



Handelshögskolan
VID GÖTEBORGS UNIVERSITET

MARKNADSVÄRDERING ENLIGT IAS 40
– konsekvenser för fastighetsbranschen

Kandidatuppsats i företagsekonomi
Inriktning: Redovisning och Finansiering
Höstterminen 2002

Handledare: Marcia Halvorsen

Författare: Annika Eriksson
Anna Kullendal
Kristiina Leino

FÖRORD

Denna uppsats är skriven med utgångspunkt i att läsaren besitter grundläggande kunskaper i företagsekonomiska begrepp och samband.

Vi vill rikta ett tack till de personer som hjälpt oss med att genomföra uppsatsen. Vi tackar våra intervjupersoner vars insats ligger till grund för empiriavsnittet som omfattar en stor del av vårt arbete. Ett stort tack även till vår handledare Marcia Halvorsen som i tid och otid ställt upp för kommentarer och kritik.

Göteborg i januari 2003

Annika Eriksson

Anna Kullendal

Kristiina Leino

Sammanfattning

**Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet,
Redovisning och Finansiering, Kandidatuppsats Ht 02**

Författare: Annika Eriksson, Anna Kullendal och Kristiina Leino

Handledare: Marcia Halvorsen

Titel: Marknadsvärdering enligt IAS 40 – konsekvenser för fastighetsbranschen

Bakgrund och problem: År 2005 ställs krav på att alla börsnoterade företag inom EU ska börja tillämpa International Accounting Standards. Det är *IAS 40 Investment Property* som kommer att reglera hur förvaltningsfastigheter ska redovisas. Där förordas värdering till marknadsvärde, vilket innebär en viktig principförändring jämfört med rådande svensk rekommendation. Uppsatsen avser att undersöka hur fastighetsbolagens finansiella rapportering kommer att påverkas av förändringen samt vilken effekt implementeringen av IAS 40 kommer att få på redovisningens kvalitativa egenskaper.

Syfte: Syftet med uppsatsen är att beskriva och belysa den förändring som IAS 40 medför för fastighetsbranschens redovisning. Vidare syftar uppsatsen till att kartlägga olika aktörers syn på förändringens konsekvenser.

Avgränsningar: Vi har valt att inom IAS 40 koncentrera oss på problematiken kring marknadsvärdering. Inom fastighetsbranschen har vi begränsat oss till svenska förhållanden och där inom börsnoterade fastighetsbolag.

Metod: En kvalitativ undersökning baserad på studier av regelverk och övrig litteratur samt intervjuer har genomförts. Undersökningsgruppen kom att bestå av representanter från revisionsbyrå, branschorganisation samt investmentbank.

Resultat och slutsatser: Vi konstaterar att fastighetsbranschen i hög grad kommer att påverkas av IAS 40 vid val av marknadsvärdering som redovisningmodell. I vissa avseenden kommer den finansiella rapporteringen och de kvalitativa egenskaperna i bolagens redovisning att utvecklas till det bättre. Vi ser emellertid även fallgropar. Än så länge är det dock på flera punkter oklart hur praxis kommer att utkristallisera sig.

Förslag till fortsatt forskning: Det är av största intresse att fortsätta studera hur processen fortskrider. Det gäller både regelverkens utformning, förändringen av bolagens finansiella rapportering samt fastighetsbranschens utveckling de närmsta åren.

Nyckelord: IAS 40, fastigheter, marknadsvärdering.

FÖRKORTNINGAR:

BFN – Bokföringsnämnden

BFNAR – Bokföringsnämndens allmänna råd

EPF – European Property Federation

EPRA – European Public Real estate Association

EU – Europeiska Unionen

FAR – Föreningen Auktoriserade Revisorer

FASB – Financial Accounting Standards Board

IAS – International Accounting Standards

IASB – International Accounting Standards Board

IASC – International Accounting Standards Committee

RR – Redovisningsrådet

US GAAP – United States General Accepted Accounting Principles

ÅRL – Årsredovisningslagen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Problemdiskussion	1
1.3 Syfte	2
1.4 Avgränsningar.....	2
1.5 Notsystem	3
1.6 Disposition	3
2. METOD	4
2.1 Undersökningsansats	4
2.1.1 Explorativ, deskriptiv och hypotesprövande ansats	4
2.1.2 Kvalitativ och kvantitativ ansats	4
2.1.3 Val av undersökningsansats	5
2.2 Datainsamling	5
2.2.1 Primärdata	5
2.2.2 Sekundärdata	7
2.3 Trovärdighet.....	7
2.3.1 Validitet	7
2.3.2 Reliabilitet	8
2.4 Källkritik.....	8
3. TEORETISK REFERENSRAM.....	11
3.1 Reglerare och regleringsprocessen	11
3.1.1 Svenska aktörer	11
3.1.2 Internationella aktörer	11
3.1.3 För- och nackdelar med harmonisering 2005.....	12
3.2 Redovisningsteori – redovisningens kvalitativa egenskaper	13
3.2.1 Begriplighet	14
3.2.2 Relevans	14
3.2.3 Tillförlitlighet	14
3.2.4 Jämförbarhet.....	15
3.2.5 Rättvisande bild.....	15
3.3 Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt IAS.....	15
3.3.1 IAS 40 Investment Property	15
3.3.2 IAS 16 Property, Plant and Equipment	17
3.3.3 IAS 36 Impairment of Assets	17
3.3.4 Noter	18
3.3.5 Kommentarer kring IAS 40	18
3.4 Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt RR:s rekommendationer	18
3.4.1 RR 24 Förvaltningsfastigheter.....	19
3.4.2 RR 17 Nedskrivningar	19
3.4.3 Anskaffningsvärde och marknadsvärde – koppling till redovisningsprinciper	20
3.5 Fastighetsbranschen	20
3.5.1 Branschorganisationer	21
3.5.2 Fastighetsbranschen och IAS 40	21
3.5.3 RR 24 - Ett närmande till IAS 40?	22

4. EMPIRI.....	23
4.1 Intervju med Pernilla Gustavsson och Lennart Persson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers.....	23
4.2 Intervju med Christina Gustafsson, Fastighetsägarna Sverige	27
4.3 Intervju med Erik Nyman, Enskilda Securities	29
5. ANALYS OCH REFLEKTIONER.....	31
5.1 Finansiell rapportering.....	31
5.1.1 Balansräkning.....	31
5.1.2 Resultaträkning.....	31
5.1.3 Disclosure	32
5.1.4 Nyckeltal	33
5.2 Redovisningens kvalitativa egenskaper	33
5.2.1 Begriplighet	33
5.2.2 Relevans	35
5.2.3 Tillförlitlighet	36
5.2.4 Jämförbarhet	38
5.3 Övriga reflektioner.....	41
6. SLUTSATSER OCH FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING	43
6.1 Slutsatser	43
6.1.1 Finansiell rapportering	43
6.1.2 Redovisningens kvalitativa egenskaper.....	43
6.2 Förslag till vidare forskning.....	44
KÄLLFÖRTECKNING.....	46
Tabell: För- och nackdelar med besöks-, telefon- och gruppintervju.....	6
Figur 1: Redovisningens kvalitativa egenskaper.....	14
Figur 2: Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt IAS	15
BILAGA: Intervjuformulär	

1. INLEDNING

I detta kapitel redogör vi för det problemområde som ligger till grund för undersökningen. Kapitlet inleds med en bakgrundsbeskrivning, med avsikten att ge läsaren en introduktion till ämnesområdet. Därefter förs en problemdiskussion och syftet med studien presenteras. Studiens avgränsningar anges därefter och sist presenterar vi uppsatsens disposition.

1.1 Bakgrund

De senaste årtiondena har utvecklingen på redovisningsområdet i Sverige kommit att domineras av stora multinationella företag. De svenska redovisningsnormerna har utvecklats i riktning mot en anpassning till internationella normer. I och med den ökande globaliseringen kan svenska företag tvingas att tillämpa dels US GAAP¹, dels IASB:s normer, dels de svenska rekommendationerna och dels EU:s bolagsdirektiv. Den främsta skillnaden mellan US GAAP och IASB:s normer jämfört med de svenska rekommendationerna och EU:s direktiv är användarperspektivet. De förstnämnda har en anglosaxisk tradition med ett kapitalmarknadsperspektiv medan de senare har en kontinental tradition med ett legalistiskt perspektiv.²

År 2005 sker en anpassning på redovisningsområdet inom EU till nya IAS-regler som ges ut av IASB. Förändringen innebär att alla företag inom EU som är noterade på en reglerad marknad senast 2005 ska utarbeta sin koncernredovisning i enlighet med en enda uppsättning redovisningsstandarder, de så kallade International Accounting Standards.³

Syftet med införandet av IAS-reglerna är att den internationella jämförbarheten ska öka. För att åstadkomma en fungerande inre marknad för kapital och finansiella tjänster krävs att de noterade bolagen tillämpar samma redovisningsregler. Alla bolag med noterade aktier eller skuldebrev inom EU kommer därför att behöva tillämpa IAS i koncernredovisningen.

För att anpassa de svenska rekommendationerna till internationell standard beslutades att översätta IAS till svenska standarder. Syftet är att skapa en svensk revisionsstandard som bygger på svensk lag, IAS och svensk tradition.⁴

Övergången till 2005 års förändring kräver viss förberedelse. Eftersom en del börser inom EU kräver två jämförelseår, måste i vissa fall bolagen börja tillämpa de nya reglerna redan på ingående balanser för år 2003 för att kunna presentera relevanta, historiska jämförelsetal. Det innebär att det i skrivandets stund på flertalet företag pågår ett förberedande arbete inför konverteringen.⁵

1.2 Problemdiskussion

Det som skiljer de nya IAS-reglerna från RR:s rekommendationer är i första hand ett antal tunga och tekniskt komplicerade IAS-standarder som ännu inte införts i Sverige,

¹ För förklaring av förkortningar se förteckning i början av arbetet.

² Törnqvist, U., Lumsden, M. & Marton, J. (2000) *Svenska normsättare på redovisningsområdet – Institutionella och politiska aspekter*. Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

³ <http://www.fi.se/2002-11-16>.

⁴ FAR (2001) ISA-projektet. *Kort om projektet - kommande revisionsstandarder i Sverige*. Balans nr 6-7.

⁵ <http://www.fi.se/>

med effekt på värdering och volatilitet. Även kravet på tilläggsupplysningar skärps i och med anpassningen till de nya reglerna.⁶

En av IAS standarder, *IAS 40 Investment Property*, med effekt på värdering, behandlar förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas en fastighet som innehas med syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Standarden innebär i korthet att företagen ges möjlighet att värdera sina förvaltningsfastigheter till marknadsvärde eller, som tidigare, till anskaffningsvärde. Trots att två alternativ tillåts markerar IAS 40 tydligt att marknadsvärdering är önskvärt. Används marknadsvärdet ska en eventuell värdeförändring redovisas över resultaträkningen. Standarden kan komma att få stor betydelse för noterade bolag inom fastighetsbranschen, där just förvaltningsfastigheter svarar för en stor del av tillgångarna.⁷

I Sverige finns ett 15-tal renodlade fastighetsbolag som direkt kommer att beröras av implementeringen av IAS 40. Därutöver kommer med stor sannolikhet även ett antal andra större fastighetsbolag att följa IAS.⁸ För icke börsnoterade fastighetsbolag finns dock inget krav på tillämpning av IAS. De tillåts välja att redovisa enligt IAS, RR:s rekommendationer eller BFN:s allmänna råd.⁹

Värderingsfrågan kommer att få en mer framträdande roll i och med implementeringen av IAS 40. Bakgrunden är att en värdeförändring medför stor inverkan på ett företags resultat- och balansräkning.

Vi kommer i denna uppsats att undersöka *hur en implementering av marknadsvärdering enligt IAS 40 kommer att påverka fastighetsbranschens redovisning*. Problemformuleringen har brutits ned i följande frågeställningar:

- Vilka blir de stora förändringarna i fastighetsbranschens finansiella rapportering då marknadsvärdering införs?
- Hur kommer de kvalitativa egenskaperna begriplighet, relevans, tillförlitlighet, jämförbarhet att påverkas av förändringen?

Med implementering avser vi effekter dels i genomförandefasen men framför allt på längre sikt. I finansiell rapportering ingår enligt uppsatsens definition resultat- och balansräkning samt disclosure.

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att beskriva och belysa den förändring som IAS 40 medför för fastighetsbranschens redovisning. Vidare syftar uppsatsen till att kartlägga olika aktörers syn på förändringens konsekvenser.

1.4 Avgränsningar

Vi har valt att inom IAS 40 koncentrera oss på problematiken kring marknadsvärdering. Inom fastighetsbranschen har vi begränsat oss till svenska förhållanden och där inom

⁶ <http://www.kpmg.se/2002-11-15>.

⁷ Rundfelt, R. (2000) *Redovisning av fastigheter hade högsta prioritet på extra IASC-möte*. Balans nr 1.

⁸ Samtal med Christina Gustafsson, Fastighetsägarna Sverige. 2002-12-05.

⁹ FAR (2002) *FAR:s Samlingsvolym 2002*. FAR förlag AB, Stockholm.

börsnoterade fastighetsbolag. Uppsatsens undersökning begränsas till intervjuer med representanter för aktörerna revisorer, fastighetsägare samt analytiker.

Vi ämnar inte studera de tekniska aspekterna i den finansiella rapporteringen i detalj för enskilda poster, utan de konsekvenser som förändringen medför.

1.5 Notsystem

I uppsatsen används den s k Chicagomanualen som referenssystem. Det innebär att noten är placerad i direkt anslutning till ett ord vid referens till ett specifikt ord eller uttryck. Vid referens till en specifik mening sätts noten innanför punkten i slutet av meningen. När en referens däremot åsyftar hela stycken placeras noten utanför punkten i slutet av meningen. Om referensen avser att gälla flera i rad på varandra följande stycken sätts noten enbart efter sista stycket. All text mellan denna not och motsvarande not ovan har således samma referens, förutom sådana meningar eller ord som är särskilt notade enligt ovan.¹⁰

1.6 Disposition

Kapitel 1: Inledning

Uppsatsen inleds med att beskriva bakgrunden till valt ämne. Därefter följer en problemdiskussion samt syfte och avgränsningar.

Kapitel 2: Metod

Kapitlet beskriver den metod som valts för genomförandet av studien och hur informationsinsamlingen gått tillväga. Vi argumenterar för den valda metoden och resonerar kring uppsatsens trovärdighet.

Kapitel 3: Teoretisk referensram

I detta kapitel presenteras den teoretiska referensram som ligger till grund för studien. Kapitlet inleds med en genomgång av centrala normgivare och reglerare av redovisningen. Därefter redogörs för redovisningens kvalitativa egenskaper. Vidare beskrivs redovisning av förvaltningsfastigheter enligt IAS respektive RR:s rekommendationer. Avslutningsvis ges en kort beskrivning av fastighetsbranschen i Sverige.

Kapitel 4: Empiri

Här presenteras en sammanställning av de genomförda intervjuerna.

Kapitel 5: Analys och reflektioner

I detta kapitel ämnar vi analysera det resultat vi erhållit samt dra kopplingar till teorikapitlet. Analysen omfattar IAS påverkan på företagens finansiella rapportering samt redovisningens kvalitativa egenskaper. Allmänna reflektioner kring ämnesområdet avslutar kapitlet.

Kapitel 6: Slutsatser och förslag till vidare forskning

Vi sammanfattar de slutsatser vi kommit fram till i vår undersökning. Som avslutning ger vi förslag till fortsatta studier inom det valda ämnesområdet.

¹⁰ University of Chicago (1993) *The Chicago Manual of Style*. (14th ed.) University of Chicago Press, Chicago.

2. METOD

I följande kapitel redogör vi för det tillvägagångssätt som valts för uppsatsens genomförande. Vidare diskuteras undersökningens trovärdighet utifrån begreppen validitet och reliabilitet. Kapitlet består av kortfattade beskrivningar av olika metoder för att därefter kopplas till uppsatsens specifika problemformulering och syfte.

2.1 Undersökningsansats

En undersökningsansats visar på hur insamling av data ska ske samt hur den ska tolkas. Utgångspunkten är att samma undersökning ska kunna genomföras vid ett annat tillfälle och då med samma resultat. Vidare finns en avsikt att undersökningen ska kunna granskas kritiskt av läsaren.

2.1.1 Explorativ, deskriptiv och hypotesprövande ansats

Tre dominerande undersökningsansatser är den explorativa, deskriptiva och hypotesprövande ansatsen. Valet av undersökningsansats utgår i fråga om hur mycket man vet om ett visst problemområde innan undersökningen startar.

Den explorativa ansatsen har karaktären av att vara utforskande. Metoden lämpar sig bäst i ett tidigt skede av undersökningen. Syftet är att belysa ett bestämt problemområde allsidigt. Det görs för att få god insikt i problematiken och därmed få en så bred kunskapsbas som möjligt. Oftast används flera olika tekniker vid en explorativ undersökning.

Den deskriptiva ansatsen har karaktären av att i stället vara beskrivande. Denna ansats används inom problemområden där det redan finns en viss mängd kunskap som även kan ha börjat systematiseras i form av modeller. Till skillnad från den explorativa ansatsen där ett problemområde belyses allsidigt så begränsar man sig i den deskriptiva ansatsen till att undersöka några få aspekter av ett fenomen man är intresserad av. Denna beskrivning är av ett mer ingående slag. Vid tillämpning av denna ansats kommer oftast endast en teknik till användning för att samla information. Den explorativa ansatsen kan med fördel kombineras med den deskriptiva ansatsen.

Den hypotesprövande ansatsen används då det inom undersökningsområdet finns en omfattande kunskapsmängd och där teorier har utvecklats. Antaganden om förhållanden i verkligheten försöker då härledas till teorin. Undersökningens antaganden kallas hypoteser och de uttrycker alltså samband.¹¹

2.1.2 Kvalitativ och kvantitativ ansats

Vid en undersökning finns ytterligare två undersökningsansatser som måste tas i beaktande; den kvalitativa och den kvantitativa ansatsen. Något förenklat kan skillnaden förklaras med utgångspunkt från hur man väljer att bearbeta och analysera den information som samlats in. Vidare skiljer sig graden av formalisering åt.

Vid en kvalitativ ansats avses forskning som använder sig av verbala analysmetoder. Metoden har en låg grad av formalisering och syftet är att få en hög grad av förståelse för det problem som ska undersökas. Målet är en helhetsbild som möjliggör en ökad förståelse för sammanhanget. Vid användning av kvalitativa metoder är det forskarens

¹¹ Patel, R. & Davidsson, B. (1994) *Forskningsmetodikens grunder*. (2:a rev uppl.) Studentlitteratur, Lund.

uppfattning och tolkning av information som samlats in som styr resultatet av undersökningen.

