



Handelshögskolan
VID GÖTEBORGS UNIVERSITET

Företagsekonomiska institutionen

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

*- En studie av fastighetsbolags värderings- och nedskrivningsrutiner efter
implementeringen av RR 17 -*

Magisteruppsats i företagsekonomi
Extern redovisning och Företagsanalys
Höstterminen 2003
Handledare: Pär Falkman
Författare: Christina Derkum 79
Caroline Gillner 77

Sammanfattning

Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Extern redovisning och Företagsanalys, Magisteruppsats, Ht 2003.

Författare: Christina Derkum och Caroline Gillner

Handledare: Pär Falkman

Titel: Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar – En studie av fastighetsbolags värderings- och nedskrivningsrutiner efter implementeringen av RR 17.

Bakgrund och problem: Till följd av att bankerna i mitten av 80-talet började öka belåningen av bland annat fastigheter ökade efterfrågan på dem, vilket i sin tur höjde fastighetspriserna. Fastighetsägarnas förväntningar var att stora kassaflöden skulle inflyta, vilket inte blev fallet och många fastigheter övervärderades sedermera. I samband med detta problem har Redovisningsrådet relativt nyligen utkommit med en ny rekommendation berörande nedskrivningar, RR 17 "Nedskrivningar", vilken syftar till att komma till rätta med dessa övervärderingar.

Syfte: Syftet med studien är att utreda om fastighetsbolags värderings- och nedskrivningsrutiner samt revisorernas granskningsrutiner av materiella anläggningstillgångar har förändrats efter implementeringen av RR 17. Om så är fallet redogörs för dessa förändringar samt analyseras vilka effekter det medför på redovisningen utifrån aktuella principer samt de kvalitativa egenskaperna tillförlitlighet och jämförbarhet. Ytterligare en målsättning med uppsatsen är att utreda huruvida det föreligger ett glapp mellan norm och praxis vid tillämpandet av RR 17.

Avgränsningar: Undersökningen har applicerats på fastighetsbolag belägna inom Göteborgsregionen som är noterade på Stockholmsbörsen samt de fastighetsbolagen inom Göteborgsregionen som inte är noterade men som likväl tillämpar RR 17.

Metod: Uppsatsen präglas av den hypotetisk-deduktiva metoden och enligt den kvalitativa metoden genomfördes djupintervjuer med fyra revisionsbyråer och ett fastighetsbolag.

Resultat och slutsatser: RR 17 har medfört förändringar för fastighetsbolagens värderings- och nedskrivningsrutiner samt för revisorernas granskningsrutiner av materiella anläggningstillgångar. Redovisningens tillförlitlighet och jämförbarhet av nedskrivningar inom fastighetsbranschen har förbättrats liksom rättvisande bild. Försiktighetsprincipen och god redovisningssed har blivit mer explicita, dock har väsentlighetsprincipen alltmer frångåtts. Studien visar även att det föreligger ett visst glapp mellan norm och praxis vid tillämpandet av RR 17.

Förslag till fortsatt forskning: Hur kommer övergången mellan RR 17 och IAS 36 påverka redovisningen inom fastighetsbranschen?

Förord

Detta examensarbete är ett resultat av våra akademiska studier av bland annat ekonomi, med fördjupning inom redovisning. Under årens lopp har vi läst ämnen inom många olika ämnesområden vilka nu har resulterat i en magisteruppsats.

Det har varit en mycket inspirerande och stimulerande period som berikat oss med nya erfarenheter. Genomförandet av vår magisteruppsats hade dock inte varit möjligt utan ett antal personers ovärderliga hjälp. Vi vill därför ta tillfället i akt och tacka dem.

Först och främst vill vi rikta ett varmt tack till respondenterna från Deloitte & Touche, Ernst & Young, KPMG, Öhrlings PricewaterHouseCoopers samt Stena Fastigheter AB, vars vänliga bemötande givit oss chansen att genomföra denna magisteruppsats. Ert visade intresse för vår studie under uppsatsens gång, motiverade oss ytterligare. Tack för den tid och värdefulla information ni gav oss!

Vi vill tacka vår handledare, universitetslektor Pär Falkman, tillika auktoriserad revisor vid Ernst & Young i Göteborg, som genom sitt kunnande och intresse hjälpt oss i vårt arbete.

Ett stort tack vill vi rikta till alla de som tagit sig tid att läsa och kommentera vår uppsats. Ni har bidragit med konstruktiv och värdefull kritik, som förbättrat vår uppsats.

Vi hoppas att studien kan vara av värde samt att den inbjuder till intressant läsning!

Göteborg den 16 januari 2004

Christina Derkum

Caroline Gillner

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.2 Problembakgrund	1
1.2 Problemformulering	3
1.3 Syfte	3
1.4 Avgränsningar	4
1.5 Disposition	4
2 Metod	6
2.1 Val av metodansats	6
2.2 Val av undersökningsmetod	6
2.3 Datainsamling	7
2.4 Urval	7
2.5 Undersökningens genomförande	9
2.6 Källkritik	10
2.7 Alternativa metoder	11
3 Referensram	12
3.1 Harmonisering av redovisningen	12
3.2 Redovisningens normgivare	13
3.2.1 IASB – International Accounting Standard Board	13
3.2.2 Redovisningsrådet	14
3.3 Reglering av nedskrivningar	14
3.3.1 IAS/IFRS 36 – ”Impairment of Assets”	15
3.3.2 RR 17 - ”Nedskrivningar”	15
3.3.2.1 Syfte	15
3.3.2.2 Tillämpningsområde	15
3.3.2.3 Beräkning av återvinningsvärdet	16
3.3.2.4 Indikationer på nedskrivningsbehov	16
3.3.2.5 Redovisning av nedskrivningar	17
3.3.2.6 Upplýsningar	17
3.3.3 Skillnader mellan IAS/IFRS och Redovisningsrådets rekommendationer	17
3.3.4 Tidigare normgivning	18
3.4 Materiella anläggningstillgångar	18
3.5 Kvalitativa egenskaper	19
3.5.1 Tillförlitlighet	19
3.5.2 Jämförbarhet	20
3.6 Redovisningsprinciper	21
3.6.1 God redovisningssed	21
3.6.2 Rättvisande bild	21
3.6.3 Försiktighetsprincipen	22
3.6.4 Väsentlighetsprincipen	23
4 Empiri	24
4.1 Revisionsbyråerna	24
4.1.1 Allmän uppfattning om RR 17 samt dess konsekvenser	24

4.1.2 Revisorernas åsikter angående bolagens värderings- och nedskrivningsrutiner	27
4.1.3 Förändring av revisorernas granskningsrutiner	32
4.2 Fastighetsbolaget.....	36
4.2.1 Allmän uppfattning om RR 17 samt dess konsekvenser	36
4.2.2 Fastighetsbolagens värderings- och nedskrivningsrutiner	36
4.2.3 Förändring av fastighetsbolagens redovisning.....	38
5 Analys	40
5.1 Allmänt	40
5.2 Förändring av fastighetsbolagens värderings- och nedskrivningsrutiner och dess påverkan på redovisningen	42
5.3 Förändring av revisorernas granskningsrutiner	45
6 Slutdiskussion	48
6.1 Slutsats	48
6.1.1 Förändringar av rutiner till följd av implementeringen av RR 17	48
6.1.2 Glapp mellan norm och praxis.....	50
6.2 Egna reflektioner.....	51
6.3 Förslag till vidare forskning.....	51
Källförteckning	53

Förteckning

Figurförteckning:

- Figur 2.3 Granskningsstruktur.
Egen figur.
- Figur 3.6 Kvalitativa egenskaper.
Modifierad figur.
Källa: Smith, D., s. 25, 2000.
-

Bilagor

- Bilaga 1 E-post till fastighetsbolag.
- Bilaga 2 E-post till revisionsbyråer.
- Bilaga 3 Intervjuguide – fastighetsbolag.
- Bilaga 4 Intervjuguide – revisionsbyråer.
-

Förkortningar/Förklaringar

- BFN** - Bokföringsnämnden.
BFNAR - Bokföringsnämndens allmänna råd.
ED - Exposure Draft utformat av FASB.
FAR - Föreningen för auktoriserade och godkända revisorer och andra högt kvalificerade specialister inom revisionsbyråbranschen.
FASB - Financial Accounting Standard Board.
IAS - International Accounting Standard. Benäms från och med mars 2001 IFRS.
IASB - International Accounting Standard Board. Från och med mars 2001 har IASB tagit över IASC: s arbete.
IASC - International Accounting Standard Committee.
IFRS - International Financial Reporting Standards.
RR x - Redovisningsrådets rekommendation nummer x.
SFAS - Statements of Financial Accounting Standards.
ÅRL - Årsredovisningslagen.

