inga rörelseförvärv har skett under året.

76 c): Avyttringar redovisas i not 13 på s. 87.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i not 13 på s. 87.

76 e): Ingen info finns angående valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Lundbergföretagen

75 a): I not 1 på s. 57 anges att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): På s. 59 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 44 framgår att det har skett en extern värdering.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i not 3 på s. 62.

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 18 på s. 69.

75 f) iii: Av not 18 på s. 69 framgår att samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Att det finns pågående projekt framgår av not 16 på s. 68.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 18 på s. 69.

76 b): Av årsredovisningen framgår att inga rörelseförvärv har ägt rum.

76 c): Avyttringar redovisas i not 18 på s. 69.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i not 10 på s. 64.

76 e): Inga upplysningar lämnas kring valutakursdifferenser.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Sagax

75 a): Av s. 35 framgår att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 91 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 35 framgår att det har skett externa värderingar.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 78. Ytterligare upplysningar hittas i not 2 på s. 93.

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen på s. 78.

75 f) iii: Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Kontrakterade åtaganden redovisas på s. 24.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 13 på s. 99.

76 b): Inga upplysningar lämnas kring rörelseförvärvs påverkan på fastighetsbeståndets värde.

76 c): Avyttringar redovisas i not 13 på s. 99.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 78.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser redovisas i not 13 på s. 99.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.

Wallenstam

75 a): På s. 54 anges att förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

75 c): På s. 49 anges kriterier för vad som skiljer förvaltningsfastigheter från andra typer av fastigheter.

75 e): Inga upplysningar lämnas kring extern värdering.

75 f) i): Upplysningar kring hyresintäkter hittas på s. 52.

75 f) ii): Upplysningar kring direkta kostnader för förvaltningsfastigheter hittas i not 4 på s. 84.

75 f) iii): På s. 85 lämnas upplysningar kring direkta kostnader från förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Av s. 62 framgår att det finns pågående projekt.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 15 på s. 76.

76 b): Inga upplysningar lämnas kring rörelseförvärvs påverkan på fastighetsbeståndets värde.

76 c): Avyttringar redovisas i not 15 på s. 95.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 74.

76 e): Ingen info finns angående valutakursdifferenser.

76 f): Omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet redovisas i not 15 på s. 95.

Wihlborgs

75 a): Av s. 86 framgår att Wihlborgs redovisar sina fastigheter till verkligt värde.

75 c): I not 1 på s. 99 definieras vad som menas med förvaltningsfastigheter.

75 e): Av s. 86 framgår att det har skett en extern värdering.

75 f) i: Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen på s. 90. Ytterligare upplysningar hittas i not 4 på s. 102.

75 f) ii: Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter redovisas i not 5 på s. 103.

75 f) iii: Inga upplysningar lämnas kring förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter.

75 g): Inga upplysningar lämnas kring förekomst av begränsningar att sälja fastigheter eller disponera hyresintäkter.

75 h): Pågående projekt redovisas på s. 57-59.

76 a): Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas i not 14 på s. 106.

76 b): Av årsredovisningen, med utgångspunkt i den definition som ges i not 1 på s. 97-98, framgår att samtligt fastighetsförvärv klassas som tillgångsförvärv.

76 c): Avyttringar redovisas i not 14 på s. 106.

76 d): Nettoresultat från justeringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen på s. 90.

76 e): Nettot av valutakursdifferenser redovisas i not 13 på s. 105.

76 f): Inga upplysningar lämnas kring omklassificeringar till eller från lagertillgång och rörelsefastighet.