Vid en kvantitativ ansats avses forskning som använder sig av statistiska bearbetnings- och analysmetoder. Syftet med metoden är att beskriva och förklara "verkligheten" där forskaren söker en maximal avspiegling av den kvantitativa variationen. Denna metod är jämfört med den kvalitativa mer formaliserad och strukturerad och är i stor utsträckning präglad av kontroll från forskarens sida. Detta kommer till uttryck i förhållanden och svar som är särskilt intressanta och tänkbara. Vid den kvantitativa metoden ska det undersökta materialet göras mätbart och materialet ska kunna presenteras numeriskt.¹²

2.1.3 Val av undersökningsansats

För att på bästa sätt uppfylla uppsatsens syfte och ge svar på de frågeställningar vi ställt upp, har vi använt oss av en kombination av den explorativa och den deskriptiva ansatsen. Den hypotesprövande ansatsen har inte varit aktuell, då studiens ämnesområde är relativt utforskat. För att uppfylla första delen i syftet som är av beskrivande karaktär har vi använt oss av den deskriptiva metoden. Utifrån litteraturstudie har vi beskrivit IAS 40 och försökt att belysa den förändring som kommer att ske år 2005. Uppsatsens andra syfte är mer av en utforskande karaktär och därigenom har vi valt en explorativ ansats. Förändringen ligger i framtiden och det finns som nämnts ringa tidigare forskning på området. För att få en insikt i problematiken kring IAS 40 har vi använt oss av teknikerna litteraturstudie samt intervjuer.

Vi har valt att använda oss av den kvalitativa ansatsen för att undersöka hur en implementering av IAS 40 kommer att påverka fastighetsbranschen. Ansatsen har valts med utgångspunkt från uppsatsens syfte som är av en kvalitativ karaktär. Det primära är att undersöka tankar och funderingar hos olika aktörer vad gäller förändringens innebörd. Problematiken handlar om att tolka och förstå förändringen av IAS 40 med utgångspunkt från redovisningens kvalitativa egenskaper. För att finna kärnan i problematiken har vi valt att genomföra intervjuer ur tre intressentgrupper; revisorer, fastighetsägare samt analytiker. Intervjuer utgör således grunden för den empiriska delen av arbetet.

2.2 Datainsamling

Vid datainsamling skiljer man på två kategorier av data; primärdata samt sekundärdata. I vår studie har vi använt oss av båda typerna.

2.2.1 Primärdata

Primärdata är en förstahandskälla som samlas in för uppsatsens specifika syfte. Det finns i huvudsak två tekniker vid insamling: intervjuer och enkäter. Valet mellan teknikerna beror bl a på problemets karaktär och tillgängliga resurser. En fördel med primärdata jämfört med sekundärdata är att den helt kan anpassas till frågeställningen i undersökningen.¹³

¹² Holme, I. M. & Solvang, B. K. (1997) – *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*. (2:a uppl.) Studentlitteratur, Lund.

¹³ Wiedersheim-Paul, F. & Eriksson, L. (1991) *Att utreda, forska och rapportera*. (4:e uppl.) Liber-Hermods, Malmö.

2.2.1.1 Intervju som metod

Det finns flera olika typer av intervjuer och de som vi använt oss av för att samla in data är besöks-, telefon- och gruppintervju. För- och nackdelar med besöks- och telefonintervju presenteras nedan i tabellform utifrån resonemang av Wiedersheim-Paul & Eriksson¹⁴ medan utvärdering av gruppintervju utgår ifrån vårt eget resonemang.

Tabell: För- och nackdelar med besöks-, telefon- och gruppintervju

Besöksintervju	Telefonintervju	Gruppintervju
+ Kontrollerad intervjusituation + Följdfrågor kan ställas + "Kroppsspråk" kan utnyttjas - Intervjuarens påverkan - Svårt att nå rätt person	+ Fort att genomföra + Kontrollerad intervjusituation + Följdfrågor kan ställas + Låg kostnad/ intervju - Risk för misstolkningar, "kroppsspråk" kan inte utnyttjas - Intervjuarens påverkan - Svårt att nå rätt person	+ Interaktion mellan intervjuade kan vara stimulerande + Flera intervjuas samtidigt, högt informationsvärde - Intervjuarens påverkan - Svårt att nå rätt personer - Interaktion mellan respondenterna kan vara hämmande

Vid informationsinsamling måste de två aspekterna strukturering och standardisering beaktas. Strukturering beskriver respondenternas svarsutrymme. Om svarsutrymmet är litet är frågan strukturerad medan om svarsmöjligheterna är öppna är frågan ostrukturerad. Standardisering berör frågornas utformning och om situationen är likartad för alla respondenter. Låg grad av standardisering resulterar i stor variation eftersom frågorna i detta fall ställs i en flexibel ordning samt att ett utrymme finns för följdfrågor.¹⁵

2.2.1.2 Genomförandet av intervjuer

Intervjuerna vi genomförde var delvis strukturerade. Frågorna sammanställdes i en intervjuguide men lämnade ändå ett stort svarsutrymme för respondenterna. Vidare var intervjuerna halvstandardiserade, frågorna ställdes i samma ordning till varje respondent men i vissa fall ställdes också följdfrågor. Beroende på respondenternas skilda kunskaper och yrkesroller kom frågorna att få olika tyngdpunkt i de olika intervjuerna. Halvstandardiserade intervjuer kombinerar fördelar av hög- och lågstandardiserade intervjuer eftersom samma intervjuformulär kan användas men med en viss flexibilitet¹⁶.

Samtliga tre författare närvarade vid alla intervjuer. Vi valde att ha en och samma intervjuare vid de tre intervjuerna. Anledningen var att frågorna skulle ställas så likartat som möjligt. För att vi alla skulle ges möjlighet att delta och uppleva telefonintervjuerna användes högtalartelefon. Vi spelade även in intervjuerna på band för att under intervjun i första hand lyssna och koncentrera oss på respondenternas svar. I efterhand kunde vi gå tillbaka till de inspelade intervjuerna. Respondenterna gav sitt medgivande till användningen av högtalartelefon samt bandinspelning av intervjuerna. Intervjumaterialet har i efterhand skickats till respondenterna och de har getts möjlighet att kommentera innehållet.

Vi har inte haft som avsikt att göra någon geografisk avgränsning varför telefonintervju kom att genomföras med de respondenter som sitter i Stockholm. Gruppintervju genomfördes utifrån två respondenters önskemål, de såg sig själva besitta olika

¹⁴ Wiedersheim-Paul & Eriksson (1991)

¹⁵ Trost, J. (1993) *Kvalitativa intervjuer*. Studentlitteratur, Lund.

¹⁶ Ackroyd, S. & Hughes, J. A. (1992) *Data Collection in Context*. (2nd ed.) Longman Inc, N.Y.

kunskaper och därmed komplettera varandra. Denna intervju utfördes på respondenternas arbetsplats.

2.2.1.3 Val av respondenter

Det primära vid insamling av information via intervjuer är att avgöra vem som ska intervjuas. Vi har avgränsat oss till att studera tre intressentgrupper; revisorer, fastighetsägare samt analytiker. Valet av intressentgrupper har gjorts med ambitionen att få en så heltäckande bild som möjligt av olika aktörers inställning och tankar kring införandet av IAS 40. Vi valde ut och kontaktade en ansedd revisionsbyrå respektive investmentbank (analytikerprofession) och lät dem föreslå en av deras anställda som var kompetent på området. I stället för att intervju en representant för ett enskilt fastighetsbolag valde vi en organisation som representerar Sveriges fastighetsägare. Detta för att kunna täcka upp olika typer av fastighetsbolag och få en mer täckande bild.

Eftersom studien baseras på endast tre intervjuer gör vi inga anspråk på att slutsatserna ska vara generaliserande. Vi tror ändå att respondenternas åsikter kan vara representativa.

2.2.2 Sekundärdata

Sekundärdata utgörs av redan insamlad och publicerad information som tidigare använts i ett annat syfte. Sekundärdata används för att få kunskap dels från teorier och modeller och dels från tidigare undersökningar på området. Problemområdet avgör hur mycket sekundärdata som går att få fram.¹⁷

Att det i skrivandets stund finns relativt få tidigare undersökningar gjorda om IAS 40 beror på att standarden trädde i kraft först den 1 januari 2001. Däremot finns det en hel del artiklar och rapporter skrivna i ämnet. Den litteratur vi studerat består av böcker, rapporter, artiklar i tidskrifter och i tidningar, RR:s rekommendationer samt IASB:s ramverk. Internet har varit en viktig informationskälla i denna studie eftersom aktuell information kring ämnet lättast funnits tillgänglig på Internet. Litteratursökning har gjorts via Gunda och artikeldatabaser på Ekonomiska biblioteket på Handelshögskolan. De begrepp som använts vid sökning i databaser är harmonisering, standardisering, redovisningsstandarder, redovisning i EU, Europeiska Kommissionen, IAS, IASB, FASB och fastighet. Vi har också använt dessa begrepp i olika kombinationer samt deras engelska motsvarighet.

2.3 Trovärdighet

En undersökning är aldrig helt objektiv, då den alltid är en spegling av författarnas värderingar och referensramar. Det är emellertid av största vikt att sträva efter att minimera subjektiviteten.¹⁸ Vid granskning av undersökningens trovärdighet kan dess validitet och reliabilitet studeras. Källorna bör vara representativa, så att det som mäts verkligen är det som undersökningen avser att mäta (validitet). Det är även angeläget att försäkra sig om att den insamlade informationen är pålitlig (reliabilitet).¹⁹

2.3.1 Validitet

Med validitet avses, som ovan nämnts, i vilken grad undersökningen har mätt det vi avsåg att mäta. För att försäkra sig om en god validitet är det av största vikt att använda

¹⁷ Wiedersheim-Paul & Eriksson (1991)

¹⁸ Wiedersheim-Paul & Eriksson (1991)

¹⁹ Bjereld, U., Demker, M. & Hinnfors, J. (2002) *Varför vetenskap?* (2:a uppl.) Studentlitteratur, Lund.

sig av för ämnet lämpliga metoder och källor. Mätinstrument i arbetet har varit vårt urval av intervjuer, litteratur och övriga publikationer, men även det frågeformulär som använts vid intervjuerna. Respondenterna valdes med utgångspunkt från att de är kunniga inom det aktuella området och bedömdes kunna tillföra vårt uppsatsämne relevant information. Genom valet av besöks- och telefonintervjuer fann vi större möjlighet, jämfört med alternativa metoder, att förtydliga vissa frågor vid behov samt att ställa följdfrågor. På så sätt kunde vi försäkra oss om att respondenterna tolkat frågan på det sätt vi avsett. Validiteten har också stärkts genom att respondenterna har godkänt det skrivna materialet. Efter att ha lyssnat på bandinspelningarna märkte vi dock att vi hade en tendens att ställa ledande frågor.

2.3.2 Reliabilitet

Med reliabilitet avses att resultatet ska vara tillförlitligt och stabilt. Om inga faktorer förändras ska undersökningen om den görs igen, med samma syfte och samma metod, ge samma resultat. Målet är att minimera slumpens inverkan.²⁰ Om någon annan utför samma undersökning som vi nu genomfört borde de således få ett liknande resultat. Skillnaden skulle troligtvis bestå i vilka källor som används samt vilka argument man väljer att betona.

Vi har i så hög utsträckning som möjligt valt att basera vår teori på information från ansedda källor som vi bedömer ha hög tillförlitlighet. Då undersökningen består i att se på konsekvenser av en ännu inte inträffad händelse, kommer intervjuer och litteratur med nödvändighet att utgå från vad olika aktörer tror att följderna kommer att bli. Utifrån intervjuresultaten drar vi egna slutsatser och gör tolkningar, något som ytterligare påverkar resultatet. För att minimera utrymmet för tolkningar har vi använt oss av inom redovisningsteori vedertagna begrepp. Intervjufrågorna har valts så att de täcker upp just dessa.

Att använda intervjuer som bas för den empiriska delen av en undersökning kan göra reliabiliteten mer problematisk. Reliabiliteten blir då i hög grad beroende av intervjuarens förmåga att uppfatta och tolka respondenternas svar under intervjuerna.²¹ Anledningen till att samtliga tre författare deltagit vid alla intervjutillfällen var att vi ville öka reliabiliteten i undersökningen. Vi har dessutom lagrat våra intervjuer på band så vi kunnat spela upp dem i repris för att försäkra oss om att vi uppfattat materialet korrekt. Det går dock inte att komma ifrån att tolkningar alltid innehåller ett visst mått av subjektivitet.

Om validiteten är beroende på *vad* som mäts kan reliabiliteten sägas vara beroende på *hur* det mäts. Om mätningarna är gjorda på ett dåligt sätt (har dålig reliabilitet) spelar det ingen roll om måtten är valida eller inte, resultatet kommer ändå att bli fel.²²

2.4 Källkritik

Sekundärdata kan granskas utifrån den källa som producerat den. Det är främst tre faktorer som bör beaktas:

²⁰ Wiedersheim-Paul & Eriksson (1991)

²¹ Patel & Davidsson (1994)

²² Bjereld, Demker & Hinnfors (2002)

Samtidskravet – Att bedöma informationens aktualitet för undersökningens syfte. Dessutom gäller att ju längre tid som förflutit mellan skriftlig eller muntlig utsaga och den händelse som utsagan gäller, desto osäkrare är källan.

Tendenskritiken – Att särskåda vilken vinkling som författaren eller forskaren har haft. Att försöka bedöma om uppgiftslämnaren har några egna intressen i den lämnade informationen.

Beroendekritiken – Att granska vilka källor som har använts för att producera boken eller rapporten. Det kräver att man kontrollerar att författarna inte är beroende av varandra, exempelvis hämtat sin information från samma källa.²³

För att möta samtidskravet har vi försökt använda så aktuell information som möjligt. Då det gäller artiklar har vi begränsat oss till de som är producerade år 2000 eller senare. Vi har i stor utsträckning använt Internet som redskap för att finna information. Nackdelen är att kvaliteten varierar och ofta är svårbedömd. Vi har uteslutande använt oss av information som publicerats i erkända tidskrifter eller som vi funnit på hemsidor för organisationer som vi bedömer tillförlitliga. Samtidskravet gör att Internet ibland utgör den enda informationskällan eftersom ämnet kan vara av den karaktär att materialet bör vara relativt färskt. Vi har här tvingats göra en avvägning mellan materialets tillförlitlighet och samtidskravet.

Tendenskritiken är det möjligt att mildra genom att använda olika källor²⁴. Då vi bedömt sekundärdatans informationsvärde har vi försökt jämföra källornas olika motiv. Det skulle exempelvis kunna vara så att redovisnings- och värderingskonsulter och de som arbetar praktiskt med redovisning inom ett bolag har olika åsikter och egenintressen i en fråga.

En stor del av vår sekundärdata består av artiklar. I artiklar ger författaren i högre grad uttryck för sin subjektivitet, exempelvis genom spekulationer, än vad som är vanligt i vetenskapliga rapporter. För att bedöma trovärdigheten i en artikel är det relevant att veta artikelförfattarens bakgrund och egenintresse i ämnet, något som inte alltid är uppenbart för läsaren. Att det finns tendens i en källa betyder inte alltid att den för den skull är ointressant. Exempelvis kan två källor med motsatt tendens användas för att balansera varandra.²⁵ Vi har försökt använda oss av artiklar skrivna av olika intressentgrupper, exempelvis revisorer, värderare, analytiker och representanter på fastighetsområdet.

Beroendekritiken har varit något mer komplicerad. Uppsatsens ämne är så pass nytt vilket gör att kunskap angående IAS 40 ännu inte har spritt sig till de som praktiskt arbetar med värderingsfrågor. I Sverige finns dock en kärna av erkända skribenter inom fastighetsekonomi som ofta figurerar i tidningar och tidskrifter. Det förekommer att de kommenterar varandras artiklar eller refererar till något seminarium som de tillsammans närvarat på.

²³ Wiedersheim-Paul & Eriksson (1991)

²⁴ Wiedersheim-Paul & Eriksson (1991)

²⁵ Wiedersheim-Paul & Eriksson (1991)

Våra primärkällor anser vi vara kompetenta inom området. Dessutom kan vi inte se att respondenterna haft incitament att påverka undersökningen varken åt ena eller andra hållet. Deras svar får således betraktas som trovärdigt underlag för studien.

3. TEORETISK REFERENSRAM

I detta kapitel redogör vi för svenska och internationella reglerare. Regleringsprocessen behandlas med utgångspunkt från för- och nackdelar med harmonisering. Vi tar sedan en titt på redovisningsteorin där de kvalitativa egenskaperna beskrivs. Därefter lämnas en redogörelse för internationella redovisningsstandarder och svenska rekommendationer som berör redovisningen av förvaltningsfastigheter. Kapitlet avslutas med att ge en inblick i fastighetsbranschen och de konsekvenser som implementering av IAS 40 kan komma att medföra. Vår avsikt är att detta kapitel ska utgöra den teori och ge de analytiska verktyg vi behöver senare i arbetet.

3.1 Reglerare och regleringsprocessen

Sverige har ett antal normsättare, både privata och statliga. BFN och RR är de två främsta för näringsdrivande företag. Internationellt är det i första hand IASB och FASB som har inflytande på det svenska redovisningsområdet.

3.1.1 Svenska aktörer

BFN är ett statligt normbildande organ i Sverige som bildades i samband med tillkomsten av 1976 års Bokföringslag. Nämndens uppgift består i att utarbeta och publicera anvisningar om hur begreppet god redovisningssed ska tillämpas.²⁶ I en särskild serie som heter ”Bokföringsnämndens allmänna råd” ger BFN ut allmänna råd, vilka förkortas BFNAR. Förutom allmänna råd ger nämnden ut vägledning som utgår från lagar och andra författningar, BFNAR-serien samt andra redovisningsnormer. BFN är numera främst inriktad på redovisningsfrågor i icke-publika företag.²⁷

RR är sammansatt av representanter från olika delar av det svenska näringslivet och har som uppdrag att ge rekommendationer i redovisningsfrågor, främst för publika företag²⁸. Svenskt näringsliv är till stora delar internationellt. Detta ställer således krav på att de svenska företagens redovisning utformas så att den så långt som möjligt är lättillgänglig för internationella placerare. Rådets rekommendationer utformas därför med utgångspunkt från IAS.²⁹ Avvikelser får endast förekomma om det finns hinder enligt svensk lag eller då andra starka skäl föreligger³⁰.

Det är tänkt att RR i framtiden ska ha synpunkter på IAS-arbetet, en uppgift som i nuläget ligger på FAR:s redovisningskommitté. De ska också samordna svenska intressenters talan, främja utvecklingen av god redovisningssed för aktiemarknadsbolag samt leda och initiera former för debatt på området.³¹

3.1.2 Internationella aktörer

IAS gavs tidigare ut av IASC. I takt med utvecklingen av multinationella företag och ett ökat behov av internationellt samarbete blev harmonisering av redovisningsregler allt viktigare. Initiativtagare till bildandet av organisationen IASC år 1973 var revisorsorganisationer i Canada, Storbritannien och USA. Syftet var att skapa och etablera internationellt erkända redovisningsregler. Reglerna är utvecklade enligt den

²⁶ Thomasson, J., m fl (2000) *Den nya affärsredovisningen*. (12:e uppl.) Liber Ekonomi, Malmö.