1 Inledning

I det inledande kapitlet diskuteras de problemområden som denna magisteruppsats bygger på, vilket leder fram till dess problemformulering och syfte. Vidare beskrivs studiens avgränsningar, för att därefter avslutas med en redogörelse för uppsatsens fortsatta disposition.

1.2 Problembakgrund

Företag är beroende av en mängd olika intressenter, såsom investerare, kreditgivare och allmänheten, vilka alla har ett behov av att de tillgångar som redovisas i företaget är korrekt värderade.¹ Bedömningen av den finansiella information som lämnas underlättas och blir enklare att jämföra om den har tagits fram på grunder som är generellt accepterade och som används av samtliga bolag. Redovisningen kan sägas vara uppbyggd på ett antal olika principer vars utveckling är ständigt pågående, varför dessa redovisningsprinciper inte utgör några eviga sanningar.²

Redan 1973 bildades därför International Accounting Standard Committee (IASC)³. Dess huvudsakliga målsättning var att publicera redovisningsstandarder i form av International Accounting Standards (IAS)⁴ som förväntades bli internationellt accepterade samt att verka för förbättring och harmonisering av redovisningsnormer.⁵

Ekonomisk turbulens har under de senaste decennierna historiskt sett lett till omfattande omdaningar av redovisningsnormer. De normgivande redovisningsorganen har på senare tid därför kommit att bli mycket aktiva. En annan orsak till detta är just den internationella harmonisering av redovisning som eftersträvas.⁶ Den ekonomiska och finansiella krisen som utbröt i Asien 1998, och som sedan spred sig vidare till andra delar av världen, påvisade återigen behovet av tillförlitlig och transparent redovisning och av finansiella rapporter. Detta är ett grundläggande faktum för att realistiska och sunda beslut skall kunna tas av intressenter. Finansiell rapportering till kapitalmarknaden och redovisningsorganen har således på senare tid fått mycket uppmärksamhet.⁷

De allt mer omfattande kraven bidrog säkerligen till det beslut som fattades av EU: s ministerråd år 2002. Beslutet innebar att alla noterade bolag inom Europa skall upprätta sin koncernredovisning enligt IAS/IFRS. Tillämpning avses från och med den 1 januari 2005⁸. IASC/IASB har i och med detta kommit att bli en av de idag klart dominerande

¹ Thomasson et al [1999]

² Anthony et al [1999]

³ IASC: s uppgifter har from 1 mars 2001 övertagits av International Accounting Standard Board (IASB)

⁴ IAS har from 1 mars 2001 ändrat benämning och benämns numera International Financial Reporting Standards (IFRS)

⁵ www.iasb.org.uk

⁶ Nilsson [1999]

⁷ www.iasb.org.uk

⁸ FAR [2003]

redovisningsorganisationerna på den internationella arenan. I Sverige har Redovisningsrådet förbundit sig att verka för att IASC/IASB:s standards kommer till uttryck i de svenska rekommendationerna, det vill säga ambitionen är att i möjligaste mån publicera svenska rekommendationer som är anpassade till internationell praxis. Ett ytterliggare skäl till att svensk redovisning har rättat sig efter internationell normgivning är att en stor del av de svenska bolagen idag har en internationell räckvidd eller utländska intressenter.⁹

I samband med IT-bubblan i början av millenniet blåstes tillgångars värden ofta upp till orimliga nivåer på grund av framför allt stora goodwillposter som i sin tur berodde på stora förväntade kassaflöden i de företag som förvärvades.¹⁰

"I högkonjunktur råder optimism och bubblor sväller för att sedan spricka i lågkonjunktur."

Inge Wennberg, Balans [januari 2003]

När kassaflödena inte infriades följde inte värdenedgången av tillgångarna med i samma takt som nuvärdet av de förväntade kassaflödena sjönk. Detta fick till följd att en del bolags tillgångar, bland andra fastigheter, redovisades till ett obefogat högt värde. Även fastighetskrisen, som inträffade i Sverige i slutet av 80-talet och som kulminerade till följd utav finanskrisen, anstod övervärderade fastigheter. Till följd av att bankerna i mitten av 80-talet började öka belåningen av bland annat fastigheter ökade efterfrågan på dem, vilket i sin tur höjde fastighetspriserna. Trots att hyrorna sedermera började sjunka fortsatte fastigheterna att stiga i pris med följd att tillgångsvärdena i redovisningen också steg. När värdebubblan sedan sprack var det således många fastigheter som hade ett för högt redovisat värde.^{11 12}

Redan under 1980-talet ledde ekonomisk osäkerhet och ökad konkurrens från utländska bolag till en dramatisk ökning av antalet nedskrivningar av tillgångar under 1980-talet i USA. I många fall hade nedskrivningarna en signifikant påverkan på bolagens finansiella ställning och bolagens syfte var bland annat att förbättra årets resultat i de finansiella rapporterna. Beräkningarna av och tidpunkten för nedskrivningarna var mycket subjektiva då det vid denna tidpunkt inte fanns någon auktorativ vägledning för hur detta skulle utföras. Financial Accounting Standard Board (FASB) insåg att dessa inkonsekvenser medförde problem och utfärdade ett utkast, ett så kallat Exposure Draft (ED) "*Accounting for the Impairment of Long-Lived Assets*", för att komma till rätta med dessa problem och det ökade antalet nedskrivningar. Professionella experter gav respons på utkastet och därefter antogs Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) no. 121, "*Accounting for the Impairment of Long-Lived Assets and for Long-Lived Assets to be Disposed Of*". Standarden trädde ikraft den 15 december, 1995, och ger en vägledning

⁹ FAR [2003]

¹⁰ Wennberg [2003]

¹¹ Lundell [2003]

¹² Ollevik [2003]

för att värdera när en tillgång minskar i värde, hur bolagen värderar värdeminskningen samt hur de rapporterar denna.^{13 14}

Även i Europa och Sverige var bedömningar av nedskrivningar relativt subjektiva då tidigare normgivning angav att nedskrivningar endast skulle göras om värdeminskning ansågs varaktig över tiden. Vid införandet av IAS 36 var ambitionen att IAS 36 skulle leda till att mer frekventa värdeprövningar av tillgångar skulle komma att göras, än vad SFAS no. 121 lett till, vilket i sin tur ämnade att i större utsträckning förebygga övervärderingar. I och med implementeringen utav IAS/IFRS 36 Impairment of Assets och sedermera införandet av Redovisningsrådets rekommendation nummer 17 (RR 17) "Nedskrivningar" görs det nu ett försök att via en striktare reglering för när nedskrivningar skall ske komma tillrätta med den felaktiga övervärderingen utav tillgångar.^{15 16}

1.2 Problemformulering

"NCC kommer att göra en nedskrivning på cirka 750 miljoner kronor i resultatet för 2003 för att anpassa bokförda värden till de marknadsvärden som råder."

Dagens Industri [2003-12-12]

Ovanstående citat är bara ett av de aktuella bevis som tyder på att tillämpning av (RR 17) har kommit att förändra svenska bolags redovisning och därmed de direkta effekter som redovisningen av dessa ger på bolags resultat i praktiken.

Mot bakgrund av den angelägna situationen och den aktuella debatten om nedskrivningar i bland annat massmedia och politik anser vi att det är av intresse att undersöka om implementeringen av RR 17 har kommit att medföra att fastighetsbolagen uppvisar en mer tillförlitlig och jämförbar värdering av den information, med avseende på nedskrivningar, av materiella anläggningstillgångar, som ges av bolagen i de finansiella rapporterna. En ytterligare anledning till vårt intresse är att vi inte väsentligen funnit någon tidigare forskning inom det specifika ämnesområdet, det vill säga nedskrivningar av materiella tillgångar inom fastighetsbranschen, vilket vi önskar undersöka.

Till följd utav Redovisningsrådets rekommendationer har förvisso även revisorernas arbete kommit att påverkas. Därför vill vi även undersöka huruvida deras revisionsarbete har kommit att förändras.

1.3 Syfte

Syftet med studien är att utreda om fastighetsbolags värderings- och nedskrivningsrutiner samt revisorernas granskningsrutiner av materiella anläggningstillgångar har förändrats efter implementeringen av RR 17. Om så är fallet kommer vi att redogöra för dessa

¹³ Clark et al [1994]

¹⁴ Clark et al [1996]

¹⁵ FAR [2001]

¹⁶ Journal of Accountancy [1998]

förändringar samt analysera vilka effekter det medför på redovisningen utifrån aktuella principer samt de kvalitativa egenskaperna tillförlitlighet och jämförbarhet. Ytterligare en målsättning med uppsatsen är att utreda huruvida det föreligger ett glapp mellan norm¹⁷ och praxis vid tillämpandet av RR 17.

1.4 Avgränsningar

De bolag som undersökningen baseras på begränsas till fastighetsbolag belägna inom Göteborgsregionen¹⁸ som är noterade på Stockholmsbörsen. Studien omfattar också de fastighetsbolag i Göteborgsregionen som inte är noterade men som likväl tillämpar RR 17.

1.5 Disposition

I kapitel två redogör vi för den metodansats och de metodval vi använt oss utav för att kunna uppnå studiens syfte. I slutet av kapitlet förs en diskussion om de faktorer som kan ha påverkat uppsatsens validitet och reliabilitet.

I det tredje kapitlet presenteras den teoretiska referensram som är framtagen med bakgrund i det beskrivna problemområdet och som ligger till grund för vår studie. Kapitlet inleds med en skildring utav redovisningens internationalisering och harmonisering samt redovisningens normgivare, för att avslutningsvis mynna ut i en beskrivning av de svenska normerna inom det aktuella ämnesområdet.

I det fjärde kapitlet redogör vi för tyngdpunkten i vår studie, resultatet av den insamlade empirin. Vi delar in detta kapitel i två huvudrubriker. Den första rubriceringen omfattar intervjumaterial från revisionsbyråerna medan den andra utgörs av intervjumaterial från fastighetsbolaget. Huvudrubrikerna har i sin tur delats in i tre underrubriker vilka behandlar tre liknande inriktningar på grundval av vårt syfte. Den första speglar revisorernas respektive fastighetsbolagets allmänna uppfattning om RR 17 samt dess konsekvenser. Den andra underrubriken beskriver revisorernas åsikter om fastighetsbolagets värderings- och nedskrivningsrutiner samt fastighetsbolagets egna åsikter om dess värderings- och nedskrivningsrutiner. Den tredje och sista underrubriken skildrar eventuella förändringar av revisorernas granskningsrutiner samt eventuella förändringarna av fastighetsbolagets redovisning som RR 17 eventuellt kommit att medföra.

I det femte kapitlet analyserar vi vårt empiriska material och med grund i studiens syfte knyter vi an till den teoretiska referensramen. För att framhäva studiens syfte efterliknar vi i detta kapitel empirins struktur.

¹⁷ Termen norm inkluderar juridiskt sett endast rena lagar samt sådana föreskrifter som tillkommit i enlighet med 8 kap. i Regeringsformen. Detta innebär att Redovisningsrådets rekommendationer inte räknas som redovisningsnormer. Vi avser däremot att inkludera Redovisningsrådets rekommendationer inom begreppet norm, oavsett om de är legalt bindande eller inte.

¹⁸ För definition av Göteborgsregionen se avsnitt 2.4

I det sjätte och avslutande kapitlet redovisar vi de slutsatser berörande studien som vi kommit fram till. Kapitlet innehåller även våra egna reflektioner som framträtt under studiens fortlöpande samt förslag till vidare forskning.

2 Metod

I det andra kapitlet presenteras de metoder som används i studien, samt motiveringar till dem. Det redogörs för urvalen och en beskrivning av tillvägagångssättet vid genomförandet av studien görs. Kapitlet innehåller även en diskussion om studiens validitet och reliabilitet samt alternativa metoder.

2.1 Val av metodansats

Vi har använt oss av den hypotetisk-deduktiva metoden, vilket innebär att vi först studerade viss befintlig teori och sedan samlade in empiri medan vi parallellt sökte kompletterande teori. Empirin anknöt vi sedan till den teoretiska referensramen genom en analys, varur vi drog våra slutsatser. Den hypotetisk-deduktiva metoden kan sägas vara en sammanslagning av deduktion och induktion. Den deduktiva ansatsen innebär att vi som utredare först studerar teori som sedan appliceras på det som avses att undersökas, medan den induktiva ansatsen innebär att vi istället drar slutsatser som grundar sig på empirisk data.¹⁹

2.2 Val av undersökningsmetod

För att uppnå vårt syfte samt för att besvara våra problemformuleringar på bästa sätt valde vi att enligt den kvalitativa metoden genomföra djupintervjuer. Vi ansåg att detta tillvägagångssätt passade bäst för vår studie då det gav oss möjligheten att ställa följdfrågor samt att respondenterna lämnades utrymme att utveckla sina svar och kommentarer. Utifrån resultatet av vår studie ville vi få rikligt med information om lite, vilket uppnåddes då studien skedde på djupet. Intervjuerna som genomfördes var partiellt systematiska och semistrukturerade och vi hade endast en intervjuguide som stöd under våra djupintervjuer. Då vi sökte det unika i en viss situation hade vi inget behov av att generalisera resultatet, det vill säga att avspegla det representativa eller det genomsnittliga, vilket syftet istället är med en kvantitativ studie.²⁰ Kvalitativ forskning innebär i normalfallet en djupare, intensivare studie av en grupp eller av individer med gemensamma egenskaper, vilket medför att resultatet ofta fokuserar på betydelsen hos den verklighet som studeras. Kvalitativa undersökningar karaktäriseras av att tillvägagångssättet genomsyrar hela undersökningen och att dess slutsatser baseras på attityder, värderingar och föreställningar.²¹ Metoden kännetecknas även av att undersökarna använder sig av flera olika sätt att inhämta information på för att få så många infallsvinklar som möjligt, vilket skapar en bredare förståelse och helhet för ämnet. Således har vi utöver djupintervjuerna även studerat litteratur, lagar och rekommendationer inom det aktuella ämnesområdet.²²

¹⁹ Eriksson & Wiedersheim-Paul [2001]

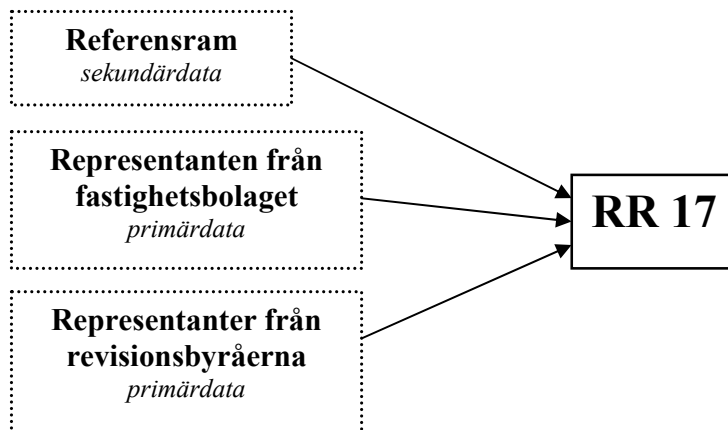
²⁰ Holme & Solvang [1997]

²¹ Lundahl & Skärvad [1999]

²² Holme & Solvang [1997]

2.3 Datainsamling

I studien har vi använt oss av både primär- och sekundärdata. I inledningsskedet har vi behandlat sekundärdata, det vill säga redan insamlad data, som främst är inhämtad från litteratur, Internet, årsredovisningar samt artiklar. Största delen av sekundärdatan återfinnes i den teoretiska referensramen. Under studiens gång har vi tagit del av ett antal artiklar, främst i syfte att utöka vår kunskap inom området, men även för att dessa skulle utgöra bakgrund och teoretiskt material till vår studie. Det fanns dock inte många vetenskapliga artiklar inom området som är tillämpliga eller relevanta för vår studie då dessa huvudsakligen behandlar inriktningar utanför vårt ämnesområde. Rekommendationen är så pass ny att några vetenskapliga artiklar inte i större utsträckning har skrivits om dess tillämpning. Tyngdpunkten av vår uppsats utgörs av empirin i form utav primärdata. Primärdata är data som vi på egen hand har samlat in och som består av intervjuer med representanter från revisionsbyråerna och fastighetsbolaget.²³ Figur 2.3 ger en överskådlig bild av vår granskningsstruktur.