²⁷ FAR (2002)

²⁸ Thomasson, m fl (2000)

²⁹ FAR (2002)

³⁰ Kylebäck, S. & Landén, S. (2001) *Aktuella redovisningsfrågor 2001*. Printgraf, Stockholm.

³¹ Holmqvist, B. & Johansson, Å. (2001) *Nya IASB har ett digert program framför sig*. Balans nr 12.

anglosaxiska redovisningstraditionen och är till stor del influerade av FASB:s rekommendationer. IASC kom så småningom att bestå av nio medlemsländer. Efter en omstrukturering är det sedan år 2000 IASB som tagit över uppdraget.³² Från och med 2005 ska EU:s samtliga medlemsländer följa IASB:s normer³³.

FASB består av partrepresentanter från bl.a. näringsliv, årsredovisningsläsare och revisorer i USA. Argument för partsammansatta organisationer som exempelvis RR och FASB grundar sig i den demokratiska aspekten. Här ges olika intressenter möjlighet att påverka utvecklingen inom redovisningsområdet.³⁴ FASB:s normer och redovisningsregler kallas med ett gemensamt namn för US GAAP³⁵.

Idag är det endast amerikanska FASB:s regler som generellt accepteras på alla internationella kapitalmarknader men inte "internationella" regler nämligen IASB:s regler³⁶. Enligt ett nyhetsbrev från IASB har FASB och IASB nu beslutat sig för att öka sitt samarbete. Detta innebär att de tillsammans ska arbeta för att eliminera och reducera olikheter i standarder. Genom att ta det bästa av US GAAP, IAS och nationella standarder förväntar de sig kunna utforma en harmoniserad redovisning som investerare kan lita på.³⁷

3.1.3 För- och nackdelar med harmonisering 2005

Harmonisering av redovisning i EU samt för- och nackdelar kopplade till denna utveckling diskuteras flitigt av olika aktörer. I nästa avsnitt redogörs för för- och nackdelar ur olika perspektiv.

3.1.3.1 Fördelar

Europeiska Kommissionen ser harmonisering som mycket positivt för investerare. Enligt Kommissionens rapport kommer årsredovisningarnas kvalitet att avsevärt förbättras och jämförbarheten ökas efter implementeringen av IAS. Harmonisering kommer att underlätta adekvata jämförelser mellan olika företags resultat över nationsgränser och mellan olika branscher. Årsredovisningarna kommer att bli mer tillförlitliga och därigenom mer användbara på alla kapitalmarknader i EU. Företag blir underställda ett mer omfattande upplysningskrav från investerarna. Därför behövs ett finansiellt rapporteringssystem som möjliggör en hög grad av transparens och jämförbarhet när det gäller företagets resultat.

Kommissionen kopplar även andra fördelar till harmonisering. Enhetliga regler av hög kvalitet för finansiell rapportering kommer att stärka marknadseffektiviteten och därigenom minska företagets kapitalkostnader. För EU innebär harmonisering ett steg mot integrerade, konkurrenskraftiga och attraktiva kapitalmarknader. En jämförbar och

³² Thomasson, m fl (2000)

³³ Rundfelt, R. (2002) EU-parlamentet tog beslut om IAS från och med 2005. Balans nr 5.

³⁴ Thomasson, m fl (2000)

³⁵ Smith, D. (1997) *Redovisningens språk*. Studentlitteratur, Lund.

³⁶ Artsberg, K. (2002) *Globalisering och internationell redovisningsharmonisering. Striden om makten över redovisningen*. Balans nr 4.

³⁷ IASB:s nyhetsbrev, *FASB and IASB Agree to Work Together toward Convergence of Global Accounting Standard*. <http://www.iasb.org.uk/cmt/0001.asp?s=2580783&sc={46873DBF-59D1-49DE-AECF-7D598433F14B}&n=4119> 2002-10-29.

transparent finansiell rapportering är ett inslag på väg för att stärka Europas ekonomi på lång sikt.³⁸

Företagen verkar dela Kommissionens uppfattningar. Införandet av IAS upplevs positivt enligt en undersökning där ekonomichefer i EU-medlemsstaterna intervjuats. 80% av respondenterna tror att en integrerad kapitalmarknad kommer att vara fördelaktig för det egna företaget liksom för hela Europa.³⁹

3.1.3.2 Nackdelar

Investorer och andra intressenter måste informeras om harmonisering och dess konsekvenser för företagets redovisning. Det är något som kommer att kräva både planering och resurser från företagen.⁴⁰ Enligt en undersökning av EU-länderna låg företagets fokus mest på vilka effekter förändringen kommer att få för företagets redovisningspolicy, finansiella rapportering och interna utbildning medan analytikernas och investerarnas reaktioner fick minst uppmärksamhet⁴¹. I en survey gjord av revisionsbyrån KPMG och investmentbanken Goldman Sachs framkom att implementeringen av IAS delvis kommer att medföra underliga effekter på företagets resultat- och balansräkningar. Dessa måste förklaras vilket innebär att företagen måste lägga stor tyngdpunkt på att informera olika intressentgrupper.⁴²

Redovisningens betydande ekonomiska konsekvenser innebär att det finns ett flertal olika grupper som är intresserade av reglering av redovisningen⁴³. Förhandlingar om IAS-förordningen har pågått i flera år, men blockerats av låsta nationella positioner⁴⁴. I flera fall har IASB-professionen varit djupt splittrad internationellt beroende på skilda ekonomiska konsekvenser på hemmaplan. Kraftiga påtryckningar förekommer från företagets sida. Det blir viktigt att väga sådana konsekvenser mot professionella aspekter och därmed att ha inflytande över normbildningen.⁴⁵

3.2 Redovisningsteori – redovisningens kvalitativa egenskaper

Med utgångspunkt från användarnas informationsbehov har vissa kvalitetskrav på redovisningsinformation utformats. Den valda informationen ska vara relevant och tillförlitlig och presentation av informationen förväntas uppfylla krav på begriplighet och jämförbarhet.⁴⁶

Det övergripande syftet med de kvalitativa egenskaperna är att säkerställa att redovisningsinformation är användbar. Detta är viktigt eftersom informationen ligger till grund för ekonomiskt beslutsfattande.⁴⁷ De kvalitativa egenskaperna begriplighet, relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet presenteras nedan enligt IASB:s ramverk⁴⁸.

³⁸ Europeiska Kommissionen (2001) *Europaparlamentets och rådets förordning om tillämpning av internationella redovisningsstandarder*. Bryssel.

³⁹ PricewaterhouseCoopers (2002) *2005 – Ready or not*. PricewaterhouseCoopers.

⁴⁰ Parker, A. *Plea to "educate investors" on accountancy standards*. Financial Times, 2002-11-19.

⁴¹ PricewaterhouseCoopers (2002)

⁴² Parker (2002-11-19)

⁴³ Artsberg (2002)

⁴⁴ Hallgren, M. *EU får gemensam revision*. Svenska Dagbladet Näringsliv, 2002-06-11.

⁴⁵ Artsberg (2002)

⁴⁶ Henderson, S., Peirson, G. & Brown, R. (1992) *Financial Accounting Theory. Its Nature and Development*. (2nd ed.) Longman Cheshire, Malaysia.

⁴⁷ Smith (1997)

⁴⁸ IASB Framework (2002) *International Accounting Standards*. IASB Publications Department, London.

Dessa egenskaper syftar tillsammans till att ge en rättvisande bild av företagets prestation och finansiella ställning, vilket åskådliggörs i följande figur.



Figur 1: Redovisningens kvalitativa egenskaper

3.2.1 Begriplighet

Den första kvalitativa egenskap som presenteras i IASB:s ramverk är begriplighet. Med begriplighet menas att användaren måste kunna förstå informationen i den finansiella rapporteringen. Detta är en bas för vidare användning av informationen.

Enligt IASB:s ramverk har en finansiell rapportering en viss svårighetsgrad och användare förväntas att ha en viss nivå av förkunskaper i ekonomi och redovisning. Information om komplexa frågor ska inte utelämnas på grund av risken för att den är för svår för vissa användare att förstå.

3.2.2 Relevans

För att vara användbar måste redovisningsinformationen enligt IASB:s ramverk vara relevant för beslutsfattandet. Relevans kan delas in i två aspekter: återföringsrelevans och prognosrelevans. Informationen kan anses vara relevant då den hjälper användare att utvärdera historiska händelser och bekräfta och korrigera tidigare prognoser. Detta kallas för återföringsrelevans.

Med prognosrelevans menas att information om företagets nutida finansiella ställning och prestation ligger till grund för framtida prognoser som användare gör. För att öka prognostiserat värde av informationen ska exempelvis uppgifter om onormala och specifika intäkter lämnas i tilläggsupplysningar.

3.2.3 Tillförlitlighet

Den tredje kvalitativa egenskapen i IASB:s ramverk är tillförlitlighet. Information är tillförlitlig om den avspeglar den verklighet som den avser att avspegla eller kan förväntas avspegla. Kriterier såsom verifierbarhet, substans över form och neutralitet hör samman med tillförlitlighet.

Relevans och tillförlitlighet kan ställas mot varandra. Exempelvis kan information vara relevant men ha en dålig verifierbarhet. I sådana fall ska tilläggsupplysningar lämnas. Substans över form innebär att en händelse redovisas efter dess ekonomiska innebörd i stället för dess juridiska form. Detta sätt att redovisa syftar till att förbättra tillförlitligheten. Med neutralitet menas att information ska lämnas utan att anpassas till den bild man utåt sett vill visa utan utifrån den bild man egentligen tror på.

3.2.4 Jämförbarhet

Den sista kvalitativa egenskapen i IASB:s ramverk är jämförbarhet. Kravet på jämförbarhet uttrycks i form av jämförbarhet över tid och mellan olika företag. För att användare ska kunna jämföra företagens finansiella ställning och prestation över tid och göra jämförelser mellan olika företag måste företagen redovisa lika händelser och tillstånd på samma sätt.

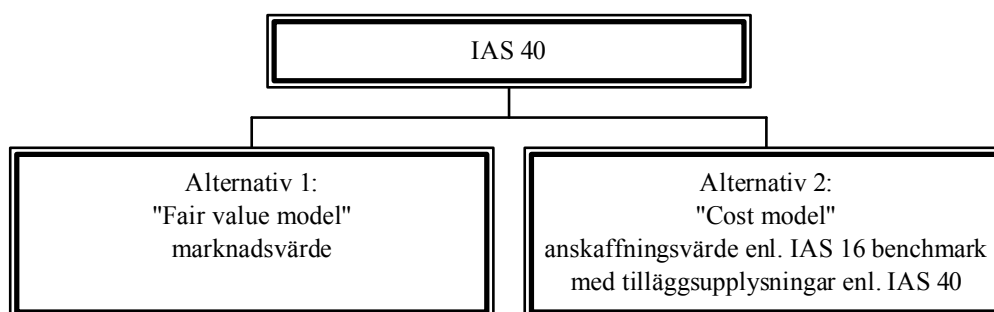
Användare ska informeras om vilka redovisningsprinciper företaget följer. Kravet på jämförbarhet får inte innebära att företaget inte anpassar sig till nya lagar och rekommendationer eller inte genomför vad man själv uppfattar som förbättringar. I sådana situationer ska företaget visa vilken effekt förändringen har på resultat och finansiell ställning. För att användare ska kunna göra jämförelser över tid ska information från motsvarande perioder också finnas tillgänglig i finansiella rapporter.

3.2.5 Rättvisande bild

Enligt IASB:s ramverk ska finansiell information visa en rättvisande bild eller på ett rättvisande sätt presentera företagets finansiella position, prestation och förändringar i företagets finansiella positioner. IASB:s ramverk behandlar inte direkt denna fråga men konstaterar att om företag uppfyller de principiella kvalitativa egenskaperna och följer lämpliga redovisningsstandarder, resulterar detta vanligen i en rättvisande bild av verksamheten.⁴⁹ Innebörden av en rättvisande bild skiljer sig emellertid åt mellan redovisningstraditioner i olika länder⁵⁰.

3.3 Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt IAS

De internationella redovisningsstandarder som berör redovisningen av förvaltningsfastigheter är IAS 40, IAS 16 och IAS 36. *IAS 40 Investment Property*⁵¹ anger hur förvaltningsfastigheter ska definieras och tas upp i redovisningen. IAS 40 tillåter även en alternativ värderingsmetod, som återfinns i *IAS 16 Property, Plant and Equipment*. *IAS 36 Impairment of Assets* reglerar hur nedskrivningar ska göras vid tillämpning av den sistnämnda metoden. I följande figur åskådliggörs de två alternativ som företag tillåts välja mellan vid tillämpning av IAS 40.



Figur 2: Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt IAS

3.3.1 IAS 40 Investment Property

Enligt *IAS 40 Investment Property* ska förvaltningsfastigheter värderas enligt huvudregeln till verkligt värde (Fair value model) eller enligt alternativregeln

⁴⁹ IASB Framework (2002)

⁵⁰ Smith (1997)

⁵¹ IAS 40 Investment Property (2002) *International Accounting Standards*. IASB Publications Department, London.

anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar (Cost model)⁵². IAS 40 trädde i kraft 1 januari 2001 och fick då börja tillämpas i de länder som redan nu accepterar redovisning enligt IAS⁵³. Det är första gången som IAS tillåter marknadsvärdering av en icke finansiell tillgång⁵⁴.

IAS 40 skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter innehas för produktion av varor eller tjänster, lagring eller för administrativa ändamål. Förvaltningsfastigheter innehas för att de förväntas generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa⁵⁵. De sistnämnda ger upphov till kassaflöden som i stort sett är oberoende av företagets övriga tillgångar. Om fastigheten definieras som en rörelsefastighet ska *IAS 16 Property, Plant and Equipment* tillämpas⁵⁶, likaså om fastigheten är under uppförande eller föremål för exploatering.⁵⁷ Ändras företagets syfte med innehavet av fastigheten ska även klassificeringen ändras⁵⁸.

Den värderingsmodell, anskaffningsvärde eller marknadsvärde, som företaget väljer att använda ska tillämpas konsekvent vid värdering av företagets samtliga förvaltningsfastigheter⁵⁹. Värdering till anskaffningsvärde är tillåtet men IAS markerar tydligt att värdering till verkligt värde är önskvärt⁶⁰. Som verkligt värde gäller värdet på balansdagen, varken tidigare eller förväntat senare värde⁶¹.

Verkligt värde är normalt det samma som marknadsvärdet⁶². Som verkligt värde avses det värde som fastigheten skulle kunna inbringa vid försäljning till tredje part, alternativt nuvärdet av framtida kassaflöden som fastigheten beräknas generera. I det uppskattade verkliga värdet ska dock ej inkluderas de transaktionskostnader som skulle uppkomma i samband med en avyttring⁶³. Verkligt värde utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs⁶⁴. Väljer företaget att räkna ut nuvärdet av framtida kassaflöden (hyresintäkter plus eventuellt restvärde) ska kalkylräntan sättas efter marknadens bedömning av osäkerheten kring beloppets storlek och tidpunkt för inflöde⁶⁵. Fortsättningsvis i uppsatsen kommer verkligt värde att användas synonymt med marknadsvärde.

Om verkligt värde inte är möjligt att uppskatta på nämnda sätt är det ett alternativ att studera marknader för liknande fastigheter eller i andra områden och göra justeringar utifrån eventuella skillnader⁶⁶. Saknas aktuell prisuppgift är det även tillåtet att se på senast gjorda transaktioner och justera efter detta värde. Om ovanstående alternativ skiljer sig åt ska företaget begrunda anledningarna till att så är fallet och därefter välja

⁵² IAS 40 §24 (2002)

⁵³ IAS 40 §74 (2002)

⁵⁴ IAS 40 Appendix B47 (2002)

⁵⁵ IAS 40 §4 (2002)

⁵⁶ IAS 40 §5 (2002)

⁵⁷ IAS 40 §7 (2002)

⁵⁸ IAS 40 §51 (2002)

⁵⁹ IAS 40 §24 (2002)

⁶⁰ IAS 40 §47 (2002)

⁶¹ IAS 40 §31 (2002)

⁶² IAS 40 §29 (2002)

⁶³ IAS 40 §30 (2002)

⁶⁴ IAS 40 §34 (2002)

⁶⁵ IAS 40 §40 (2002)

⁶⁶ IAS 40 §40 (2002)

det av alternativen som förefaller mest troligt⁶⁷. IAS kräver inte värdering av en oberoende och kvalificerad värderingsman, men det är något som framställs som önskvärt⁶⁸.

Om marknadsvärde används ska orealiserad vinst eller förlust i samband med värdeförändring påverka resultatet under den period den uppkommer⁶⁹.

3.3.2 IAS 16 Property, Plant and Equipment

I de fall marknadsvärdet inte går att uppskatta på något av nämnda sätt ska istället anskaffningsvärdet beräknas enligt *IAS 16 Benchmark*⁷⁰. Det kan vara så att marknaden för en viss typ av fastigheter är så begränsad att ett uppskattat marknadsvärde skulle bli alltför osäkert. Används anskaffningsvärdet måste emellertid verkligt värde anges i not. Även om verkligt värde inte går att uppskatta ska företaget försöka ange ett intervall som det är troligt att marknadsvärdet ligger inom.⁷¹ Om företaget en gång valt att tillämpa marknadsvärdering kräver IAS emellertid att företaget håller fast vid denna värderingsmetod. Det gäller även om marknaden skulle visa sig bli mer begränsad och marknadsvärderingen därmed mer osäker.⁷²

IAS 16 innehåller två möjliga värderingsmetoder. Den första benämns *IAS 16 Benchmark* och enligt den ska fastigheten värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar⁷³. IAS 16 accepterar även en alternativ värderingsmetod som innebär att företagets materiella anläggningstillgångar löpande värderas till verkligt värde. Där förordas att omvärdering ska ske systematiskt, genom att tillgångar av samma slag omvärderas samtidigt och med regelbundna tidsintervall.⁷⁴ Den sistnämnda värderingsmetoden är inte tillåten för förvaltningsfastigheter.

Om marknadsvärdet inte är möjligt att bedöma för en eller några få av företagets fastigheter, är det tillåtet att värdera dessa utifrån *IAS 16 Benchmark* och resten av fastigheterna till marknadsvärde. De av fastigheterna som under sådana omständigheter tagits upp till anskaffningsvärde ska då fortsätta värderas enligt IAS 16 tills avyttring sker⁷⁵.