Figur 2.3: Granskningsstruktur. (Egen figur)

2.4 Urval

I inledningsskedet av vår magisterutbildning var vi tidigt överens om att vi i vår magisteruppsats ville studera huruvida Redovisningsrådets rekommendationer har kommit att påverka svenska bolags redovisning. Detta med bakgrund i att svenska bolag inom en mycket snar framtid kommer att vara skyldiga att använda sig av IAS/IFRS, som Redovisningsrådets rekommendationer i stort sett är en översättning av. Efter att vi diskuterat ämnesområdet kom vi fram till att för att kunna se några eventuella väsentliga skillnader i redovisningen borde vi med fördel studera en bransch med stora

²³ Eriksson & Wiedersheim-Paul [2001]

tillgångsvärden. Vi var samtidigt intresserade av att utföra studien på en bransch som varit ett aktuellt debattämne i och med nedskrivningsrekommendationen. Valet föll på fastighetsbranschen. Då fastighetsbolags tillgångsmassa till stora delar utgörs av fastighetsbestånd valde vi att koncentrera vår studie till denna grupp av tillgångar, det vill säga till materiella anläggningstillgångar.

Innan vi genomförde vår studie bestämde vi oss för den målpopulation, det vill säga vilka individer, som vår undersökning skulle baseras på.²⁴ Vår målpopulation var noterade fastighetsbolag i Sverige som tillämpar RR 17 samt de icke-noterade fastighetsbolag som likväl tillämpar denna rekommendation. Från målpopulationen gjorde vi ett urval. Denna grupp, den så kallade undersökningsgruppen, var bolag med fastigheter inom Göteborgsregionen, det vill säga inom riktnummerområde 031.

För att på ett objektivt och tillförlitligt sätt få en uppfattning av hur vår målpopulation tillämpar RR 17, tog vi kontakt med dem som vi anser har ansenlig kunskap om och stor erfarenhet av fastighetsbolags tillämpning av RR 17, det vill säga revisorer från fyra av Sveriges ledande revisionsbyråer. Motivet till att välja de ledande byråerna var vidare att de troligtvis har mer erfarenhet av Redovisningsrådets rekommendationer än vad mindre revisionsbyråer har. Detta till följd utav att de sannolikt har fler klienter som är noterade. Genom detta urval ansåg vi oss kunna erhålla en god bild av hur svenska fastighetsbolag använder sig av RR 17 i sin redovisning av materiella anläggningstillgångar. Vidare ansågs det vara av största vikt att inte någon av revisionsbyråerna blev överrepresenterad i undersökningen varför en representant från varje byrå valdes ut för intervju. Vid urvalet av revisionsbyråerna har vi valt den subjektiva metoden, vilket innebär att vår bedömningsförmåga står till grund för att valet av de fyra ledande revisionsbyråerna blir så representativt som möjligt.²⁵ Följande revisionsbyråer har deltagit i studien:

- ◆ Deloitte & Touche
- ◆ Ernst & Young
- ◆ KPMG
- ◆ Öhrlings PricewaterHouseCoopers

För att skapa oss ett bredare perspektiv och en mer heltäckande bild av vårt syfte med uppsatsen var vår tanke även att genomföra intervjuer med fastighetsbolagen, för att därigenom erhålla deras uppfattning om RR 17. Urvalet av undersökningsgruppen skedde genom sökning på Internet. Vi besökte BoPlats Göteborg AB: s²⁶ hemsida vilken presenterade ett urval av fastighetsbolag inom Göteborgsregionen samt BolagsFakta :s²⁷ hemsida där vi sökte efter fastighetsbolag vilka var noterade på Stockholmsbörsen. Vi fick fram e-post adresser till 41 stycken fastighetsbolag, vilka tillhörde vårt urval. Att ett visst bortfall skulle förekomma var vi medvetna om då detta är brukligt.²⁸ Att inte lyckas få in all data som krävdes från de respondenter vi ville undersöka, var med i våra

²⁴ Befring [1994]

²⁵ Ibid

²⁶ www.boplatsgbg.se

²⁷ www.bolagsfakta.se

²⁸ Lekvall & Wahlbin [2001]

beräkningar, dock visade sig responsen vara mycket sämre än förväntat. Orsaken till bortfallet var bland annat att vi inte kunde nå fram till respondenten eller att respondenten inte visade sig tillhöra vår målpopulation, det vill säga de tillämpade inte RR 17. Ytterligare en anledning till bortfallet var de företag som svarade att deras företag som policy inte deltar i några intervjuer eller som valde att inte medverka. Till samtliga av de bolag som inte besvarat vår e-post skickades en påminnelse ut via e-post för att ytterligare försöka minimera bortfallet. Vi ringde därefter upp de bolag som inte heller efter påminnelsen besvarat vår e-post och frågade dem om en intervju med dem var möjlig. Samtliga bolag avböjde av en eller annan orsak.

Vår ursprungliga ambition var att intervjua minst fyra fastighetsbolag, vilket enligt oss skulle utgöra ett tillräckligt urval för att representera Göteborgsregionens fastighetsbolag. Då bortfallet visade sig komma att bli uteslutande stort, valde vi istället en annan inriktning. Studien kom nu helt att baseras på revisorernas svar. Vi anser att utifrån deras svar höjs studiens tillförlitlighet till följd utav att de har en mer objektiv inställning till fastighetsbolagens redovisningsrutiner. Vi är medvetna om att företagen är måna om att skapa en positiv bild av sig själva gentemot oss som granskare, vilket kanske inte alltid avspeglar verkligheten. Vi menar att vi utifrån revisorernas svar därför kan bilda oss en mer objektiv uppfattning av fastighetsbolagens tillämpning av RR 17. Kontentan blev att det fastighetsbolag som ställde upp på en intervju endast fick statuera som ett exempel på hur ett fastighetsbolag i praktiken använder sig av RR 17. Det intervjuade företaget är:

- ◆ Stena Fastigheter AB.

2.5 Undersökningens genomförande

Vi sände via e-post ut en förfrågan (se bilaga 1) om ett deltagande i vår studie till de utvalda fastighetsbolagen, med kravet att bolagen skulle använda sig av RR 17 i sin redovisning. För de företag som passade in i vår profil bokades via telefon en intervju in.

E-post (se bilaga 2) sändes även till de fyra ledande revisionsbyråerna i Sverige med en förfrågan om en väl insatt revisor i RR 17, och med erfarenhet av revidering av fastighetsbolag, hade möjlighet att ställa upp för en intervju som berörde just denna rekommendation. De av revisionsbyråerna utvalda representanterna kontaktades sedan via telefon, då en tid för intervju bokades.

Både revisionsbyråerna och fastighetsbolaget fick möjlighet att förbereda sig inför intervjuerna genom att en intervjuguide (se bilaga 3 och 4) delgavs dem. Intervjuguiden användes för att samtalen skulle vara konstruktiva och behandla uppsatsens syfte.²⁹ Respondenterna tillfrågades om intervjun kunde bandas, varvid resultatet blev att samtliga intervjuer bandades. Intervjuerna transkriberades omgående för att skapa den bästa möjliga grunden för analysen.³⁰ Representanten från KPMG valde att behandlas anonymt i uppsatsen.

²⁹ Cantzler [1991]

³⁰ Merriam [1994]

2.6 Källkritik

Innan slutsatser kan dras måste datans validitet och reliabilitet analyseras för att bedöma om den insamlade datan belyser undersökningens problemställning. Om undersökningen har brister måste hänsyn till dessa tas i slutsatsen.³¹ Validitet och reliabilitet i studier med kvalitativ inriktning handlar om att kunna beskriva det som samlats in och bearbeta data på ett systematiskt och tillförlitligt sätt.³²

Inom forskning handlar validitet om att kunna ange i vilken situation och för vilken population resultaten är giltiga. I vår studie använde vi oss av djupintervjuer som mätinstrument. För att våra mätinstrument verkligen skall mäta det som avses att mäta, vilket också är en del av validiteten, måste vi som utredare eliminera systematiska mätfel i studien.³³ Detta innebär att vi dels ställer relevanta frågor som täcker in hela undersökningsområdet, dels att respondenterna delger oss korrekta uppgifter och dels att de svarar sanningsenligt. De intervjufrågor som har utformats har styrts av den teoretiska bakgrund som vi erhöll i inledningsskedet av studien. Vi tror att utfallet av den undersökning som vi bedrivit stämmer väl överens med verkligheten då vi valt att göra frågorna få och tydliga så att de inte skall kunna misstolkas. Att intervjua respondenterna personligen anser vi också reducerade risken för feltolkning av frågeställningarna.

För att en undersöknings resultat skall vara tillförlitligt krävs att resultaten rapporteras till de personer som varit föremål för eller på annat sätt ingått i undersökningen så att de kan bekräfta att forskaren uppfattat deras verklighet på ett riktigt sätt och att den beskrivning som forskaren förmedlar är riktig. För att säkerställa tillförlitligheten av de uppgifter som vi tillhandahöll genom intervjuer har vi i efterhand låtit respondenterna konfirmera eller förändra de svar som de lämnat genom att översända transkriberingarna utav intervjuerna. Genom ovan nämnda förfarande anser vi att vi i möjligaste mån har försäkrat oss om att inga missuppfattningar har skett samt att vi har fått en korrekt bild av respondenternas svar.³⁴

Reliabilitet handlar om pålitlighet och att utföra undersökningen på ett tillförlitligt sätt. För att kunna styrka och konfirmera vår studie får vi därför inte medvetet låta personliga värderingar eller vår teoretiska bakgrund påverka utförandet av undersökningen eller dess slutsatser. För att i möjligaste mån förhindra risken att våra subjektiva bedömningar avspeglas har vi i empirin valt att presentera respondenternas svar nästintill ordagrant. På så sätt vill vi minimera risken att påverka läsarens föreställningsram om det aktuella ämnesområdet. Det kan vara möjligt att vi påverkade respondenterna under intervjuerna genom vårt förhållningssätt och uppträdande, vilket kan leda till en minskad reliabilitet. För att minimera denna risk försökte vi att ha samma förhållningssätt vid varje intervjutillfälle. En vilja från vår sida var att försöka återge det empiriska materialet på ett så objektivt sätt som möjligt till följd att läsaren själv ska kunna dra sina egna slutsatser. Vi anser att våra personliga värderingar inte påverkat undersökningen nämnvärt, men är

³¹ Winter [1992]

³² www.infovoice.se

³³ Trost [1997]

³⁴ Eriksson & Wiedersheim-Paul [2001]

medvetna om att intervjuerna kan innehålla vissa subjektiva bedömningar då respondenterna tolkar frågeställningarna utifrån sina personliga referensramar.³⁵

Vidare innebär reliabilitet att oberoende mätningar skall ge samma resultat vid olika tidpunkter oavsett vem som utför undersökningen. En mätning som ger samma resultat har hög reliabilitet.³⁶ Eftersom undersökningen har en så stark förankring i RR 17 finner vi det troligt att en annan undersökare skulle komma fram till i stort sett samma slutsatser vid användandet av samma frågeställningar, om samma material skulle studeras och samma respondenter intervjuas. Vi är likväl medvetna om att resultatet av undersökningen eventuellt hade sett annorlunda ut om svaren hade erhållits från andra fastighetsbolag eller om andra revisorer från andra revisionsbyråer hade intervjuats.

2.7 Alternativa metoder

Ett alternativ till vår studie hade varit att genomföra en kvantitativ studie och tillämpat denna på fastighetsbolagen. Då hade studien givit oss en bredare samt en mer generell upplysning om hur RR 17 kommit att påverka svenska fastighetsbolags redovisning. Vi hade även kunnat genomföra en allt igenom teoretisk studie för att på så sätt belysa den teoretiska utveckling och betydelse för redovisning av nedskrivningar som implementeringen av RR 17 bidragit med. Ytterligare en tanke är att endast genomföra e-post och/eller telefonintervjuer för att på så sätt få fler företag att ställa upp i studien då tiden visat sig vara en anledning till det bortfall vi fick erfara. Studien hade även kunnat genomföras anonymt genom exempelvis enkäter då vi misstänker att en ytterligare anledning till bortfallet kan vara företagens rädsla att eventuellt uppvisa bristande kunskaper om RR 17.

³⁵ Eriksson & Wiedersheim-Paul [2001]

³⁶ Trost [1997]

3 Referensram

Med utgångspunkt i det beskrivna problemområdet presenteras i detta tredje kapitel relevant teori. Kapitlet inleds med att ge en bild av internationaliseringen och harmoniseringen av redovisningen. Vidare presenteras de normgivare som dagens svenska redovisning har kommit att influerats av. Sedermera beskrivs de svenska normerna för redovisning av nedskrivningar samt definitioner av materiella anläggningstillgångar ges. Avslutningsvis redogörs för relevanta redovisningsprinciper och redovisningens kvalitativa egenskaper.

3.1 Harmonisering av redovisningen

Internationellt sett finns det inom redovisningsområdet ett antal organisationer som har haft och som fortfarande har stort inflytande på redovisningens normer. De amerikanska normbildarna, såsom The U.S. Securities and Exchange Commission (SEC) och Financial Accounting Standard Board (FASB) har länge varit betydande redovisningsorgan. Det finns många olika anledningar till att varför just dessa anses utgöra de organisationer som främst influerat redovisningen. En orsak är att den amerikanska ekonomin med dess globala storföretag i sig ger en tyngd och auktoritet åt de redovisningsnormer som tillämpas där. Ytterligare ett skäl är att marknadsekonomin centrum fortfarande anses vara börserna i New York och för att bli noterad på denna krävs också att bolagen i många fall följer US Generally Accepted Accounting Principles (US GAAP). Detta innebär att alla bolag, även icke-amerikanska, vars värdepapper byts på den amerikanska marknaden är skyldiga att föga sig efter SEC:s regelverk. På så sätt utövar de även inflytande över finansiella rapporter från företag som inte är amerikanska³⁷. En annan anledning till det amerikanska inflytandet är att forskning och profession har haft en vidare omfattning i USA än i andra delar av världen. Detta liksom de betydligt större finansiella resurser som de amerikanska redovisningsorganisationerna har haft till sitt förfogande har medfört att normerna varit väl genomarbetade och därför haft en hög kvalitet, vilket därmed utgjort rättesnöre för andra länder.³⁸

Under de senaste åren har internationaliseringen och harmoniseringen av redovisningen dock kommit allt mer i fokus. Detta har lett till att internationella normgivande organisationer, såsom International Accounting Standard Board (IASB), har fått en allt mer betydande roll. Kravet från kapitalmarknaden om en önskad jämförbarhet av ekonomisk information från företag som verkar i olika länder har växt sig allt starkare de senaste åren.³⁹ Även EU kommissionens beslut om att alla börsnoterade företag inom Europa från och med år 2005 ska använda sig av IAS/IFRS i sin redovisning på koncernnivå har stärkt IASB:s ställning. En begynnelse till att etablera harmonisering av redovisningen kan dock spåras så långt tillbaka i tiden som till 1900-talets början, men

³⁷ Mueller et al [1997]

³⁸ Nilsson [1999]

³⁹ Ibid

det är främst från och med IASC: s bildande, nuvarande IASB, som en verklig ansträngning har gjorts för att uppnå detta.⁴⁰

3.2 Redovisningens normgivare

Som nämnts tidigare kommer börsnoterade bolag i Europa vara förpliktade att rätta sin redovisning efter IASB: s standarder på koncernnivå inom en mycket snar framtid. I och med Redovisningsrådets löpande översättningar av IAS/IFRS till svenska och implementeringar av dessa har IASB: s värderingar och normer till följd därav redan kommit att påverka den svenska redovisningen. I nedanstående avsnitt ämnar vi därmed återspegla IASB: s samt Redovisningsrådets syfte, ambitioner och målsättning.