3.3.3 IAS 36 Impairment of Assets

Om värdering till anskaffningsvärde tillämpas ska även *IAS 36 Impairment of Assets*, som behandlar nedskrivningar, följas. Företaget ska vid varje bokslutstillfälle bedöma om det finns någon indikation som tyder på att fastigheten kan ha minskat i värde. Om så är fallet ska nedskrivning göras och beloppet kostnadsföras omedelbart. Företagen ges ingen möjlighet att vänta med att verkställa ett konstaterat nedskrivningsbehov med

⁶⁷ IAS 40 §41 (2002)

⁶⁸ IAS 40 §26 (2002)

⁶⁹ IAS 40 §28 (2002)

⁷⁰ IAS 40 §47 (2002)

⁷¹ IAS 40 §69 (2002)

⁷² IAS 40 §49 (2002)

⁷³ IAS 16 Property, Plant and Equipment §28 (2002) *International Accounting Standards*. IASB Publications Department, London.

⁷⁴ IAS 16 §29 (2002)

⁷⁵ IAS 40 §47 (2002)

motiveringen att värdenedgången inte bedöms vara bestående.⁷⁶ I IAS 36 anges även hur beräkning av nedskrivningsbeloppet ska ske.

3.3.4 Noter

Ett betydigt högre krav jämfört med tidigare ställs, i och med IAS 40, på tilläggsupplysningar. Bland annat krävs en redogörelse för vad som ligger till grund för beräkningen av verkligt värde och huruvida värderingen är gjord av en oberoende och kvalificerad värderingsman eller ej. Även framtida förpliktelser i fråga om exempelvis reparationer och underhåll ska anges i not.⁷⁷ Om marknadsvärdet används ska det också vara möjligt att utläsa hur stor del av årets resultat som härrör från värdeförändringar⁷⁸.

3.3.5 Kommentarer kring IAS 40

Då IASB släppte första utkastet till det som senare kom att bli IAS 40, strömmade kommentarer in från internationella organisationer och enskilda länder⁷⁹. En del av dem ansåg att förvaltningsfastigheter skulle omfattas av *IAS 16 Property, Plant and Equipment*. De såg inte att en separat standard skulle behöva införas. Deras motivering var att det är alltför svårt att skilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter. Verkligt värde ansågs dessutom inte vara relevant då det gäller förvaltningsfastigheter, och i vissa fall ej heller tillförlitligt.⁸⁰ De som är emot marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter hävdar att metoden är alltför kostsam för användarna i förhållande till dess nytta⁸¹. Flera är de som anser att marknaden ännu inte är mogen för att tillämpa värdering till verkligt värde⁸².

Av dryga 120 remissvar som strömmade in stöddes förslaget om verkliga värden av cirka 60%. Det var dessutom endast en tredjedel som tyckte att värdeförändringarna skulle redovisas över resultatet. Majoriteten ansåg i stället att de orealiserade värdeförändringarna skulle bokföras mot det egna kapitalet.⁸³

IASB tog del av kommentarerna, men ansåg fortfarande att förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter är av så olika karaktär att det finns behov av en separat standard. Verkligt värde ansågs dessutom som det mest relevanta för användarna av redovisningen.⁸⁴ Med hänsyn taget till inkomna kommentarer anser IASB att det i nuläget är omöjligt att kräva värdering till marknadsvärde, det framhålls dock som önskvärt⁸⁵.

3.4 Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt RR:s rekommendationer

De av RR:s rekommendationer som berör redovisning av förvaltningsfastigheter är RR 24 samt RR 17. *RR 24 Förvaltningsfastigheter* anger hur förvaltningsfastigheter ska

⁷⁶ IAS 36 Impairment of Assets §8 (2002) *International Accounting Standards*. IASB Publications Department, London.

⁷⁷ IAS 40 §66 (2002)

⁷⁸ IAS 40 §67 (2002)

⁷⁹ IAS 40 Appendix B (2002)

⁸⁰ IAS 40 Appendix B5 (2002)

⁸¹ IAS 40 Appendix B46 (2002)

⁸² IAS 40 Introduction §7 (2002)

⁸³ Rundfelt (2000)

⁸⁴ IAS 40 Appendix B6 (2002)

⁸⁵ IAS 40 Appendix B4 (2002)

definieras, redovisas och vilka upplysningar som ska lämnas. *RR 17 Nedskrivningar* reglerar när och hur nedskrivningar ska göras.

RR:s rekommendationer ska i skrivandets stund följas av börsnoterade bolag men även icke-noterade bolag kan välja att följa dem.⁸⁶

3.4.1 RR 24 Förvaltningsfastigheter

Den 1 januari 2003 trädde rekommendationen *RR 24 Förvaltningsfastigheter* i kraft⁸⁷. Den är baserad på IAS 40⁸⁸ och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2003 eller senare under detta år⁸⁹. Liksom IAS 40 skiljer RR 24 på förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter⁹⁰. De sistnämnda omfattas inte av RR 24 utan ska redovisas i enlighet med *RR 12 Materiella anläggningstillgångar*⁹¹.

Medan IAS 40 ger ett företag möjlighet att välja värdering till verkligt värde eller anskaffningsvärde, tillåter RR 24 endast värdering till anskaffningsvärde⁹². Från anskaffningsvärdet ska göras avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt tillägg för eventuell uppskrivning⁹³. RR anser att marknadsvärdering skulle strida mot svensk Årsredovisningslag, varför valmöjligheten tagits bort i den svenska rekommendationen RR 24. De avsnitt i IAS 40 som hör samman med alternativet verkligt värde saknar således motsvarighet i RR 24.⁹⁴ En väsentlig skillnad i RR 24 jämfört med tidigare svensk rekommendation (RR12) är dock kravet på att verkligt värde på företagets förvaltningsfastigheter ska anges i not⁹⁵.

Uppskrivning av fastigheter får göras enligt RR 24, såvida de har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde. Uppskrivningen påverkar inte resultatet, beloppet får endast användas för ökning av eget kapital genom fondemission eller nyemission eller för avsättning till en uppskrivningsfond.⁹⁶ IAS 16 tillåter däremot inte dylika uppskrivningar.

3.4.2 RR 17 Nedskrivningar

RR 17 avseende nedskrivningar trädde i kraft 1 januari 2002⁹⁷. Den bygger på IAS 36⁹⁸. Tidigare praxis förordade att en nedskrivning endast skulle göras om värdenedgången ansågs varaktig⁹⁹. I RR 17 liksom i IAS 36 anges inget varaktighetskriterium, en nedskrivning ska göras omedelbart när ett företag konstaterat att redovisat värde för en fastighet överstiger återvinningsvärdet¹⁰⁰. Med återvinningsvärde avses det högsta av en

⁸⁶ FAR (2002)

⁸⁷ RR 24 Förvaltningsfastigheter §57 Redovisningsrådet (2002) *Rekommendation Förvaltningsfastigheter RR 24*.

⁸⁸ RR 24 Sammanfattning §7 (2002)

⁸⁹ RR 24 Sammanfattning §1 (2002)

⁹⁰ RR 24 §4 (2002)

⁹¹ RR 24 §5 (2002)

⁹² RR 24 §17 (2002)

⁹³ RR 24 §24 (2002)

⁹⁴ Kylebäck & Landén (2001)

⁹⁵ RR 24 §25 (2002)

⁹⁶ RR 12 Materiella Anläggningstillgångar §36, FAR (2002) *FAR:s Samlingsvolym 2002*. FAR förlag AB, Stockholm.

⁹⁷ RR 17 Nedskrivningar §1, FAR (2002) *FAR:s Samlingsvolym 2002*. FAR förlag AB, Stockholm.

⁹⁸ RR 17 §121 (2002)

⁹⁹ ÅRL 4 kap §5, FAR (2002) *FAR:s Samlingsvolym 2002*. FAR förlag AB, Stockholm.

¹⁰⁰ RR 17 Sammanfattning §4 (2002)

tillgångs nettoförsäljningsvärde och dess nyttjandevärde¹⁰¹. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningsvärdet med avdrag för försäljningsomkostnader medan nyttjandevärdet är nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden som fastigheten beräknas generera¹⁰². Orealiserade värdenedgångar ska belasta periodens resultat¹⁰³. En nedskrivning ska återföras då det inte längre finns behov av den¹⁰⁴.

3.4.3 Anskaffningsvärde och marknadsvärde – koppling till redovisningsprinciper

Vid marknadsvärdering av fastigheter skildras det ekonomiska värdeskapandet i redovisningen under det år som det uppkommer¹⁰⁵. Följs RR 24 kommer däremot en värdestegring att resultera i en dold reserv som inte syns i balansräkningen¹⁰⁶. För att en intäkt ska räknas som realiserad enligt realisationsprincipen krävs att den är mätbar, det måste ha skett en transaktion och den måste vara verifierbar.¹⁰⁷ Således får vinsten inte tas upp som en intäkt förrän det år fastigheten säljs. Det finns dock en alternativ tolkning av principen, som benämns som substanssynsättet. Enligt denna behöver inte ett ägarbyte ha skett, det räcker med en värdeökning på marknaden.¹⁰⁸ Det är ett synsätt som harmonierar med matchningsprincipen. Den framhåller att en värdeökning som kommit företaget tillgodo under året och därigenom förbättrat dess ekonomiska ställning, ska visas i årets resultat.

Försiktighetsprincipen, som ligger till grund för den svenska rekommendationen RR 24, förordar att man i valet mellan två värden ska välja det lägsta på tillgångar och det högsta på skulder. Då en värdestegring inte verifierats genom någon transaktion med tredje part anses den alltför osäker för att tas upp som en intäkt. Det anses medföra större skada för intressenterna om fastigheten är övervärderad än om den är undervärderad.¹⁰⁹ Jämförbarheten mellan perioder minskar då försiktighetsprincipen står i direkt kontrast till matchningsprincipen.

Kongruensprincipen förordar att alla förändringar ska gå via resultaträkningen¹¹⁰. IAS 40 följer principen rakt igenom, medan RR 17 kräver att endast nedskrivningar ska tillåtas påverka resultatet.

3.5 Fastighetsbranschen

Fastighetsbranschen kännetecknas i dagsläget av att vara en stabil bransch. En hög kapitalintensitet, måttlig lönsamhet samt en låg risk betraktas som normalt för fastighetsbolag.¹¹¹

Branschens siffror visar att det sammantaget finns drygt 80 000 privatägda hyreshus och närmare 45 000 privata fastighetsföretag i Sverige. Av dessa är mer än 25 000 enskilda näringsidkare som direkt äger sina hyreshus. Mer än 85% av dem äger bara en fastighet

¹⁰¹ RR 17 Sammanfattning §5 (2002)

¹⁰² RR 17 §3 (2002)

¹⁰³ RR 17 §57 (2002)

¹⁰⁴ RR 17 §98 (2002)

¹⁰⁵ IAS 40 §28

¹⁰⁶ Kylebäck & Landén (2001)

¹⁰⁷ Falkman, P. (2000) *Teori för redovisning*. Studentlitteratur, Lund.

¹⁰⁸ Artsberg, K. (1992) *Normbildning och redovisningsförändring. Värderingar vid val av mätprinciper inom svensk redovisning*. Lund University Press, Lund.

¹⁰⁹ Smith (1997)

¹¹⁰ Smith (1997)

¹¹¹ Gustafsson, C. & Nordlund, B. (2001) *Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter*. Balans nr 8-9.

med i genomsnitt ca 10 bostäder och kanske någon lokal.¹¹² Endast ett 15-tal renodlade fastighetsbolag är börsnoterade i Sverige¹¹³.

3.5.1 Branschorganisationer

Det finns ett flertal organisationer inom fastighetsbranschen. Bland de större omskrivs nedan Fastighetsägarna Sverige som riktar sig till fastighetsägare, EPF som är en internationell organisation för fastighetsföreningar samt Svensk Fastighetsindex som är en organisation för investerare.

Fastighetsägarna Sverige

Fastighetsägarna Sverige är en av de största branschorganisationerna i Sverige med privata fastighetsägare som medlemmar. Organisationen har ca 20 000 medlemmar som äger och förvaltar fastigheter med ca 700 000 lägenheter och merparten av alla kommersiella lokaler. Via fastighetsägareföreningar har den enskilde fastighetsägaren tillgång till en rad tjänster. Föreningarna kan t ex sköta delar av eller hela förvaltningen av medlemmens fastigheter samt ge råd i tekniska, ekonomiska och juridiska frågor. Vidare bedriver föreningarna opinionsbildning mot politiker, myndigheter och media på det lokala planet.¹¹⁴

European Property Federation

Fastighetsägarna Sverige har ett omfattande internationellt samarbete bl a genom delägarskap i EPF. Under 1997 bildade Sveriges Fastighetsägareförbund (numera Fastighetsägarna Sverige), tillsammans med fastighetsägareorganisationerna i Italien, Nederländerna, Storbritannien och Finland organisationen som har sitt säte i Bryssel. EPFs uppgift är att bevaka och tidigt fånga upp frågor inom EU som kan komma att beröra fastighetsägandet.¹¹⁵

Svensk Fastighetsindex

Svensk Fastighetsindex är en branschorganisation som ger investerare möjligheter att bl a jämföra avkastning på fastighetsplaceringar med avkastning för alternativa placeringar som aktier och obligationer, göra internationella jämförelser och öka kunskaperna om de cykliska förloppen på fastighetsmarknaden. Svensk Fastighetsindex med fastighetsdatabas medverkar till att sprida information om fastighetsmarknaden, vilket skapar större tilltro till fastighetsbranschen och bidrar till ett ökat intresse för fastighetsplaceringar.¹¹⁶

3.5.2 Fastighetsbranschen och IAS 40

Det finns av tradition ett utbrett motstånd i Sverige mot marknadsvärdering. En stor del av oron då det gäller fastighetsbranschen har sitt ursprung i erfarenheterna från 1990-talets början. Flera fastighetsbolag gick då ut med nya och högre värden på sina hus varje kvartal ända tills finans- och fastighetskrisen bröt ut och marknadspriserna rasade kraftigt.¹¹⁷

Implementering av IAS 40 kan komma att medföra stora konsekvenser för börsnoterade fastighetsbolag. Möjligheten att ersätta dagens redovisning av fastigheternas värde med

¹¹² <http://www.svefast.se/system/article/article.asp?ArticleId=5939> 2002-12-04.

¹¹³ Samtal med Christina Gustafsson, 2002-12-05.

¹¹⁴ <http://www.svefast.se/system/article/article.asp?ArticleId=5428> 2002-12-04.

¹¹⁵ <http://www.epf-fepi.com/index2.html> 2002-12-02.

¹¹⁶ <http://www.fastighetsindex.se/> 2002-12-02.

¹¹⁷ Carlsson, B. *Nya regler ökar insyn i bolag*. Dagens Nyheter ekonomi, 2002-06-02.

marknadsvärde innebär en viktig principförändring för fastighetsbolagen. Svängningarna i bolagens resultat kommer att bli betydligt kraftigare då en eventuell ökning och sänkning av marknadsvärdet kommer att föras mot resultaträkningen. Balansräkningen förstärks och försvagas på motsvarande sätt. Svängningarna kommer med stor säkerhet att följa upp- och nedgångar i fastighetskonjunkturen.¹¹⁸ Flera centrala finansiella nyckeltal baserade på resultat- och balansräkningen kommer således med stor sannolikhet att drastiskt förändras¹¹⁹.

Att en värdeförändring ska redovisas över resultatet, med stora variationer som effekt, har mött många kritiska röster. För fastighetsbranschen, vars kärnverksamhet bygger på innehav av förvaltningsfastigheter, blir det särskilt viktigt att fråga sig vad som menas med ett resultat. Kravet på en tydlig förklaring av resultatets innebörd blir därför av stor vikt.¹²⁰

Fastighetsvärdering kommer i och med IAS 40 att få en mer framträdande roll jämfört med idag. Det innebär att det ställs högre krav på revisorer som får i uppgift att bedöma rimligheten i värderingarna och därmed effekterna på resultatet. Det finns risk för att ledningen i en del bolag förskjuter fokus från att optimera kassaflödet via intäkter till att koncentrera sig på de möjligheter som ger snabb värdestegring.

Vidare innebär *Fair value model* risk för ett kortsiktigt beteende från bolagens sida. Risken ligger bl a i en allt för hög utdelning vid höga vinstnivåer, där bolagets intjäning inte ligger som grund, utan snarare en högre marknadsvärdering. Vid stigande marknadsvärden finns vidare en fara för att bolagen ökar belåningen för att exempelvis finansiera expansiva nyförvärv. Om fastigheterna därefter börjar sjunka i värde leder det till en riskabel situation.¹²¹

3.5.3 RR 24 - Ett närmande till IAS 40?

Kravet på upplysning om verkligt värde i RR 24 kan ses som ett försiktigt närmande till IAS 40. Denna tilläggsupplysning kommer att göra det enklare att jämföra fastighetsbolagens årsredovisningar, ansågs det i kommentarer till rekommendationens första utkast.¹²²

Fortfarande är dock steget stort till marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Än så länge strider svensk lag mot IAS. Europeisk lag gäller emellertid över nationell lag vilket innebär att marknadsvärdering kommer att gälla från år 2005. Svenska justitiedepartementet har dock planer på att genomföra en svensk lagförändring.

Revisionsbyrån KPMG spår att marknadsvärdering skulle innebära ett osäkerhetsintervall på runt 20 miljarder kronor i marknadsvärdet på Stockholmsbörsens fastighetsbolags innehav. Som jämförelse är det en summa dubbelt så stor som bolagens totala hyresintäkter år 2000 och flera gånger mer än redovisat resultat efter finansiella poster.¹²³

¹¹⁸ Gimbe, P. *Experter varnar för EU-regler*. Finanstidningen, 2002-12-08.

¹¹⁹ Gustafsson & Nordlund (2001)

¹²⁰ Rundfelt (2000)

¹²¹ Gimbe (2002-12-08)

¹²² Gustafsson & Nordlund (2001)

¹²³ Carlsson (2002-06-02)

4. EMPIRI

I detta kapitel presenterar vi en sammanfattning av studiens intervjuer. Intervjupersonerna är valda utifrån strävan att skildra olika yrkesgruppers inställning och funderingar kring fastighetsbranschen i samband med implementeringen av IAS 40. Intervjuerna framställs var för sig i löpande text. Då vi återgivit en respondents svar ordagrant är detta markerat med citationstecken.

4.1 Intervju med Pernilla Gustavsson och Lennart Persson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Pernilla Gustavsson arbetar sedan några år tillbaka med värderingsfrågor samt finansiell rådgivning mot fastighets- och byggsektorn på Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Göteborg. Hon har gått civilingenjörsutbildning med inriktning mot fastighetsekonomi. Gustavsson har fördjupat sig i redovisningsfrågor under den tid hon har arbetat på revisionsbyrån.

Lennart Persson arbetar som auktoriserad revisor på revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Göteborg. Han har jobbat med fastighetsbolag sedan 1986, bl a som revisor. Numera arbetar han även med finansiell rådgivning åt företag i samband med förvärv och avyttringar.