3.2.1 IASB – International Accounting Standard Board

Under 2001 övertog International Accounting Standard Board (IASB) International Accounting Standard Committee: s (IASC) arbete med att utforma och publicera internationella redovisningsstandarder. IASB, vars säte är London, är en oberoende och privatfinansierad organisation som i dagsläget får anses vara den mest betydelsefulla internationella organisationen inom redovisningsområdet. IASB samarbetar dessutom med nationella redovisningsorganisationer för att verka för en harmonisering av de olika redovisningsprinciper som används runt om i världen⁴¹. De redovisningsstandarder som utformas av IASB benämns International Financial Reporting Standards (IFRS). Standarderna skall vara högkvalitativa och begripliga, för att upprätthålla en transparent och jämförbar redovisning mellan företag. IASB: s målsättning är att redovisningsstandarderna skall bli accepterade över hela världen.^{42 43} Standarderna bygger på en föreställningsram som skildras i IASC: s ”*Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*”, och beskriver underliggande principer vid utformandet av finansiella rapporter.⁴⁴ Föreställningsramen behandlar även kvalitativa aspekter på finansiell information såsom att den ska gå att förstå, vara relevant, tillförlitlig, jämförbar och ge en rättvisande bild av verksamheten. Standarderna är dock överordnade föreställningsramen.⁴⁵ Till skillnad från Redovisningsrådets rekommendationer anger IAS/IFRS i vissa fall även en tillåten alternativ redovisningsprincip eller metod vid sidan av ett huvudalternativ, så kallade Benchmark Treatment eller Allowed Alternative. Redovisningsrådet har valt att normalt ange endast ett av alternativen då de anser att det främjar jämförbarheten mellan företag.⁴⁶ Syftet med IAS/IFRS är att börsnoterade bolag i sin finansiella rapportering skall använda internationella regleringar som följer samma krav på kvalitet och som tillgodoser den

⁴⁰ Blake & Hossain [1996]

⁴¹ FAR [2003]

⁴² Nilsson [1999]

⁴³ www.iasb.org.uk

⁴⁴ FAR [2003]

⁴⁵ Axelman et al [2003]

⁴⁶ www.redovisningsradet.se

internationella kapitalmarknadens pretention om en önskad jämförbarhet av ekonomisk information från företag som verkar i olika länder.⁴⁷

3.2.2 Redovisningsrådet

Den mest betydelsefulla privata normbildaren inom redovisningsområdet i Sverige var under lång tid Föreningen Auktoriserade Revisorer, senare endast benämnt FAR. FAR har utarbetat rekommendationer i ett antal redovisningsfrågor och vänder sig i första hand till företag men även till revisorskåren. I och med att Redovisningsrådet bildades upphörde FAR att utkomma med nya rekommendationer och numera underhåller och reviderar föreningen istället tidigare utgivna rekommendationer samt fullföljer traditionen genom vägledning.⁴⁸

Redovisningsrådet bildades 1989 av FAR, Sveriges Industriförbund och staten via BFN genom tillkomsten av "Stiftelsen för utvecklande av god redovisningssed". Stiftelsen som numera är en ideell förening har förbundit sig att verka för att IASB:s standarder kommer till uttryck i de svenska rekommendationerna, det vill säga ambitionen är att i möjligaste mån publicera svenska rekommendationer som är anpassade till internationell praxis. Avvikelser därifrån skall endast göras om svensk lag lägger hinder för en redovisning enligt IAS/IFRS eller om det finns andra starka skäl⁴⁹. En anledning till att svensk redovisning har anpassats efter internationell normgivning, förutom EU:s beslut, är att en stor del av de svenska företagen har en internationell räckvidd eller utländska intressenter. Redovisningsrådets uttalanden och rekommendationer är främst riktade till företag vars aktier är föremål för offentlig handel eller genom sin storlek har ett stort allmänt intresse. Ändamålet är att främja utvecklandet av god redovisningssed samt sprida information om redovisningsfrågor. Rekommendationerna kan även tillämpas av icke-noterade företag men beroende av företagets storlek och intressenternas krav på information har lättnader för icke-noterade företag, föreningar och stiftelser införts i Sverige. Dock kan det påstås att Redovisningsrådets värderingsregler även gäller för onoterade företag, då utgångspunkten är att alla företag ska tillämpa samma principer för att höja jämförbarheten.⁵⁰

3.3 Reglering av nedskrivningar

I nedanstående avsnitt ämnar vi redogöra för regleringen av nedskrivningar enligt IAS/IFRS samt Redovisningsrådets rekommendation. Då det är Redovisningsrådets rekommendation som är föremålet för att uppnå syftena i vår studie har vi för avsikt att endast nämnvärt redogöra för IAS 36.

⁴⁷ Kylebäck & Landén [2001]

⁴⁸ www.far.se

⁴⁹ FAR [2003]

⁵⁰ www.redovisningsradet.se

3.3.1 IAS/IFRS 36 – ”Impairment of Assets”

IAS/IFRS 36 publicerades i juni 1998 av dåvarande IASC och trädde i kraft den 1 juli 1999. Det var framförallt två anledningar till att rekommendationen kom till. Den första var att rekommendationen ansågs viktig för att den i många länder införde ett nytt synsätt på hur och när nedskrivningar ska göras. Den andra anledningen var att rekommendationen om redovisning av immateriella tillgångar inklusive goodwill förutsatte att reglerna för när nedskrivningar behövdes göra var entydiga. En av nyheterna med IAS/IFRS 36 var att nedskrivningar skulle resultatföras i samtliga fall då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Med återvinningsvärdet avses det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet⁵¹. I de fall förutsättningarna för nedskrivningen inte längre föreligger ska nedskrivningen återföras. Tidigare gällde att nedskrivning endast skulle göras om värdeminskningen ansågs varaktig över tiden⁵². Kraven på att göra en nedskrivning har således blivit mer strikta, samtidigt som möjligheterna att återföra nedskrivningen är detsamma.^{53 54}

Eftersom RR 17 i det närmaste är en översättning av IAS 36 kommer vi inte ge någon mer ingående detaljering av IAS 36, utan hänvisar till nedanstående avsnitt som behandlar RR 17.

3.3.2 RR 17 - ”Nedskrivningar”

RR 17 är baserad på IAS 36, ”Impairment of Assets”, och överrensstämmer i stort med denna med ett fåtal undantag. Då huvuddelen av vår uppsats stöds på intervjuer baserade på RR 17, kommer vi i nedanstående avsnitt redogöra för rekommendationens olika delar. Rekommendationens ikraftträdande var den 1 januari 2002^{55 56}.

3.3.2.1 Syfte

Syftet med rekommendationen är att tillhandahålla ett ramverk som bolag skall använda för att försäkra sig om att dess tillgångar inte är övervärderade, det vill säga om de är upptagna till ett högre värde än återvinningsvärdet. Rekommendationen behandlar således när nedskrivningar av tillgångar och hur beräkningar av dessa skall ske samt anger vilken information som skall lämnas i samband med detta.⁵⁷

3.3.2.2 Tillämpningsområde

Rekommendationen avser nedskrivningar av alla tillgångar, med undantag för varulager, uppskjutna skattefordringar och finansiella tillgångar förutom aktier i dotterbolag, intressebolag och joint ventures. RR 17 gäller inte heller för tillgångar som redovisas i enlighet med entreprenadkontrakt och ersättning till anställda.⁵⁸

⁵¹ För definition av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde se avsnitt 3.3.2.3

⁵² FAR [2001]

⁵³ www.iasb.org.uk

⁵⁴ europa.eu.int/eur-lex/pri/sv/oj/dat/2003/1_261/1_26120031013sv02580385.pdf

⁵⁵ Rekommendationen skulle träda ikraft den 1 januari 2001. Redovisningsrådet beslöt dock att skjuta upp tidpunkten för ikraftträdandet till den 1 januari 2002.

⁵⁶ FAR [2003]

⁵⁷ Ibid

⁵⁸ Ibid

3.3.2.3 Beräkning av återvinningsvärdet

En tillgång är övervärderad om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Med nettoförsäljningsvärde avses det belopp som kan uppnås vid en försäljning av en tillgång mellan kunniga partner som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag skall göras för försäljnings- och avvecklingskostnader associerade till försäljningen. Nyttjandevärdet utgörs av de uppskattade framtida betalningar, det vill säga kassaflöden, som bolaget förväntas tillgodogöra sig genom att använda tillgången. I värdet ingår även eventuella restvärden vid nyttjandeperiodens slut. Kassaflödena nuvärdesberäknas med en diskonteringsränta. Om tillgången är övervärderad skall då värdet på tillgången skrivas ned. Nedskrivningen ska ske till återvinningsvärdet och nedskrivningsbeloppet utgörs således av differensen mellan det redovisade värdet och återvinningsvärdet.⁵⁹

Centralt i rekommendationen är följaktligen återvinningsvärdet. Detta skall fastställas för enskilda tillgångar. Är det inte möjligt att fastställa återvinningsvärdet för enskilda tillgångar skall bolaget istället fastställa återvinningsvärdet för den minsta kassagenererande enhet som tillgången kan hänföras till. Med kassagenererande enhet avses den minsta grupp av tillgångar för vilken det går att fastställa löpande inbetalningar som är oberoende av andra tillgångar eller grupper av tillgångar.⁶⁰

3.3.2.4 Indikationer på nedskrivningsbehov

En tillgång skall skrivas ner om det finns indikationer som tyder på att tillgångens värde har minskat. Bolaget skall vid varje bokslut granska om det föreligger en värdeförändring av tillgångarna. Indikationer på en värdenedgång kan delas upp i externa och interna indikationer.

Externa indikationer:

- ◆ Väsentligt minskat marknadsvärde
- ◆ Väsentliga förändringar i teknologi, marknadsförutsättningar eller i den ekonomiska och legala miljön
- ◆ Ökat avkastningskrav på grund av höjda marknadsräntor
- ◆ Det redovisade egna kapitalet överstiger börsvärdet

Interna indikatorer:

- ◆ Tillgången är tekniskt skadad eller föråldrad
- ◆ Förändringar som påverkar tillgångens användning
- ◆ Tillgångens avkastning sämre än förväntat

Om några av dessa indikationer antyds skall bolaget göra en beräkning av återvinningsvärdet. När tidigare nedskrivningsindikationer inte längre är befogade skall nedskrivningen återföras. Indikationer på detta utgör till största delen en spegelbild av indikationerna ovan. Tillgångens redovisade värde skall ökas med det återförda beloppet.

⁵⁹ FAR [2003]

⁶⁰ Ibid

Återföringen får dock inte föra med sig att det redovisade värdet är högre än vad som skulle ha redovisats, minus ackumulerade avskrivningar, om en nedskrivning från början inte hade skett.⁶¹

3.3.2.5 Redovisning av nedskrivningar

En nedskrivning skall omedelbart kostnadsföras, vilket innebär att nedskrivningsbeloppet skall belasta periodens resultat. Om en tillgång skrivits ner skall framtida avskrivningar anpassas så att det redovisade värdet belastar tillgångens återstående nyttjandeperiod. Om en nedskrivning avser en tillgång vars värde tidigare skrivits upp skall den del av uppskrivningsfonden som motsvarar nedskrivningen överföras till fritt eget kapital. Om en återföring av nedskrivningsbeloppet har skett skall även detta belasta periodens resultat.⁶²

3.3.2.6 Uppllysningar

Bolagen är skyldiga att redovisa för varje slag av tillgångar beloppet på den eventuella nedskrivningen alternativt återföring av nedskrivningar som kommit att påverka resultatet. De är även skyldiga att upplysa om vilka tillgångar samt vilka poster i resultaträkningen som kommit att påverkas. Bolagen skall också informera om orsaken till nedskrivningen om denna är väsentlig betydelse för företagets totala redovisning.⁶³

3.3.3 Skillnader mellan IAS/IFRS och Redovisningsrådets rekommendationer

Redovisningsrådets rekommendationer skall i största möjliga mån följa IAS/IFRS. Avvikelser därifrån skall endast göras om svensk lag lägger hinder för en redovisning enligt IAS/IFRS.⁶⁴ Vid dags datum finns vissa skillnader mellan svensk redovisningspraxis för börsnoterade företag och IAS/IFRS. De skillnader som finns är betingade av Årsredovisningslagen (ÅRL) och gäller främst områden där IAS/IFRS kräver eller tillåter en värdering enligt verkligt värde, något som ÅRL för närvarande inte tillåter. ÅRL håller dock på att anpassas enligt internationell praxis och när denna process är klar kommer också de mest väsentliga skillnaderna mellan svensk redovisningspraxis och IAS/IFRS att försvinna.⁶⁵

RR 17 är anpassad från IAS 36 i enlighet med svensk lagstiftning. Detta innebär att den svenska rekommendationen är anpassad till bestämmelserna i ÅRL i de avseenden där IAS 36 behandlar de fall då en tillgång värderas med utgångspunkt från annan grund än anskaffningsvärdet.⁶⁶

⁶¹ FAR [2003]

⁶² Ibid

⁶³ Ibid

⁶⁴ Ibid

⁶⁵ Axelman et al [2003]

⁶⁶ FAR [2003]

3.3.4 Tidigare normgivning

Innan RR 17 trädde i kraft fanns det inte någon enskild rekommendation inom området nedskrivningar i Sverige. Vägledning gavs istället främst av reglerna som återfanns i Bokföringslagen (BFL) 15 § 3 stycket, Årsredovisningslagen (ÅRL) 4 kap 5 § samt FAR:s rekommendation nummer 3 (FAR 3), ”*Materiella anläggningstillgångar*”. Enligt BFL 15 § 3 stycket skulle en nedskrivning göras om värdet av tillgången varaktigt hade gått ned, vilket överensstämmer med ÅRL 4 kap 5 §. ÅRL, i likhet med BFN, angav att en nedskrivning av en anläggningstillgång skulle ske till det på balansdagen lägre värdet om värdeminskningen ansågs vara bestående. Detta skulle göras med ett engångsbelopp som kunde anses nödvändigt enligt god redovisningssed. Nedskrivningsreglerna fick dock inte användas för att reglera företagets resultat då kravet på en rättvisande bild var vägledande.^{67 68}

FAR 3 behandlade redovisning av materiella anläggningstillgångar. Rekommendationens punkt nummer 6 redogjorde för nedskrivningar och bestod av en förklaring av lagtexten i ÅRL 4 kap 5 §. I rekommendationen kommenterades det huruvida individuell kontra kollektiv värdering skulle tillämpas. FAR 3 angav att en post-för-post värdering skulle tillämpas men att det undantagsvis kunde förekomma fall då kollektiv värdering kunde tillåtas. För varje sådant fall var företaget tvunget att pröva om en kollektiv värdering var förenlig med god redovisningssed och att kravet på rättvisande bild var uppfyllt. Vidare beskrevs att företagen enligt rekommendationen kunde redovisa nedskrivningen på två olika sätt i resultaträkningen, antingen som jämförelsestörande post eller särredovisad som en egen post.⁶⁹

3.4 Materiella anläggningstillgångar

Det är inte möjligt för ett företag att ta med varje enskild resurs som en tillgång i balansräkningen då alla resurser inte kan betraktas som tillgångar. Tillsammans med diverse forskare har därför FASB, och senare även IASB, utformat tre kriterier som alla måste vara uppfyllda för att resursen i fråga ska anses utgöra en tillgång. Det första kriteriet innebär att resursen ska ge upphov till framtida ekonomiska fördelar för företaget, det vill säga resursen ska generera positiva kassaflöden i framtiden. Det andra kriteriet som ska uppfyllas är företagets kontroll över tillgången. Resursen måste vara exklusiv för företaget så att företaget därigenom erhåller äganderätten över resursen. Det tredje och sista kriteriet innebär att resursen ska ha uppkommit som en följd av inträffade händelser. Detta medför att en avsikt om att i framtiden göra något inte kan betraktas som en tillgång.⁷⁰

Tillgångar kan därefter klassificeras i omsättnings- och anläggningstillgångar. Det som avgör om en tillgång är en omsättnings- eller anläggningstillgång är avsikten med innehavet. En omsättningstillgång är avsedd att innehas i mindre än ett år medan en

⁶⁷ FAR [1999]

⁶⁸ Lundén [1997]

⁶⁹ FAR [2001]

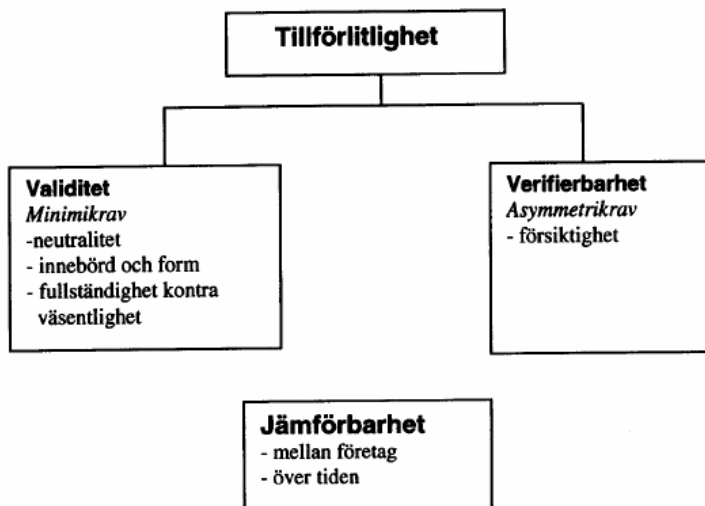
⁷⁰ Smith [2000]

anläggningstillgång är avsedd att innehas i mer än ett år. Anläggningstillgångar kan i sin tur delas in i materiella, immateriella och finansiella anläggningstillgångar.⁷¹

Materiella anläggningstillgångar, som denna studie omfattar, definieras i Redovisningsrådets rekommendation nummer 12 "Materiella anläggningstillgångar" enligt följande: "Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som är avsedda att stadigvarande utnyttjas i verksamheten, inklusive för uthyrning."⁷²

3.5 Kvalitativa egenskaper

Då Redovisningsrådet har förbundit sig att verka för en implementering av IASB: s normgivning i de svenska rekommendationerna finner vi det vara väsentligt att beskriva de kvalitativa redovisningskraven som stämmer överens med IAS/IFRS. De fyra kvalitativa egenskaper som IASB har utformat är relevans, tillförlitlighet, jämförbarhet samt restriktionen nytta och kostnad.⁷³ De egenskaper som återspeglas i RR 17, och som i nedanstående avsnitt presenteras, är tillförlitlighet och jämförbarhet.