Praktiska aspekter vid införandet av IAS 40

Gustavsson och Persson ser att utvecklingen alltmer går mot att noterade bolag vänder sig till oberoende värderingsmän för att värdera sina fastigheter. Gustavsson berättar att det även finns de som värderar internt, då det ofta finns duktiga värderare på det egna bolaget, men anlitar en kontrollant utifrån som godkänner värderingen. Det innebär att bolaget får en kvalitetsstämpel på sin värdering, en bekräftelse på att modellen och antagandena de har använt sig av är korrekta. Det vanligaste tillvägagångssättet är att vända sig till värderingsinstitut. De måste ändå sägas vara mer oberoende än värderingsmän på revisionsbyråer, erkänner de båda.

Hur många värderingsmän som helst kan konsulteras för att uppnå den i bolagets ögon mest fördelaktiga bedömningen, där finns det inga regler. Värdering görs dock oftast utifrån Svensk Fastighetsindex. Där finns regelverk som beskriver hur värderingsmän ska gå tillväga, vilka parametrar och modeller som ska användas för att bestämma kalkylränta etc. Reglernas syfte är att ”fälla in värderingsmännen i samma fälla”. Värderingsmän vill inte vara snälla utan värdera rätt. Men om det skulle vara så att bolaget konsulterat fler värderingsinstitut är det självklart inget som de skulle tala om.

Persson anser att en justering av marknadsvärdet bör göras varje kvartal om det är så att anpassning till marknadsvärde ska göras hela vägen ut. Men det skulle då inte vara fråga om någon fullständig värdering utan endast en bedömning om vartåt det lutar. Dramatiska förändringar kan ju ske under ett kvartal, går exempelvis den långa räntan upp ger det direkt utslag på fastighetsvärdena.

Både Persson och Gustavsson ser att revisorns roll kommer att förändras betydligt i och med införandet av IAS 40. Mer kunskap kommer att krävas om vad som ligger till grund för en värdering, hur den genomförs och vilka de känsliga parametrarna är. Att bedöma värderingar, oavsett vilken tillgång, har alltid varit det allra svåraste för en revisor. Revisorerna är tillsatta av ägarna. De får absolut inte överskatta det egna

kapitalet i bolaget, gör en revisor det är han ”rökt”, enligt Persson. Varken Gustavsson eller Persson tror att revisorer kommer att få värderingsuppdrag för noterade bolag som de ska granska. Det skulle aldrig ge någon trovärdighet.

Förändringar i bolagens finansiella rapportering

Att beskriva sin strategi och sitt fastighetsbestånd i detalj blir allt viktigare för fastighetsbolagen, anser Gustavsson. Varken hon eller Persson upplever införandet av marknadsvärdering som någon radikal förändring, de ser att detaljeringsgraden i redovisningen gradvis ökat under 90-talet. Investerarna får även idag uppgift om marknadsvärden i de allra flesta årsredovisningarna, skillnaden är emellertid att värdena inte är införda i balansräkningen.

Enligt Persson är marknadsvärden inget som börsbolag smyger med, de visar dem tydligt i årsredovisningen. Redan idag beräknas ett flertal nyckeltal för fastighetsbolagen utifrån marknadsvärden. De ser båda två införandet av marknadsvärdering som ett naturligt steg. Vad gäller informationsgivning går utvecklingen mot att årsredovisningarna visar mer och mer. Eftersom införandet av IAS 40 kommer att leda till större svängningar i resultatet, kommer det att ställas krav på tydligare förklaringar vad förändringarna beror på, tror Gustavsson. Mer tilläggsupplysningar kommer att krävas. Bokfört värde går att manipulera en del med, exempelvis genom avskrivningar och aktiveringar, vilket kan ge ett missvisande värde. Används marknadsvärdet så är det vad som gäller rätt av. Med den värderingsmetod som existerar idag finns det möjlighet att lura marknaden än mer, enligt Gustavsson.

En betydande förändring som Persson ser är att avkastningen på eget kapital och totalt kapital kommer att sjunka, såvida marknadsvärdet ligger över det bokförda värdet. En värdeförändring genom resultaträkningen gör att fria medel och bundna medel blandas, något som Gustavsson uppfattar som mycket förvirrande. En uppvärdering hamnade tidigare i en uppskrivningsfond, medan den nu kommer att kunna delas ut. Trots allt är det inga pengar som man kan ta på.

Gustavsson och Persson är rörande eniga om att det faktum att en värdeförändring ska påverka resultatet är en förändring till det sämre. Det är inget som kommer att föra redovisningen framåt. Det blir bara otydligt, värdeförändringen skulle istället bokföras mot eget kapital. Den största fördelen som Persson ser är röjningen i djungeln bland alla otydliga värden som bokfört värde, anskaffningsvärde, återanskaffningsvärde, återvinningsvärde etc. En gång för alla rensas dessa subjektiva värden bort. Inga räddningsplankor kommer att finnas om värdet gått ner, det är marknadsvärdet som ska anges i balansräkningen. Det finns då inte längre utrymme för egna bedömningar, som bara förvillar.

Visst kommer det att medföra vissa kostnader för att ändra redovisningen lite, men redan idag betalar bolagen för själva marknadsvärderingen. Persson frågar sig emellertid huruvida laborering upp och ner efter konjunkturer, ränteläge och dylikt verkligen är vettigt på kort sikt. Om bolaget sitter på ett fastighetsbestånd som ändå inte ska säljas är det frågan om det är någon nytta med upp- och nedskrivning över åren. Det är ju trots allt inte frågan om någon realiserad vinst. Han ser också att redovisningen kommer att påverkas på så sätt att det blir svårare att gömma över- eller undervärden, de måste genast bokas bort. Det kommer också att bli svårare att genomföra affärer med riggade priser.

Konsekvenser av IAS 40

Varken Persson eller Gustavsson tror att IAS 40 kommer att medföra några konsekvenser för kapitalmarknaden, investerarna tittar ändå i dagsläget på marknadsvärdet som anges i not. De jämför driftnetto i förhållande till bokfört värde och marknadsvärde, bryter ner beståndet på olika fastighetstyper som exempelvis kontor, industri och bostadsfastigheter samt försöker skapa sig en bedömning av vilka hyresgäster som besitter fastigheten. Det är vad investerare tittar på idag, om värdeförändringen sedan redovisas över resultat- och balansräkningen spelar ingen roll.

Fastighetsbolagen slåss idag för sitt existensberättigande på börsen, berättar Persson. Fastighetsvärdet är som regel högre än vad aktiemarknaden värderar bolaget till. Därför skulle aktieägarna egentligen tjäna på om bolagen sålde sina fastigheter till marknadsvärde och delade ut pengarna till ägarna. Det bokförda värdet kan ibland vara 30 år gammalt. En del fastigheter har kvar sitt bokförda värde sedan början på 90-talet då priserna var extremt låga. Bolagen försöker genom förfinad redovisning och ökad transparens minska substansrabatten, d v s den ”rabatt” som aktieägarna ges då de får mer än de betalar för.

Det utländska intresset för fastighetsbranschen har under det gångna året blivit större. Persson spekulerar i att IAS 40 eventuellt skulle kunna leda till än större andel utländskt ägande. Han tror att långgivarna antagligen kommer att bli relativt opåverkade. Banken kräver ändå i dagsläget aktuell värdering av fastigheterna om bolaget ska ta lån.

Persson tror att IAS 40 möjligtvis kommer att påverka investerarnas beteende då de jämför investeringar i fastighetsbranschen med andra branscher. Det som driver bolagen på börsen är att minska substansrabatten, detta för att visa att de försvarar sina värderingar. Aktiebolag har även sina konkurrenter i andra branscher. Man får inte glömma att bostadsmarknaden i Sverige vad gäller intäktssidan är en reglerad marknad. Då det gäller den kommersiella marknaden är det inte byggnaden som ligger till grund för värdet utan fastighetens användningsområde och vilken typ av hyresgäster man har där. En värdering av hyresgästerna görs alltid, det är ju de som ska betala hyran. Enligt Persson skulle man eventuellt kunna tänka sig ett spekulativt syfte med en investering i fastighetsbranschen om man tror att hyresregleringen ska försvinna.

Gustavsson har märkt en ökning av antalet projektfastigheter, d v s fastigheter som bolagen utvecklar och sedan säljer av. De kanske inte kommer att behålla dem och vidareutveckla dem lika länge som förr utan snabbt sälja av för att få bättre resultat. Det är något som hon märker av redan idag, men detta kortsiktiga beteende kanske kommer att förstärkas i och med IAS 40. Persson misstänker att marknadsvärdering kommer att bidra till kortsiktigt tänkande, den ökade transparensen förstärker kanske ”kvartalskapitalismen”.

Att analytikerna vill ha upp värdena på fastighetsbolagen kommer även det att skapa press på börsnoterade bolag att gå över till marknadsvärde. Internationell verksamhet ställer ännu högre krav, företag tvingas då jämföra sig över länder vilket skapar ytterligare press, tror Gustavsson. Hon hoppas och tror att företag ändå driver sin verksamhet efter vad de tror på, inte förändrar inriktningen utifrån nya regler. Händelserna är ändå det första steget, redovisningen ska bara spegla vad som ägt rum.

Den ökade transparens som IAS 40 kommer att medföra gör att bolagen i större utsträckning tvingas avslöja sina affärsidéer för konkurrenterna och även för

investerarna, tror Gustavsson. Det är tveksamt om ägaren av bolaget och styrelsen vill visa fram marknadsvärdet på alla sina fastigheter, då det medför att de röjer affärsidén i detalj. Det gör att de ”binder armarna bakom ryggen” och begränsar sitt handlingsutrymme. De förlorar möjligheten att manipulera. Vid en strukturaffär har man då ”lagt korten på bordet” och har inte längre ”esset kvar”. Det blir svårare att vara taktisk, man röjer sig kanske rentav så mycket att det inte blir någon affär.

Gustavsson tror att många kommer att välja anskaffningsvärdet och lägga marknadsvärdet i not. Dessutom drar många bolag sig säkert för att byta till marknadsvärde eftersom det är praktiskt taget omöjligt att byta tillbaka om man ångrar sig, då krävs det en mycket bra motivering. Om bolag inte följer med i utvecklingen mot marknadsvärdering kan marknaden emellertid tro att de har något att dölja. Det leder till misstänksamhet som i sin tur leder till högre kapitalkostnad. Investerarna vill då inte betala lika mycket för de aktierna. Dessa bolags substansrabatt kanske blir ännu större än idag, gissar Gustavsson.

Persson påpekar att transparens är något som alla investerare vill ha. Det finns dock ett motstånd från bolagens styrelser att blotta sig alltför mycket. Investerare har en naturlig skepticism då det gäller marknadsvärden, de vet naturligtvis om att det ligger en osäkerhet i värderingen.

Marknadsvärdering som princip

Om man anser det bra eller dåligt med marknadsvärdering beror på vad man anser att syftet med redovisningen ska vara. Var marknadsvärdet ligger är något som man ändå alltid måste ha en ungefärlig uppfattning om. För de som inte är redovisningskunniga säger bokfört värde inte särskilt mycket, marknadsvärdet är det väsentliga, enligt Gustavsson. Allt beror på vad man anser att redovisningen ska ge för information. Eftersom anskaffningsvärdet ofta är gammalt säger det enligt Persson inte särskilt mycket om bolaget.

Att värdeförändringen redovisas i resultatet ger däremot inte höjd kvalitet. Det gör det bara svårare att tolka redovisningen. Persson anser resultaträkningen vara mer väsentlig än balansräkningen, då den skildrar intjäningsförmågan. Tilläggsupplysning om marknadsvärdet finns ändå idag, inget mervärde adderas. Man har tänkt rätt men det blir fel, enligt Gustavsson. Persson påpekar att marknadsvärdet är en färskvara, endast en dagsnotering. Frågan är hur mycket det egentligen ger, om värdering görs endast en gång om året. Dramatiska förändringar inträffar under ett år.

Vinnare och förlorare vid införandet av IAS 40

Gustavsson och Persson ser konsulterna inom värdering och revision som vinnare, då de kommer att få mer jobb. IAS 40 kan ses som ett klart konsultvänligt förslag. Aktiemarknaden och analytikerna är även de vinnare. Investerare får lättare att snabbt se vad som ingår i det bokförda värdet. Det underlättar också betydligt om man som investerare vill jämföra exempelvis en fastighetsinvestering i Sverige med en i England. Det kommer också att underlätta analytikernas arbete.

Förlorare blir företagsledningen, alla kommer att se allt de gör. Det enda positiva för dem är att bolagets substansrabatt kanske kommer att minska något. Bankerna påverkas, som tidigare nämnts, förmodligen inte alls.

4.2 Intervju med Christina Gustafsson, Fastighetsägarna Sverige

Christina Gustafsson har ansvarat för redovisningsfrågor på Fastighetsägarna Sverige i Stockholm sedan 1993. Hon arbetar dessutom $\frac{3}{4}$ tjänst på Svensk Fastighetsindex. Gustafsson är civilingenjör med inriktning på lantmäteri och har arbetat med fastighetsekonomiska frågor hela sitt yrkesliv, både i offentlig och privat verksamhet, sedan 1976. Flera artiklar på området är skrivna av Gustafsson och hon anses vara ett tungt namn inom fastighetsbranschen.

Praktiska aspekter vid införandet av IAS 40

Gustafsson poängterar att det är viktigt med samordning då företagen väljer värderingsmodell; redovisning enligt marknadsvärde eller anskaffningsvärde. Samordning är viktigt, inte bara mellan företag i Sverige utan även med andra länder. I svenska företag är en stor andel av investerarna utländska. Företagen kommer då att missgynnas om det finns olika sätt att redovisa. Ett resultat i ett svenskt bolag ska kunna jämföras med ett resultat i utländska företag. EPRA är en europeisk organisation som lämnar ut förslag till tillämpning av rekommendationer till noterade fastighetsbolag. De rekommenderar *Fair value model* i sina best practice rekommendationer, även om man inte var helt eniga om beslutet.

Förändringar i bolagens finansiella rapportering

Införandet av IAS 40 innebär en ökad kvalitet på den finansiella rapporteringen. Detta menar Gustafsson med bakgrund av att årsredovisningen kommer att innehålla mycket mer information. Syftet är att ge en mer rättvisande bild av företaget. En balansräkning utifrån marknadsvärden ger även mer rättvisande nyckeltal. Resultaträkningen kan dock bli missvisande då en eventuell värdeförändring ingår.

Redan idag anger en del företag ett marknadsvärde på fastighetsbeståndet i årsredovisningen. Gustafsson påpekar emellertid att det är stor skillnad jämfört med kravet som ställs i IAS 40, då värdet idag inte tillhör en reviderad not. Det innebär att revisorn i normala fall inte har tittat på det. Upplýsningen är således inte en del i den officiella redovisningen.

Gustafsson ser en problematik kring att värderingar har en osäkerhet. Ett resultat inklusive en värdeförändring kommer att slå mycket mer än tidigare. Hon tror att analytiker kommer att beräkna nyckeltal utifrån resultat både före och efter justeringar av marknadsvärden. Vidare tror hon synen på vad som anses vara normala siffror på nyckeltal kommer att förändras.

Sammantaget ser Gustafsson att en implementering av IAS ger en ökad jämförbarhet mellan olika företag och länder och att företagens ställning på ett bättre sätt kommer att återspeglas. Detta kommer dock innebära betydligt mer arbete för företagen genom den upplysningsplikt som åläggs dem från olika kanter. Gustafsson tror att ökad samordning och genomlysning av företagen i högre grad kommer att kunna förhindra redovisningsskandaler.

Konsekvenser av IAS 40

En konsekvens av IAS 40 på kort sikt är att noterade bolag redan 1 januari 2003, i och med införandet av RR 24, blir tvungna att lämna upplysningar om verkligt värde i årsredovisningen. Gustafsson påtalar att IAS 40 till viss del införs i samband med att

RR 24 träder i kraft vid årsskiftet. En konsekvens är alltså ett upplysningstvång som inte har funnits tidigare.

Tillämpning av värderingsmodellen *Fair value model* innebär att nyckeltal kommer få en annan innebörd jämfört med redovisning enligt dagens bokförda värde. Soliditet är ett vanligt mått vid avtal med banker vid belåning. Ett avtal skrivs med ett krav på lägsta soliditet, sjunker soliditeten under överenskommen lägsta nivå kan lånet förfalla. Ett kortsiktigt beteende från företagets sida kan vara att man med ökad soliditet ser utrymme för expansion med hjälp av ökad belåningsgrad.

Gustafsson påtalar att en konsekvens av införandet av IAS 40 är finansiellt mer riskabla företag. Värdering är ej vetenskapligt och *Fair value model* kan innebära stora fluktuationer i resultaträkningen. Den finansiella ställningen i ett bolag kan vara stark under några år för att sedan drastiskt försämrats. Det finns även risk för ökad belåning och för hög utdelning. Diskussioner pågår huruvida orealiserad vinst ska få delas ut eller ej. Vissa efterlyser en förändring i svensk Aktiebolagslag beträffande utdelningsbart kapital. Vidare menar Gustafsson på att IAS 40 kan förändra synen på fastighetsbolagen. Vad som tidigare har varit en stabil bransch kan i framtiden komma att betraktas som en riskabel bransch.

Marknadsvärdering som princip

Att marknadsvärdet tas med i balansräkningen visar på en rättvisande bild över fastighetsbolagets ställning. Att förändringen av ett marknadsvärde ska redovisas över resultaträkningen har Gustafsson dock svårt för att acceptera. Hon tycker inte att ett kortsiktigt resultat borde få så stor betydelse för årsresultatet. Vid tolkning av avkastningen på fastighetsbolag önskar man se på längre sikt för att utjämna osäkerhet.

Vid bestämmandet av marknadsvärdet av en fastighet anser Gustafsson att det är viktigt att använda sig av en extern värderare även om detta inte är nödvändigt enligt IAS. Detta då det är det enda sättet att få en oberoende bild av företaget. Interna värderingar har en låg trovärdighet bland alla aktörer. Under den senaste femårsperioden har det skett en markant skillnad i användandet av externa värderare. Tidigare var andelen en tredjedel medan den nu ligger på 85% vid värdering till Svensk Fastighetsindex.

På frågan om det finns risk för att man tar hjälp av flera värderingsmän för att få ett önskat värde menar Gustafsson på att det inte, vad hon känner till, förekommer bland noterade bolag. Om man inte är nöjd med en värdering man fått kanske man, i enstaka fall, ber att få en "second opinion" värdering av en annan värderingsman. Hon anser dock inte att bolagen brukar "shoppa" värderingar. Det finns dock ingen lag som säger att det är otillåtet. Det vanliga förfarandet är att företagen anlitar ett värderingsföretag på längre sikt.

Den ökade information som IAS 40 kräver leder till ökade kostnader för företagen. Det finns dock ett frågetecken kring hur ofta en värdering ska göras samt kostnadens omfattning. Gustafsson berättade att frågan om hur ofta värdering ska ske bl a har ställts till RR men att de så här långt undvikit frågan. Gustafsson har emellertid inte hört talas kvartalsvis redovisning på detta område. Ett argument mot kvartalsvis värdering är att noter saknas i kvartalsrapporter.

I och med införandet av marknadsvärdering kommer revisorerna få en både viktigare och svårare roll anser Gustafsson. Med uppdraget att revidera värderingar ställs krav på

gedigna kunskaper på området som inte tidigare ställts. På vissa revisionsbyråer finns värderingsmän anställda. Gustafsson ser det dock som ytterst olämpligt att en kollega reviderar en värdering som skett inom byrån. Hon menar dock att risken inte är så stor för detta förfarande.

Vinnare och förlorare vid införandet av IAS 40

På frågan vilka som är vinnare och förlorare med införandet av IAS 40 säger Gustafsson till en början att det bara finns vinnare. Alla aktörer har nytta av ett genomlyst företag som ger en mer rättvisande bild. Hon betonar emellertid vikten av att kunna se vad värderingen bygger på och kunna göra en egen tolkning. En tänkbar förlorare är således en okunnig investerare som kan misstolka ett eventuellt uppblåst resultat.

4.3 Intervju med Erik Nyman, Enskilda Securities

Erik Nyman har arbetat på investmentbanken Enskilda Securities i Stockholm sedan 1994. Före det var han anställd två år på SBAB. Under de senaste åtta åren har Nyman följt i stort sett samma bolag inom byggbranschen och fastighetsbranschen. Han har en examen i fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan samt en CEFA på Handelshögskolan i Stockholm.

Praktiska aspekter vid införandet av IAS 40

Nyman ser gärna att fastighetsvärderingar görs externt, men accepterar även om företagen vill använda sig av interna värderare. Han tror att vi kommer att få se en blandning. Frekvensen i värderingarna ser han som en mycket viktig fråga, han tog själv upp den till debatt på ett seminarium. EPRA har föreslagit en gång om året till att börja med, sedan bör frekvensen graderas upp efter hand. Nyman påpekar att det kommer att bli mycket svårt att förstå redovisningen om det är så att ett företag under de tre första kvartalen går med positivt resultat utan hänsyn taget till förändringar i marknadsvärden, för att sista kvartalet uppvisa förlust på grund av att marknadsvärdet på fastighetsportföljen sjunkit.

Ansvarsrollerna för ledning, styrelse, revisorer och värderare kommer att bli problematiska. Han frågar sig vilken typ av ansvar det egentligen går att lägga på människor i detta sammanhang. Det gäller att alla inblandade förstår att marknadsvärderade fastigheter inte går att sälja som obligationer på börsen. En ökad kompetens hos revisorer och värderare vore önskvärt i framtiden. Om värderaren är intern blir givetvis granskningsuppgiften extra svår och viktig för revisorerna.

Förändringar i bolagens finansiella rapportering

Nyman anser att redovisningen i svenska fastighetsbolag i de allra flesta fall håller hög standard. I ett europeiskt perspektiv ligger svenska bolag i framkant. IAS 40 kommer att lyfta kvaliteten så att alla länder i EU kommer upp till en hög nivå, vilket han ser som mycket positivt.

Marknadsvärdering av fastigheter i balansräkningen skulle i dagsläget ge företagen en synbart starkare finansiell ställning. Det finns risk att de höjer sin skuldsättning för att öka avkastningen på eget kapital, vilket medför större finansiella risker. Man får inte glömma att det är en känslig bransch som binder mycket kapital och som kännetecknas av begränsad transaktionslikviditet. Till skillnad från exempelvis finansiella instrument kan en fastighetsportfölj som värderas 31/12 inte säljas dagen därpå. Då det är dags att

avyttra kanske det är ett betydligt lägre värde som bolaget får ut. Beträktat ur detta perspektiv ger marknadsvärdering inte en rättvisande bild av eget kapital.

Det kommer definitivt att bli mer disclosure runt marknadsvärdering än vad som är fallet idag. Företagen måste till skillnad från i nuläget ange vilka antaganden som ligger till grund för redovisningen. Att svängningarna i resultatet ökar gör att det kommer att krävas tydligare förklaringar, "...även Agda i Sveg som ska köpa aktier i bolaget måste förstå vad som hänt.". Resultatmättet som sådant kommer att urholkas, risken är att ingen kommer att fokusera på det längre. Nyman tror istället att ökad tyngd kommer att läggas på kassaflödet, som är mer reellt. Ett område som kommer att bli problematiskt är skatter. Om marknadsvärdena kommer att användas som skatteunderlag, medför det att orealiserade vinster blir beskattningsbara. Det vore en katastrof för branschen, men inget beslut är ännu taget i denna fråga.

Konsekvenser av IAS 40

I grunden ser Nyman IAS som någonting gott. Han tror att transparens och samstämmighet kommer att öka. Det kommer att bli lättare att göra jämförelser mellan bolag och mellan sektorer i olika länder. Han spår emellertid omfattande konsekvenser av IAS 40 som vi ännu inte kan ana slutet av. Han tror inte att företagen i framtiden kommer ges möjlighet att välja mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde, utan att anskaffningsvärdet så småningom kommer att försvinna. Enligt Nyman verkar allt tyda på att det lutar åt det hållet, om man lyssnar på experter på området. Han tror att svenska företag kommer att försöka använda sig av anskaffningsvärden om möjligheten ges. Det värsta av allt vore om en del bolag valde anskaffningsvärde och andra marknadsvärde. Då blir användarna av redovisningen själva tvungna att tolka.

Nyman ser ingen större risk för omotiverade löneökningar och bonusar som följd av stärkt balansräkning, däremot för alltför höga utdelningar. Att volatiliteten i eget kapital ökar ser börserna som negativt, vilket kan komma att resultera i höjda riskpremier för bolagen. Det finns en klar risk att IAS 40 kommer att påverka företagens beteenden, exempelvis att de ökar sin skuldsättningsgrad. Han betonar att det inte alls är säkert att det blir så, men att faran finns där.

Marknadsvärdering som princip

Marknadsvärdering enligt IAS 40 har sina brister, men det kommer definitivt att resultera i ökad information till användarna. Kvaliteten på redovisningen kommer att öka på så sätt att en mer rättvisande bild ges av den finansiella ställningen, men endast vid vissa speciella tidpunkter. Det är en god tanke, men det finns mängder av fallgropar. Risken är enligt Nyman att det ger sken av en exakthet som inte finns. Det är otroligt svårt att realisera portföljen då osäkerheten i en marknadsförändring är mycket hög, något som gör att marknadsvärdering kan ifrågasättas utifrån realisationsprincipen. Den första och enligt Nyman allra viktigaste förändringen är att bolagen kommer att bli tvungna att lämna upplysning om marknadsvärden i not enligt RR 24.

Vinnare och förlorare vid införandet av IAS 40

Nyman säger sig inte ha någon aning vem som kan komma att bli vinnare och förlorare med IAS 40. Han påpekar dock att det finns uppenbara tolkningssvårigheter då det gäller appliceringen av marknadsvärden. Det kommer att ställas högre krav på användaren av redovisningen då det gäller att verkligen förstå vad det är som har hänt i bolaget.

5. ANALYS OCH REFLEKTIONER

I följande kapitel analyserar vi det empiriska materialet mot bakgrund av den teori som lagts fram tidigare i uppsatsen. Vi inleder med ett avsnitt om hur den finansiella rapporteringen förändras i och med IAS 40. Därefter analyseras hur de kvalitativa egenskaperna begriplighet, relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet kommer att påverkas av förändringen. Egenskaperna presenteras utifrån rubriker som för var och en av dem är centrala i förändringen. Kapitlet avslutas med ytterligare reflektioner kring ämnesområdet.

5.1 Finansiell rapportering

IAS 40 kommer att medföra vissa förändringar i fastighetsbranschens finansiella rapportering. Balansräkning, resultaträkning och disclosure kommer samtliga att påverkas i hög grad om företag väljer marknadsvärdering i balansräkningen. Det kommer även att medföra betydande konsekvenser för företagets nyckeltal. Väljs anskaffningsvärdet kommer den största förändringen att beröra disclosure.

5.1.1 Balansräkning

Då anskaffningsvärdet för en tillgång understiger marknadsvärdet skapas en dold reserv i balansräkningen¹²⁴. Lennart Persson poängterar att förvaltningsfastigheter är en typ av anläggningstillgång med lång livslängd, vilket resulterat i att många av anskaffningsvärdena är mycket gamla. Det betyder att flera fastighetsbolag idag har stora dolda reserver, som kommer att försvinna om företaget väljer att införa marknadsvärdering. Då fastighetens värde höjs i balansräkningen i och med *Fair value model* ökar det egna kapitalet, vilket medför högre soliditet. Alla de vi intervjuat anser att marknadsvärdering av fastigheter i balansräkningen kommer att ge en mer rättvisande bild över företagets finansiella ställning och det är något som vi är benägna att hålla med om.

Risken som vi ser är att en ”falsk” ökad soliditet skulle kunna leda till att företag drar på sig en alltför hög skuldsättningsgrad, till följd av krav på ökad avkastning. Därmed blir de mer sårbara för svängningar i resultatet. Det fria egna kapitalet kan också komma att överskattas. Tidigare skulle en uppskrivning läggas i en uppskrivningsfond som bundet eget kapital. Nu kommer den att höja resultatet och hamna som fritt eget kapital, alltså bland utdelningsbara medel. Bolagen kommer således att kunna dela ut en värdeökning till aktieägarna innan vinsten är realiserad.

Alternativregeln, anskaffningsvärden i balansräkningen med marknadsvärden i not, innebär att man i stort sett behåller nuvarande praxis, dock utan möjlighet till uppskrivningar¹²⁵.

5.1.2 Resultaträkning

Marknadsvärdering i balansräkningen kommer att förskjuta vinster från framtid till nutid. Vid värdering till anskaffningsvärde får en värdeökning som skett under en period inte tillgodoräknas förrän vid försäljning, kanske många år senare¹²⁶. Vinsten kommer nu att kunna bokföras under den period värdeökningen uppkommer, vilket enligt oss harmonierar bättre med matchningsprincipen.

¹²⁴ Smith (1997)

¹²⁵ IAS 40 (2002)

¹²⁶ ÅRL 2 kap §4 (2002)

Svängningarna i resultaträkningen kommer enligt respondenterna att öka betydligt. Christina Gustafsson menar på att de i stort sett förväntas följa upp- och nedgångar i fastighetskonjunkturen. Då kapitalintensiteten är hög och lönsamheten måttlig i denna bransch, kommer normalt förväntat spridningsintervall i fastighetsvärderingar att vara flera gånger större än resultatet från den löpande verksamheten¹²⁷.

De följder som marknadsvärdering enligt IAS 40 kommer att få för resultaträkningen ser varken respondenterna eller vi som någon förbättring av redovisningen. Enligt artikelförfattare kommer det alltid att finnas en osäkerhet i verkliga värden på fastigheter. De hävdar därför att en realisation av förväntade värdestegringar i resultaträkningen är att gå ett steg för långt.¹²⁸

En VD:s livslängd i näringslivet blir idag allt kortare¹²⁹. Vi ser en risk i att det långsiktiga tänkandet i fastighetsbolagen går förlorat. Faran är att sittande ledning fokuserar på att optimera resultatet under sin mandatperiod och inte tänker nämnvärt på de konsekvenser det får om fastigheterna senare visar sig vara övervärderade. Vi anar vidare en risk för omotiverat höga utdelningar, bonusar och löneökningar som skulle kunna få följder i efterhand.

För de företag som väljer att redovisa anskaffningsvärdena i balansräkningen med marknadsvärdena i not, kan vi baserat på vår studie konstatera att resultaträkningen inte kommer att påverkas. Vid nedskrivning enligt IAS 36 belastar detta emellertid resultatet.

5.1.3 Disclosure

I disclosure ingår den övriga information i årsredovisningen som inte återfinns i balans- och resultaträkningen. Dit räknas kassaflödesanalys, noter, förvaltningsberättelse samt övriga förklaringar som frivilligt lämnas exempelvis i form av bilder och diagram.¹³⁰

5.1.3.1 Kassaflödesanalys

Kassaflödet kommer inte att påverkas av justeringar i marknadsvärdet. I perioder av sjunkande fastighetsvärden skulle vi kunna tänka oss att företagsledningen därför i högre grad vill fokusera på kassaflödesanalysen. Då värdena är på uppgång, och därmed även resultatet, kanske kassaflödet inte får lika stor uppmärksamhet.

5.1.3.2 Noter

Betydligt högre krav kommer att ställas på vilka noter som ska finnas med i årsredovisningen. Företagen måste bland annat ange vilka kriterier som använts för att skilja förvaltningsfastigheter från andra typer av fastigheter och vilka metoder och antaganden som använts vid fastställande av marknadsvärdena. En not ska uppge i vilken utsträckning marknadsvärdet baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med särskilda kunskaper. Det ska även vara möjligt att utläsa hur stor del av resultatet som uppkommit genom justeringar i marknadsvärdet.

¹²⁷ Gustafsson & Nordlund (2001)

¹²⁸ Gustafsson & Nordlund (2001)

¹²⁹ Edling, L. & Jörgensen, J. *Ledarkrisen – Dags att stoppa chefskarusellen*. Affärsvärlden, 2002-09-04.

¹³⁰ Thomasson, m fl (2000)

För de som redovisar anskaffningsvärden krävs marknadsvärden i not. Även om marknadsvärdet är omöjligt att bestämma på ett tillförlitligt sätt ska ett intervall uppges där värdet troligtvis ligger.¹³¹

5.1.3.3 Förvaltningsberättelse och övrig information

Eftersom svängningar i resultat och nyckeltal ökar med marknadsvärde, tror respondenterna att användarna av årsredovisningen kommer att kräva förklaringar till vad som ligger bakom förändringarna. De spår även att företagen kommer att få allt större behov av att i förvaltningsberättelsen redogöra för sina strategier och utvärdera hur väl man lyckats uppnå dem. Enligt Pernilla Gustavsson kommer det att ställas press på bolagen att gå över till marknadsvärde. De bolag som väljer att inte följa utvecklingen mot marknadsvärdering måste motivera varför. Har de ingen bra förklaring tror respondenterna att det kan leda till misstänksamhet hos investerare och därmed högre kapitalkostnad.

5.1.4 Nyckeltal

När det egna kapitalet ökar då marknadsvärdena stiger, resulterar det i förbättrad soliditet. Soliditeten kommer däremot att sjunka då värdena går neråt. Christina Gustafsson ser att uppfattningen om vad som är normal soliditet och normal avkastning i fastighetsbranschen med nödvändighet kommer att förändras. Samtliga respondenter ser att volatiliteten kommer att öka i R_E (avkastning på eget kapital) och R_T (avkastning på totalt kapital). Gustafsson spår att fastighetsbranschen som tidigare varit relativt stabil nu kan komma att börja betraktas som riskfylld. Vi misstänker att aktierna i framtiden i så fall kan komma att attrahera en annan typ av investerare med mer spekulativa motiv. Våra respondenter trodde emellertid inte på någon förändring i R_S (ränta på lånat kapital).

Då det gäller övriga nyckeltal, som exempelvis vinstmarginal och kapitalomsättningshastighet, har vi svårt att förutsäga åt vilket håll de kommer att röra sig generellt, mer än att de kommer att uppvisa större svängningar än i dagsläget. Mycket beror på hur praxis utkristalliserar sig, t ex på vilken rad i resultaträkningen man väljer att redovisa värdeförändringen. IAS 40 innehåller ingen rekommendation kring detta.

5.2 Redovisningens kvalitativa egenskaper

Vi har gjort en analys av hur redovisningens kvalitativa egenskaper kommer att påverkas av implementering av IAS 40. I resonemanget utgår vi från de kvalitativa egenskaperna så som de definieras enligt IASB:s ramverk.

5.2.1 Begriplighet

Den kvalitativa egenskapen begriplighet innebär att information i finansiella rapporter måste presenteras på ett sådant sätt att användaren lätt kan förstå den¹³².

5.2.1.1 Balansräkning

Om företag väljer att använda marknadsvärde i stället för anskaffningsvärde, som återfinns som ett alternativ enligt IAS 40, kommer begripligheten med stor sannolikhet att förbättras. Lennart Persson menar att det i dagsläget finns ett antal olika subjektiva värden som är i bruk. Han uttrycker det i termer av att "...det positiva nu när man

¹³¹ IAS 40 §69 (2002)

¹³² IASB Framework (2002)

tänker efter med marknadsvärdering, det är ju att man skulle röja i den här djungeln utav återvinningsvärde, bruksvärde...”.

Om företagen väljer att fortsätta värdera sina fastigheter till anskaffningsvärde återstår den komplicerade avskrivningsproblematiken. Vi anser att begripligheten kommer att öka vid marknadsvärdering till följd av att inga avskrivningar görs. Förbrukningen (förslitningen) visas istället genom ett sjunkande marknadsvärde. Pernilla Gustavsson menar att företagen i dagsläget till viss del har möjligheter att manipulera redovisningen med hjälp av anskaffningsvärden och avskrivningar. Vi håller med henne om att marknadsvärdering kommer att minska möjligheterna till ett sådant beteende eftersom den lämnar mindre utrymme för egna bedömningar.

Enligt Lennart Persson och Pernilla Gustavsson leder tillämpning av marknadsvärdering till att under- eller övervärden inte längre kan gömmas i balansräkningen. Fördelen med *Fair value model* ligger just i att det blir betydligt lättare för investerare och långivare att avläsa ett värde på bolaget direkt ur balansräkningarna¹³³. Artikelförfattarnas och respondenternas åsikter kan tolkas som att det finns en enighet om att begripligheten förbättras om företag väljer att använda marknadsvärde som värderingsmodell.

Att värdestegringar av fastigheter ska redovisas via resultaträkningen gör att fritt och bundet eget kapital blandas, vilket enligt respondenterna kan orsaka förvirring. Den del av årets resultat som inte delas ut förs över till balanserad vinst. Balanserad vinst kan således innehålla vinster som ännu inte realiserats vilket vi anser minskar balansräkningens begriplighet jämfört med nuvarande praxis.

5.2.1.2 Resultaträkning

Samtliga respondenter delar uppfattningen om att resultaträkningen kommer att bli svårare att tolka om företag väljer *Fair value model*. Detta beror på att årets resultat kommer att innehålla både värdeökningen av fastigheter samt rörelseresultat. Respondenterna menar att det blir svårt att se vilken del av resultatet som kommer från värdeökningen och vilken från rörelseresultatet. IAS 40 förordar visserligen att företag måste lämna tilläggsupplysningar i not beträffande detta¹³⁴. Vi tror dock att en tolkning av årsredovisningen kommer att kräva mer av användaren.

Enligt IASB:s ramverk förväntas användaren ha vissa förkunskaper i ekonomi och redovisning. Detta anses nödvändigt för att kunna tolka finansiell rapportering.¹³⁵ Att värdeökning av fastigheter ska påverka bolagens resultat är dock något som en okunnig investerare kan ha svårt att förstå. Även de personer vi intervjuat tycker att resultaträkningen blir något komplicerad att tolka. Enligt Christina Gustafsson är en potentiell förlorare i implementeringen av IAS 40 just en okunnig investerare som eventuellt inte begriper förändringens effekter på redovisningen.

Samtliga respondenter ser att ökade svängningar i resultaträkningen kommer att ställa krav på företag att förklara vad de beror på. De tror att företag i framtiden kommer att lämna allt mer information i form av disclosure. Erik Nyman ger vidare ett exempel på att om företaget går med vinst under de första tre kvartalen men visar förlust under det

¹³³ Gustafsson & Nordlund (2001)

¹³⁴ IAS 40 (2002)

¹³⁵ IASB Framework (2002)

sista på grund av att hänsyn då tagits till att marknadsvärdet på fastighetsportföljen sjunkit, så behövs självklart förklaringar från företagets sida.

När det gäller resultaträkningen kan respondenternas svar tolkas som att införandet av marknadsvärdering endast har negativa effekter. Begripligheten verkar minska, särskilt i början då ny praxis ännu inte har etablerats. Det är exempelvis fortfarande osäkert hur ofta värdering ska ske. Beslut om detta kommer att påverka hur företagens kvartalsrapporter och resultaträkning ska tolkas. Vi tror liksom Christina Gustafsson att årsredovisningar kan komma att få ökad betydelse om kvartalsrapporter inte innefattar värdestegringar.

5.2.1.3 Noter

Införandet av IAS innebär att kravet på tilläggsupplysningar i europeiska årsredovisningar ökar. Syftet är att öka begripligheten i redovisningen.¹³⁶ Respondenterna har något skilda åsikter när det gäller noter om marknadsvärde. Enligt Christina Gustafsson och Erik Nyman kommer IAS 40 öka mängden och kvaliteten på den information som investerare får. Varken Lennart Persson eller Pernilla Gustafsson tror däremot att det kommer att bli någon större skillnad jämfört med i dagsläget. En förklaring till detta kan vara att just de fastighetsbolag som Persson och Gustafsson arbetat mot redan uppgav marknadsvärde i not.

Det kommer antagligen att krävas mer kunskaper än tidigare för att tolka fastighetsbolagens årsredovisningar. Det är därför tveksamt om begripligheten kommer att öka även om informationen till användarna ökar.

5.2.2 Relevans

Redovisningsinformation som företagen lämnar ska uppfylla kravet på relevans. Detta eftersom investerare och andra intressenter ska kunna dra väsentliga slutsatser då det gäller företagets finansiella ställning och göra prognoser för framtiden.¹³⁷

5.2.2.1 Tilläggsupplysningar

Något krav på information om fastigheternas marknadsvärde har tidigare inte funnits i svenska redovisningsnormer¹³⁸. Både Lennart Persson och Pernilla Gustafsson hävdar emellertid att tilläggsupplysningar om marknadsvärde redan finns i de allra flesta årsredovisningar. Christina Gustafsson ser däremot en stor skillnad då värdet kommer att ingå i en reviderad not. Notens granskas av en revisor och upplysningen blir således en del i den officiella redovisningen. Respondenternas uppfattningar om tilläggsupplysningar reflekterar deras syn på relevans. Christina Gustafsson uppskattar utvecklingen medan Persson och Gustafsson däremot verkar lita på kvaliteten av de tilläggsupplysningar företagen presenterar idag.

5.2.2.2 Transparens

Idag ger RR:s rekommendationer stort handlingsutrymme åt informationsgivaren att påverka den information som förmedlas¹³⁹. Redovisningen går dock mot större

¹³⁶ Carlsson (2002-06-02)

¹³⁷ IASB Framework (2002)

¹³⁸ Gustafsson & Nordlund (2001)

¹³⁹ FAR (2002)

transparens och införandet av IAS-regler är ett steg i denna utveckling. Generellt medför IAS att det kommer att bli färre alternativ i redovisningen¹⁴⁰.

Pernilla Gustavsson och Lennart Persson tror att IAS 40 kommer att ge ökad relevans genom transparens. Gustavsson menar att företagen genom att lämna mer information minskar osäkerheten i bolagens aktier och därmed investerarnas risk. Vi ser att detta i sin tur kan komma att resultera i sänkta kapitalkostnader för företagen, något som både företag och investerare kan få nytta av.

5.2.2.3 Nyckeltal

Nyckeltal är ett instrument för att bedöma företagets finansiella styrka, lönsamhet, tillväxt och avkastning. Problematiken kring nyckeltal ligger i att dessa tal varierar beroende på vilka siffror som används som underlag vid beräkning av dem.

Alla respondenter verkar vara överens om att nyckeltal som är beräknade utifrån marknadsvärden blir mest relevanta. Enligt Lennart Persson beräknas redan idag flera nyckeltal för fastighetsbolagen utifrån marknadsvärden. De måste emellertid beräknas med hjälp av information i noter. I framtiden ser vi att beräkningen av nyckeltal utifrån marknadsvärden på företagets tillgångar kommer att bli relativt lätt om *Fair value model* används.

När det gäller marknadsvärderingens konsekvenser för resultaträkningen ser vi att den kommer att ställa till vissa problem vid beräkning av nyckeltal. Detta då årets resultat innefattar inte bara rörelseresultat utan också värdestegring av fastigheter. Christina Gustafsson berättar att analytiker troligtvis kommer att beräkna nyckeltal både på resultat före och efter marknadsvärde. Vi ser däremot att en okunnig investerare kommer att ställas inför en utmaning då det gäller att få fram för olika ändamål relevanta nyckeltal.

5.2.2.4 Kritik mot marknadsvärde ur relevanssynpunkt

I de intervjuer som vi genomfört betonade respondenterna vanligen de positiva effekter som uppnås ur relevanssynpunkt då marknadsvärde används. Även vissa nackdelar framkom emellertid. Lennart Persson framhåller att marknadsvärdet är en färskvara. Det är en dagsnotering som bara ger en ögonblicksbild. Vi frågar oss då hur relevant information marknadsvärdet egentligen ger. Mycket beror på hur ofta värdering kommer att ske och även vem som gör värderingen. Persson ifrågasätter också marknadsvärdets relevans om företaget inte har någon som helst avsikt att sälja tillgången. I vissa fall har tillgången ett värde bara för ett visst företag och i så fall ger marknadsvärdering ingen rättvisande bild av företagets tillgångar¹⁴¹. Erik Nyman påpekar även att en fastighetsportfölj kan vara värderad till ett högre värde än vad företaget kan få ut när avyttring sker. Beträktat ur detta perspektiv ger marknadsvärdering ingen relevant bild av det egna kapitalet.

5.2.3 Tillförlitlighet

Redovisningens tillförlitlighet syftar på dess förmåga att återge företagets ekonomiska verklighet. Det ska göras så att det är rätt aspekter som avbildas, dessutom ska det ske på ett sätt som inte är alltför osäkert.¹⁴²

¹⁴⁰ Carlsson (2002-06-02)

¹⁴¹ Smith (1997)

¹⁴² IASB Framework (2002)

5.2.3.1 Neutralitet

IAS 40 rekommenderar företag att använda sig av en oberoende kvalificerad värderingsman¹⁴³. Lennart Persson, Pernilla Gustavsson och Christina Gustafsson ser att företagen alltmer börjat använda sig av externa värderare för att öka trovärdigheten i sina värderingar. Erik Nyman befarar att vi kommer att få fortsätta se en blandning av externt och internt gjorda värderingar. Ingen av de vi intervjuat tror att revisorer kommer att få värderingsuppdrag för noterade bolag som de ska granska, då det inte är förenligt med kravet på revisorns oberoende. Att företagen skulle konsultera flera värderingsmän för att få högsta möjliga värde på sina fastigheter, ser respondenterna inte heller som något stort problem. I praktiken arbetar bolagen ofta i långsiktiga kontrakt med en värderingsbyrå. Om de började byta värderare varje år skulle det resultera i trovärdighetsproblem. Med resultatet från intervjuerna som grund ser vi att trycket på företagen kommer att öka då det gäller att använda sig av oberoende värderingsmän. Med detta som utgångspunkt ser vi ingen större risk för att neutraliteten skulle försämrats.

5.2.3.2 Osäkerhet

När det gäller marknadsvärdering ser vi tillförlitligheten som problematisk. En informerad investerare är emellertid medveten om osäkerheten och tar hänsyn till denna, så tror i varje fall de som vi intervjuat. Då respondenterna ändå i stort är positivt inställda till marknadsvärdering, skulle deras svar kunna tolkas som att en bristande tillförlitlighet ändå är accepterbar eftersom alla är medvetna om den. Olika bedömare skulle kunna ha olika uppfattning om marknadsvärdet på en fastighet men de har oftast samma uppfattning om anskaffningsvärdet. De som förordar marknadsvärdering hävdar dock att det är bättre att ha ungefär rätt än exakt fel¹⁴⁴.

Då det gäller omfattningen av osäkerhetsintervallet märker vi en skiljelinje i våra intervjuer. Lennart Persson och Pernilla Gustavsson ser som värderare inte några problem med att bestämma ett tillförlitligt marknadsvärde. De hävdar att de allra flesta värderare stödjer sig på samma modeller och index samt att värderingen oftast blir relativt lika oberoende av vem som gör den. Christina Gustafsson och Erik Nyman ser däremot en betydligt större osäkerhet i värderingarna. Enligt Gustafsson är det viktigt att komma ihåg att värdering inte är en vetenskap utan en fråga om bedömning. Revisionsbyrån KPMG spår exempelvis ett osäkerhetsintervall på 20 miljarder på Stockholmsbörsen då marknadsvärdering införs¹⁴⁵. Om företaget en gång anammat marknadsvärdering i balansräkningen är det praktiskt taget omöjligt att byta tillbaka till anskaffningsvärde, även om marknadsvärdet av någon anledning skulle bli svårare att bedöma¹⁴⁶. I dessa fall ser vi att osäkerheten givetvis kommer att höjas betydligt genom användandet av marknadsvärdering.

Vi anser att det ställs större krav på ett marknadsvärde än på ett anskaffningsvärde då det gäller precision. Användarna av en årsredovisning är i högre grad medvetna om att anskaffningsvärdet inte stämmer med det verkliga värdet. Skillnaden är att marknadsvärdet utger sig för att stämma. Trots att våra intervjuer säger att investeraren

¹⁴³ IAS 40 §26 (2002)

¹⁴⁴ Smith (1997)

¹⁴⁵ Carlsson (2002-06-02)

¹⁴⁶ IAS 40 §49 (2002)

har inbyggd misstänksamhet mot detta finns det en risk att marknadsvärdena lurar fler än man tror.

5.2.3.3 Fullständighet

Med fullständighet menas att alla väsentliga händelser som påverkat företaget fram till balansdagen ska inkluderas i redovisningen, likaså alla viktiga aspekter av företagets ekonomiska tillstånd. Som väsentlig räknas den information som är tillräckligt betydelsefull för att kunna påverka beslut hos någon grupp av användare.¹⁴⁷

De personer vi intervjuat har olika åsikter om huruvida IAS 40 kommer att resultera i ökad fullständighet eller ej. Medan Christina Gustafsson ser en betydande förändring på ingång tror varken Lennart Persson och Pernilla Gustavsson på någon större förändring. Erik Nyman anser att det största steget för svensk redovisning redan är taget i och med införandet av RR 24. Att marknadsvärdet uppges i not är den viktigaste och bästa förändringen ur fullständighetssynpunkt, enligt honom. Om företag anger marknadsvärdet på sina förvaltningsfastigheter och ger de upplysningar som krävs ser vi att redovisningens fullständighet ökar med införandet av IAS 40.

5.2.3.4 Verifierbarhet

För att uppfylla detta krav ska det vara möjligt att verifiera sanningshalten av ett mått med någon form av bevis, en verifikation. En uppvärdering av en fastighet saknar verifikation eftersom värdet inte baseras på någon transaktion med tredje part. I en vidare innebörd kan graden av verifierbarhet sägas vara högre ju högre samstämmigheten i bedömningarna är mellan sinsemellan oberoende bedömare.¹⁴⁸ Det skulle medföra att ett marknadsvärde enligt Lennart Perssons och Pernilla Gustavssons syn skulle kunna anses relativt verifierbart medan så inte är fallet om vi får tro Christina Gustafsson och artikelförfattare¹⁴⁹.

Samtliga respondenter ser att revisorns och värderarens roll kommer att bli viktigare och svårare i samband med marknadsvärdering. Större kunskaper kommer att krävas då det gäller värderingsprocessen och de kritiska momenten som ingår. Vi anser att en ökning av verifierbarheten behövs för att marknadsvärden ska fungera tillfredsställande i redovisningen. Det kräver utveckling av metoder för att registrera aktuella marknadspriser och utifrån dessa beräkna verkliga värden för enskilda fastigheter. Målet måste vara att resultatet av värderingen inte ska tillåtas bero på vem det är som värderar.

5.2.4 Jämförbarhet

Kravet på den kvalitativa egenskapen jämförbarhet uttrycks i IASB:s ramverk i form av jämförbarhet över tid och mellan olika företag¹⁵⁰. Enligt en rapport från Europeiska Kommissionen kommer jämförbarheten att öka efter införandet av IAS 40¹⁵¹. Jämförbarhet är ett begrepp som samtliga respondenter tar upp och betonar att det enligt dem är något av det mest grundläggande bakom införandet av IAS 40.

¹⁴⁷ IASB Framework (2002)

¹⁴⁸ Smith (1997)

¹⁴⁹ Carlsson (2002-06-02)

¹⁵⁰ IASB Framework (2002)

¹⁵¹ Europeiska Kommissionen (2001)

5.2.4.1 Jämförbarhet mellan företag

Christina Gustafsson poängterar att det vid val av värderingsmodell är viktigt med samordning. Detta för att ett svenskt bolags finansiella rapportering ska kunna jämföras med ett utländskt. Det är viktigt för att behålla och eventuellt öka andelen utländska investerare. Företagen kommer annars att missgynnas om det finns olika sätt att redovisa. Pernilla Gustavsson tror att börsnoterade bolag kommer att ställas inför hög press att gå över till marknadsvärde som redovisningsmodell. Om bolag ändå väljer att inte följa med i utvecklingen mot marknadsvärdering tror Pernilla Gustavsson att marknaden misstänker att företaget har något att dölja. Pressen, som hon ser det, bottnar i ett krav på internationell jämförelse. Erik Nyman misstänker att företag som redovisar enligt IAS inte ges möjligheten att välja mellan anskaffningsvärde eller marknadsvärde i framtiden, utan att endast marknadsvärdet kommer att vara tillåtet. Den kvalitativa egenskapen jämförbarhet tycks alltså väga tungt när det gäller företagens val av redovisningsmodell.

Bolagens fastigheter är troligtvis införfärdade vid olika tidpunkter och har därmed olika anskaffningsvärden. Det gör att bokförda värden inte är jämförbara. Ur denna synvinkel anser Persson och Gustavsson att jämförbarheten mellan företag kommer att öka vid tillämpning av marknadsvärde i balansräkningen.

Då svenska börsnoterade fastighetsbolag väljer marknadsvärdering som redovisningsmodell ser vi att jämförbarheten gentemot utländska bolag som redovisar på samma sätt blir bättre. Vad gäller jämförbarheten med övriga svenska fastighetsbolag, börsnoterade samt icke börsnoterade som valt anskaffningsvärde som redovisningsmodell, torde den avsevärt försämrats. Det kan finnas argument för att den senare nämnda jämförbarheten inte är lika viktig i och med avsaknad av publika intressenter som är i behov av information. Det borde dock, enligt oss, finnas ett intresse från företagsledarhåll att exempelvis jämföra sin lönsamhet gentemot övriga fastighetsbolag i landet. Detta är emellertid inte möjligt med bolag som valt marknadsvärde som värderingsmodell, då de utgår från andra värden. Mått som exempelvis lönsamhet, avkastning, effektivitet och soliditet kommer att vid marknadsvärdering få en annan innebörd jämfört med redovisning enligt dagens bokförda värde. Vi kan alltså konstatera att jämförbarheten kommer att öka mellan bolag med samma redovisningsmodell, men därutöver blir jämförbarheten sämre.

5.2.4.2 Finansiell rapportering

Vad gäller balansräkning utifrån marknadsvärden är respondenterna överens om att denna generellt ger en mer rättvisande bild av företagets ställning och därmed ger en ökad jämförbarhet. Erik Nyman påpekar dock att en marknadsvärdering av en fastighetsportfölj sista dagen på året inte nödvändigtvis är säljbar till detta värde dagen efter. I detta perspektiv ger marknadsvärde således inte en rättvisande bild av eget kapital.

Som vi tidigare nämnt tycker respondenterna att det är missvisande att en värdeförändring ska påverka resultaträkningen liksom att det är en förändring till det sämre. Christina Gustafsson menar att ett kortsiktigt resultat, som en värdeförändring av en fastighet är, inte borde få en så stor betydelse på årsresultatet. Erik Nyman tror vidare att resultatmålet kommer att försvagas och att man inte längre kommer att fokusera på detta. Han tror att ökat fokus istället kommer att läggas på kassaflödet. Ovan åsikter från respondenterna kan tolkas som att det finns en enighet om att resultaträkningen i

sig inte kommer att visa på ökad jämförbarhet. Det ses dock som positivt ur jämförbarhetssynpunkt att man använder ett enhetligt värde.

En spekulering är att det torde vara svårt att jämföra olika fastighetsbolags resultat under ett år då fastighetsbestånd av olika slag och belägenhet ändras i värde vid olika tidpunkter. För investeraren krävs följaktligen ett noggrant arbete i att studera typ av fastighet, dess belägenhet etc för att därmed kunna göra en riktig jämförelse mellan två bolags lönsamhet.

Respondenterna har skilda uppfattningar om betydelsen av det ökade upplysningskravet. De menar alla att ökade krav ger en bättre jämförbarhet, men att detta kommer att ske i olika grad.

5.2.4.3 Transparens – vinnare och förlorare

Ett ökat krav på upplysningar i och med IAS 40 kommer att medföra ökad transparens av företagets verksamhet, vilket ur jämförbarhetssynvinkel är positivt. Europeiska Kommissionen ser att en jämförbar och transparent finansiell rapportering är ett steg på vägen för att stärka Europas ekonomi på lång sikt.¹⁵²

Christina Gustafsson säger till en början att alla aktörer har nytta av en ökad transparens i och med att det leder till en mer rättvisande bild av ett företag. Hon medger dock att en eventuell förlorare i detta sammanhang är en okunnig investerare som inte har förmågan att tolka ett resultat på rätt sätt. Pernilla Gustafsson och Lennart Persson menar emellertid att bolagen är förlorare genom att ökad transparens tvingar dem att avslöja sina affärsidéer för både konkurrenter och investerare. Pernilla Gustafsson uttrycker det i termer som att man "lagt korten på bordet" och inte längre har "esset" kvar. Lennart Persson menar på att transparens är något som alla investerare vill ha men att det finns ett motstånd från bolagens styrelser att visa upp för mycket. Erik Nyman säger sig inte ha en aning om vem som bli vinnare och förlorare i och med ökad transparens. Han betonar dock att det finns fallgropar, bl a att man ger sken av en exakthet som inte finns. Respondenterna har alltså en något olika åsikt när det gäller att utse vinnare och förlorare i denna process.

En förundran i detta sammanhang är vilken påverkan en svårbedömd årsredovisning får för den enskilda individen som investerare. För en professionell placerare med yrkeskunskaper i redovisning, kommer införandet av IAS 40 med ökad transparens att leda till en ökad förmåga att jämföra olika bolag. Men för den enskilda placeraren, utan större redovisningskunskaper, ser det ut att innebära ett försämrat utgångsläge. De två intressenterna ges alltså olika möjligheter till en bra investering. Frågan vi ställer oss är om det är riktigt att en årsredovisning ska behöva dissekeras i den grad, att yrkeskunskaper i redovisning är nödvändiga, för att innehållet ska bli förståeligt. Vi befarar att införandet av IAS 40 kan komma att skapa eller öka en befintlig klyfta mellan aktieinvesternas A- och B-lag. En transparens som enbart de professionella placerarna har möjlighet att analysera, kommer således att leda till en ökad jämförbarhet för endast en del av aktieinvesterna. För icke professionella investerare kommer ökad transparens emellertid att medföra en försämring.

¹⁵² Europeiska Kommissionen (2001)

5.2.4.4 Jämförbarhet över tid

Respondenternas uppfattning är att det finns risk för kortsiktigt beteende från företagens sida. Christina Gustafsson tror, som tidigare nämnts, att detta kan förändra synen på fastighetsbranschen som tidigare varit stabil men som i framtiden kan komma att betraktas som en riskabel bransch.

Med risk för kortsiktigt beteende som bakgrund, ifrågasätter vi jämförbarheten över tid. Om det är stora svängningar i resultatet mellan olika år beroende på värdeförändringar på fastighetsbestånd och kortsiktigt handlande torde det leda till försämrad jämförbarhet. Återigen kommer det att krävas mycket goda kunskaper för att analysera en årsredovisning. Även om IAS 40 ställer högre krav på att upplysningar ska beskriva händelser som skett under det gångna året, så ställs ett allt högre krav på läsaren att tyda och se framtida konsekvenser av dem.

I ett skifte av regelsystem kommer siffrorna att baseras på olika redovisningsunderlag före och efter förändringen. Med detta som bakgrund kan vi konstatera att jämförbarheten i övergångsfasen blir till det sämre. Det ska dock inte hindra företag att utveckla sin redovisning mot en mer rättvisande bild¹⁵³.

En annan aspekt vad gäller jämförbarhet och tid har sin utgångspunkt i ett marknadsvärdes giltighetstid. I intervjun med Christina Gustafsson framkom att det finns oklarheter om hur ofta en värdering ska utföras; endast en gång eller flera gånger under ett år. Frågan har ställts till RR, men de har än så länge inte återkommit med besked. Erik Nyman ser detta område som oerhört viktigt och menar på att en hög frekvens av omvärdering är nödvändig. Lennart Persson menar på att ett marknadsvärde är en dagsnotering och bör betraktas som färskvara samt att dramatiska förändringar kan ske under ett år. Med detta som bakgrund kan man ifrågasätta materialet som ligger till grund för en jämförelse. Vid antagandet att en omvärdering av ett marknadsvärde utföres mer sällan, en eller två gånger per år, kan man spekulera i om det över huvudet taget går att tala om jämförbarhet utifrån ett underlag som är under ständig förändring.

5.3 Övriga reflektioner

Under studiens gång upptäckte vi att det finns ett antal områden som fortfarande är oklara kring tillämpningen av IAS 40. Flera frågor har varken litteratur eller respondenter kunnat ge svar på. Det beror förmodligen på att IAS 40 ännu inte börjat tillämpas i Sverige och att det därför är svårt att förutsäga de komplikationer som kommer att uppstå på vägen. Antagligen kommer de flesta frågor få en lösning i takt med att implementeringen framskrider. IASB ger exempelvis ingen rekommendation kring hur övergångsåret ska redovisas, d v s om värdeförändringen även då ska gå via resultaträkningen eller om den ska bokföras direkt mot eget kapital. De anger inte heller hur ofta en fastighets marknadsvärde ska omvärderas.

En annan oklarhet som enligt Nyman oroar fastighetsbranschen är beräkningen av skatter. Då årsredovisningen används som skatteunderlag i Sverige finns risk att orealiserade vinster kommer att bli beskattningsbara, vilket enligt honom skulle innebära ett hårt slag för branschen. Om så skulle bli fallet kan vi ana att de flesta bolag vill hålla kvar vid anskaffningsvärdet så länge som möjligt.

¹⁵³ IASB Framework (2002)

I länder som omfattas av den anglosaxiska redovisningstraditionen, exempelvis USA och Storbritannien, är kravet på relevans högre än i Sverige. Det beror på att företag där i större utsträckning är börsnoterade och ägarspridningen större. Svensk tradition på redovisningsområdet har präglats av försiktighet och kravet på tillförlitlighet har varit högt, då man i första hand varit ute efter att skydda långivarna. Staten, banker och familjeintressen har här ofta haft ett avgörande inflytande.¹⁵⁴

Med detta som bakgrund kan vi förmoda att det hade varit alltför djärvt, från RR:s sida, att omedelbart införa krav på marknadsvärdering i balansräkningen. Därför kan RR 24, med enbart krav på tilläggsupplysningar, ses som ett försiktigt närmande mot IAS 40. Än så länge strider marknadsvärdering emellertid mot svensk Årsredovisningslag¹⁵⁵. Efter att ha studerat skildringar av framväxten av IAS 40 kan vi ana en fortsättning på processen, d v s att marknadsvärdering kommer att bli det enda tillåtna.

¹⁵⁴ Smith (1997)

¹⁵⁵ Kylebäck & Landén (2001)

6. SLUTSATSER OCH FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING

I detta avslutande kapitel summerar vi det resultat som vi kommit fram till i analysen. Under studiens gång har flera nya frågeställningar dykt upp. Vi avslutar kapitlet med att lägga fram några av dessa som förslag till vidare forskning.

6.1 Slutsatser

Nedan presenteras slutsatser utifrån studiens två frågeställningar.

6.1.1 Finansiell rapportering

Marknadsvärdering enligt IAS 40 kommer att medföra betydande konsekvenser i fastighetsbolagens *finansiella rapportering*. Marknadsvärden i balansräkningen kommer att ge en mer rättvisande bild över företagens finansiella ställning. Riskerna är dock att man ger sken av en exakthet som inte existerar. Dels innehåller värderingen en osäkerhet, dels skulle värderingarna för att vara exakta behöva göras flera gånger om året och så är osäkert om det blir fallet.

En konsekvens i balansräkningen då marknadsvärdering enligt IAS 40 tillämpas är att dolda reserver kommer att försvinna, vilket bidrar till ökad transparens. Det blir svårare för företagsledningen att vara taktisk och hålla inne på sina strategier, då marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd redovisas öppet. En stor del av fastighetsbolagen redovisar emellertid redan idag marknadsvärde i not, ett värde som dock inte är reviderat.

När det gäller resultaträkningen går utvecklingen mot det sämre. Svängningarna kommer att bli mycket större i både resultat och nyckeltal. Risk finns att resultatmättet som sådant urholkas. Kassaflödet kan då komma att bli ett mer användbart instrument för att utvärdera bolagens lönsamhet. Tilläggsupplysningar kommer att bli allt viktigare, likaså beskrivningar av bolagets strategier på längre sikt.

Synbart ges fastighetsbolagen en finansiellt starkare ställning vid tillämpning av marknadsvärden. Det gör att det finns en risk för ökad skuldsättning för att öka avkastningen på eget kapital. Konsekvensen blir mer finansiellt riskabla företag. Fria och bundna medel kommer att få en otydligare innebörd, då de kommer att mixas på ett sätt som inte sker idag. Högre fastighetsvärden kan komma att leda till omotiverat höga utdelningar till aktieägarna.

6.1.2 Redovisningens kvalitativa egenskaper

Införandet av IAS 40 kommer dels att öka och dels att minska *begripligheten* i den finansiella rapporteringen. Balansräkningen blir mer begriplig då endast två värderingsmodeller kommer att vara tillåtna. Används marknadsvärden slipper man dessutom de ur begriplighetssynpunkt komplicerade avskrivningarna. Att orealiserade vinster inkluderas i balanserad vinst är däremot ett steg mot sämre begriplighet. Eftersom det kommer att krävas mer tilläggsupplysningar kan emellertid begripligheten i de finansiella rapporterna förväntas öka. Detta förutsätter dock att användare har kunskaper att tolka dessa.

Respondenterna är överens om att efter implementeringen av IAS 40 kommer *relevansen* att öka i finansiella rapporter. Ökad transparens och nyckeltal beräknade med hjälp av marknadsvärden ger också bättre relevans. Ett problem är dock att marknadsvärdet endast ger en ögonblicksbild. Det kan vara svårt för företag att avyttra

till det värde som portföljen är värderad till. Denna aspekt minskar relevansen vid tillämpning av marknadsvärde.

Generellt blir *tillförlitligheten* i redovisningen svagare, då den får ge vika för kravet på relevans. Vi ser dock ingen fara i att neutraliteten skulle försämrats. Snarare kan vi ana ett ökat tryck på bolagen att använda sig av oberoende kvalificerade värderingsmän. Även fullständigheten utvecklas mot det bättre, genom högre krav på upplysningar.

Osäkerheten i ett marknadsvärde är högre än i ett anskaffningsvärde. Genom förordandet av marknadsvärdering åsidosätts kravet på verifierbarhet. För att öka tillförlitligheten är det därför viktigt att utveckla bra metoder och modeller för att bestämma marknadsvärdet. Detta för att värdet inte ska bli olika beroende på vem som gjort värderingen. Det kommer med all sannolikhet att ställas högre krav på värderare och revisorer.

Vid en analys av hur IAS 40 kommer att påverka *jämförbarheten* är det nödvunget att skilja på bolag med olika värderingsmodeller. I de fall svenska börsnoterade fastighetsbolag väljer marknadsvärdering som redovisningsmodell kommer jämförbarheten gentemot utländska bolag som redovisar på samma sätt att öka. Vid en jämförelse mellan enbart svenska fastighetsbolag, börsnoterade som icke börsnoterade, kommer jämförbarheten inte att bli till det bättre i och med att bolagen använder sig av olika värderingsmodeller. För de bolag som väljer att hålla sig fast vid anskaffningsvärdet kommer jämförbarheten dem emellan emellertid att vara densamma.

Vid användning av anskaffningsvärdet som redovisningsmodell är det svårt att jämföra två bolags fastighetsbestånd, då fastigheterna troligtvis är anskaffade vid olika tidpunkter och därmed har olika anskaffningsvärden. En övergång till marknadsvärdering förbättrar ur denna synvinkel jämförbarheten.

Som tidigare nämnts kommer en balansräkning utifrån marknadsvärden att bättre visa på ett bolags finansiella ställning. En värdeförändring i resultaträkningen är dock missvisande då vinsten inte är realiserad. Jämförbarheten blir således bättre i en balansräkning men sämre i en resultaträkning. IAS 40 ökade krav på upplysningar medför en ökad transparens i bolagen och därmed en bättre jämförbarhet.

Om vi antar att samtliga företag använder sig av marknadsvärdering som redovisningsmodell så lär jämförbarheten avsevärt öka. En av respondenterna anar att det i framtiden inte kommer att finnas någon valmöjlighet av värderingsmodell i IAS 40, utan att marknadsvärdering kommer att vara den enda tillåtna. Även vi ser denna utveckling som högst trolig. I detta fall kommer samtliga börsnoterade bolag att ha en likadan redovisning, för övriga bolag kvarstår dock problematiken.

6.2 Förslag till vidare forskning

I dagsläget är kunskapen om IAS 40 överlag relativt begränsad. Från och med år 2003 kommer förmodligen olika intressentgrupper att bli mer informerade om förändringen och dess effekter. Under arbetets gång har olika frågeställningar dykt upp som kan vara av intresse att bevaka i framtiden. Ett förslag till fortsatt forskning är att studera praktiska aspekter kring implementeringen av IAS 40 och vilka problem som uppstått. Det vore intressant att om några år göra en följdstudie och undersöka fastighetsbolagens inställning till IAS 40 samt den finansiella rapporteringens utveckling. Andra frågor vi

finner intressanta är: Har jämförbarheten mellan olika branscher och länder ökat? Har andelen utländska investerare ökat i svenska fastighetsbolag? och Hur har bolagens aktier och kapitalkostnad påverkats?

KÄLLFÖRTECKNING

Litteratur

Ackroyd, S. & Hughes, J. A. (1992) *Data Collection in Context*. (2nd ed.) Longman Inc, N.Y.

Artsberg, K. (1992) *Normbildning och redovisningsförändring. Värderingar vid val av mätprinciper inom svensk redovisning*. Lund University Press, Malmö.

Bjereld, U., Demker, M. & Hinnfors, J. (2002) *Varför vetenskap?* (2:a uppl.) Studentlitteratur, Lund.

Europeiska Kommissionen (2001) *Europaparlamentets och rådets förordning om tillämpning av internationella redovisningsstandarder*. Bryssel.

Falkman, P. (2000) *Teori för redovisning*. Studentlitteratur, Lund.

FAR (2002) *FAR:s Samlingsvolym 2002*. FAR förlag AB, Stockholm.

Henderson, S., Peirson, G. & Brown, R. (1992) *Financial Accounting Theory. Its Nature and Development*. (2nd ed.) Longman Cheshire, Malaysia.

Holme, I. M. & Solvang, B. K. (1997) – *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*. (2:a uppl.) Studentlitteratur, Lund.

IASB (2002) *International Accounting Standards*. IASB Publications Department, London.

Kylebäck, S. & Landén, S. (2001) *Aktuella redovisningsfrågor 2001*. Printgraf, Stockholm.

Patel, R. & Davidsson, B. (1994) *Forskningsmetodikens grunder*. (2:a rev uppl.) Studentlitteratur, Lund.

PricewaterhouseCoopers (2002) *2005 – Ready or not*. PricewaterhouseCoopers.

Redovisningsrådet (2002) *Rekommendation Förvaltningsfastigheter RR 24*.

Smith, D. (1997) *Redovisningens språk*. (2:a uppl.) Studentlitteratur, Lund.

Thomasson, J., m fl (2000) *Den nya affärsredovisningen*. (12:e uppl.) Liber Ekonomi, Malmö.

Trost, J. (1993) *Kvalitativa intervjuer*. Studentlitteratur, Lund.

Törnqvist, U., Lumsden, M. & Marton, J. (2000) *Svenska normsättare på redovisningsområdet – Institutionella och politiska aspekter*. Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

University of Chicago (1993) *The Chicago Manual of Style*. (14th ed.) University of Chicago Press, Chicago.

Wiedersheim-Paul, F. & Eriksson, L. (1991) *Att utreda, forska och rapportera*. (4:e uppl.) Liber-Hermods, Malmö.

Artiklar

Artsberg, K. (2002) *Globalisering och internationell redovisningsharmonisering. Striden om makten över redovisningen*. Balans nr 4.

Carlsson, B. *Nya regler ökar insyn i bolag*. Dagens Nyheter Ekonomi, 2002-06-02.

Edling, L. & Jörgensen, J. *Ledarkrisen – Dags att stoppa chefskarusellen*. Affärsvärlden, 2002-09-04.

FAR (2001) ISA-projektet. *Kort om projektet - kommande revisionsstandarder i Sverige*. Balans nr 6-7.

Hallgren, M. *EU får gemensam revision*. Svenska Dagbladet Näringsliv, 2002-06-11.

Holmqvist, B. & Johansson, Å. (2001) *Nya IASB har ett digert program framför sig*. Balans nr 12.

Gimbe, P. *Experter varnar för EU-regler*. Finanstidningen, 2002-12-08.

Gustafsson, C. & Nordlund, B. (2001) *Krav på upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter*. Balans nr 8-9.

Parker, A. *Plea to "educate investors" on accountancy standards*. Financial Times, 2002-11-19.

Rundfelt, R. (2002) *EU-parlamentet tog beslut om IAS från och med 2005*. Balans nr 5.

Rundfelt, R. (2000) *Redovisning av fastigheter hade högsta prioritet på extra IASC-möte*. Balans nr 1.

Intervjuer

Gustafsson Christina, Fastighetsägarna Sverige. 2002-12-09.

Gustavsson Pernilla, Öhrlings PricewaterhouseCoopers. 2002-12-05.

Nyman Erik, Enskilda Securities. 2002-12-20.

Persson Lennart, Öhrlings PricewaterhouseCoopers. 2002-12-05.

Samtal

Samtal med Christina Gustafsson, Fastighetsägarna Sverige. 2002-12-05.

Internet

IASB:s nyhetsbrev, *FASB and IASB Agree to Work Together toward Convergence of Global Accounting Standard*.

<http://www.iasc.org.uk/cmt/0001.asp?s=2580783&sc={46873DBF-59D1-49DE-AECF-7D598433F14B}&n=4119> 2002-10-29.

EPF: <http://www.epf-fepi.com/index2.html> 2002-12-02.

Svensk Fastighetsindex: <http://www.fastighetsindex.se/> 2002-12-02.

Finansinspektionen: <http://www.fi.se/> 2002-11-16.

KPMG: <http://www.kpmg.se/> 2002-11-15.

Fastighetsägarna Sverige:

<http://www.svefast.se/system/article/article.asp?ArticleId=5939> 2002-12-04.

<http://www.svefast.se/system/article/article.asp?ArticleId=5428> 2002-12-04.

BILAGA

Intervjuformulär

Pernilla Gustavsson & Lennart Persson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

2002-12-05

Christina Gustafsson, Fastighetsägarna Sverige 2002-12-09

Erik Nyman, Enskilda Securitas 2002-12-20

- Vilka konsekvenser innebär implementeringen av IAS för fastighetsbolagen? – på kort/lång sikt? (med kort sikt avser vi ett år)
- Tror ni att företagens beteende kommer att påverkas på något sätt?
- Vilket sätt att värdera förvaltningsfastigheter tror ni att de flesta fastighetsbolag kommer att välja – anskaffningsvärde eller marknadsvärde?
- Vad tycker ni om marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter som princip?
- Hur tror ni att företag kommer att gå tillväga för att bestämma marknadsvärde?
- Hur ofta kommer marknadsvärdet justeras?
- Om företaget vid värdering tar hjälp utifrån, finns det då regler kring hur många värderingsmän man tillåts konsultera för bästa bedömning?
- Hur ser ni på revisorernas eventuellt ändrade roll i och med marknadsvärdering?
- Hur kommer fastighetsbranschens finansiella rapportering att påverkas av IAS 40?
- Hur tror du att kvaliteten på redovisningen kommer att påverkas med IAS 40? Vilka är vinnarna och förlorarna i denna process?
- Har ni några andra kommentarer kring IAS 40 som inte berörts i de frågor vi tagit upp?