Figur 3.6 Modifierad modell av kvalitativa egenskaper. (Källa: Smith, D., *Redovisningens språk* s. 25)

3.5.1 Tillförlitlighet

Egenskaper tillförlitlighet ställer krav på att redovisningen skall avbilda företagets ekonomiska verklighet, det vill säga avbilda rätt aspekter för att på så sätt undvika felaktigheter. Redovisningens tillförlitlighet kan konkretiseras genom begreppen validitet och verifierbarhet. Begreppet validitet innebär att redovisningen ska avbilda de aspekter av verkligheten som den avser att avbilda. Validitet uppnås genom infriande av minimikraven neutralitet, innebörd och form, fullständighet och väsentlighet.

⁷¹ Thorell [1996]

⁷² FAR [2003]

⁷³ Smith [2000]

Neutralitetskravet kännetecknas av att det ska finnas en strävan att på bästa sätt avbilda verkligheten så som företaget uppfattar den utan att anpassa redovisningen efter den bild som företaget helst vill förmedla. Exempel på bristande neutralitet är då företag skriver ned en materiell anläggningstillgång på längre tid än vad som är skäligt för att på så sätt visa ett bättre resultat. Med innebörd och form avses att om den ekonomiska och juridiska innebörden skiljer sig från varandra, så bör företaget redovisa efter substans, det vill säga den ekonomiska innebörden. Fullständighetskravet innebär att redovisningen skall innefatta alla väsentliga ekonomiska händelser under perioden samt ge en korrekt bild av företagets ekonomiska ställning vid periodens slut. Med väsentlighet menas att redovisningens innehåll ska vara så betydelsefull och användbar att investerare kan fatta beslut utifrån den. Verifierbarhet innebär att varje händelse och balanspost skall kunna styrkas med någon form av bevis för att därigenom verifiera redovisningens sanningshalt. Redovisningens verifierbarhet påverkas dock av subjektiva bedömningar som exempelvis bedömning av ekonomisk livslängd på materiella anläggningstillgångar. Måttet på verifierbarhet kan sägas vara högt om ett antal oberoende personer gör likartade bedömningar, dock avgörs graden av verifierbarhet till stor del på vilka rättesnöre som bedömningarna grundas på.⁷⁴

Ett av målen med RR 17 är att öka tillförlitligheten genom att frånga tidigare praxis då företagen kunde anpassa redovisningen efter en vinklad verklighet för att på så sätt uppvisa ett bättre resultat än vad som var skäligt. I och med RR 17 finns det nu mer konkreta riktlinjer för när en värdejustering av en materiell anläggningstillgång skall göras. För alla företag som tillämpar RR 17 gäller samma regler angående när en nedskrivning skall göras, vilket leder till att redovisningen bättre kommer att avbilda företagens ekonomiska verklighet.

3.5.2 Jämförbarhet

Jämförbarhetskriteriet kan delas in i aspekterna jämförbarhet mellan olika företag och jämförbarhet över tiden för ett och samma företag. Kravet på jämförbarhet mellan olika företag innebär att lika händelser och tillstånd ska redovisas på samma sätt trots att företagen inte är desamma. För att underlätta för bedömare inom olika företag samt för användare av redovisningen krävs det att redovisningsmått är jämförbara. Genom att följa samma rättesnöre uppnås en högre jämförbarhet mellan företagen vilket också minskar tankar om godtyckligt agerande från företagets sida. I och med implementeringen av rekommendationerna har Redovisningsrådet försökt att uppnå en högre jämförbarhet mellan allt fler företag.

Den andra aspekten är jämförbarhet över tiden för ett och samma företag, vilken har en direkt betydelse för redovisningens prognosrelevans som bygger på antagandet att mått för tidigare perioder är beräknade enligt samma regler. Det innebär att om lagar eller rekommendationer ändras så ska företagen anpassa sig därefter. Företagen redovisar förändringen samt räknar om jämförelsedata från tidigare perioder för att bibehålla

⁷⁴ Smith [2000]

jämförbarheten. Själva innebörden är densamma som den förstnämnda aspekten, det vill säga att lika händelser och tillstånd skall redovisas på samma sätt.⁷⁵

I och med införandet av RR 17 kommer olika företag inte längre i samma utsträckning som med tidigare reglering att ha möjlighet att värdera sina tillgångar på olika sätt, vilket medför en ökad jämförbarhet mellan företagen. På sikt kommer även RR 17 leda till en ökad jämförbarhet mellan ett och samma företag då rekommendationen innehåller mer precisa regler för när en nedskrivning skall göras och hur.

3.6 Redovisningsprinciper

Den information som bolagen redovisar i de finansiella rapporterna grundar sig på ett antal principer. De principer som vi anser vara relevanta för RR 17 är god redovisningssed, rättvisande bild, försiktighetsprincipen samt väsentlighetsprincipen. I följande avsnitt redogör vi för de olika principerna.

3.6.1 God redovisningssed

Kravet på god redovisningssed är en rättslig standard som är gemensam för hela den svenska redovisningslagstiftningen. Kravet som återfinns i ÅRL 2 kap 2 § och BFL 4 kap 2 § berör inte bara årsbokslut och årsredovisning utan omfattar även löpande bokföring och arkivering. Begreppet härstammar från den gamla termen allmänna bokföringsgrunder och god köpmannased och syftar till att göra informationen i årsredovisningarna så lättillgänglig som möjligt. Informationen måste därför presenteras på ett relevant sätt och i former som ger möjlighet till överblick.⁷⁶

Den internationalisering som sker inom området gör att reglerna ständigt måste anpassas efter omvärlden och dess internationella normer snarare än efter praxis. Detta har föranlett att lagstiftningen inom redovisningsområdet främst består av ramlagar som inte täcker alla situationer och problem. Ramlagstiftningens karaktär kräver en sammanfattande rättslig standard för att ange de krav som ställs på redovisningens kvalitet. Genom hänvisningen till en övergripande norm kan detaljregleringar undvikas i lagen och i Sverige uppfylls detta genom den övergripande principen god redovisningssed.⁷⁷

3.6.2 Rättvisande bild

Som en följd av Storbritanniens inträde i EG har ”true and fair view”, vilket i svenska Årsredovisningslagen översatts till rättvisande bild, fastställts i svenska redovisningsnormer. När begreppet infördes i medlemsländerna uppstod komplikationer på grund av skillnader i kultur, språk och legala system. Den mest tydliga skillnaden finns emellertid mellan den utpräglade kontinentala och den anglosaxiska tolkningen.

⁷⁵ Smith [2000]

⁷⁶ Knutsson [1996]

⁷⁷ Nilsson [1999]

Enligt det kontinentala synsättet innebär begreppet att redovisningen skall upprättas enligt lagar och rekommendationer medan den anglosaxiska tolkningen däremot tillåter avvikelser ifrån dessa om det krävs för att avbilda företagets verklighet på ett rättvisande sätt.⁷⁸ Då innebörden av begreppet har varit oklar och tolkningarna har varit många är det omöjligt att veta hur redovisningen har kommit att påverkas.

I svensk redovisning finns kravet på en rättvisande bild, sedan Årsredovisningslagens inträde, i 2 kap 3 § och är en av de mest grundläggande principerna i svensk redovisningsrätt. I Sverige har vi kommit att tolka begreppet såsom att årsbokslutet ska ge en rättvisande bild av bolagets tillgångar, skulder samt ekonomiska ställning och resultat. Med andra ord menas att balansräkningen, resultaträkningen och noterna ska innehålla sådan information att läsaren ska få en så riktig bild som möjligt av bolagets ekonomiska situation.⁷⁹ Exempelvis justeras tillgångarnas redovisade värde med hjälp av nedskrivningar för att framhäva den rättvisande bild som krävs enligt god redovisningssed. Om det existerat ett nedskrivningsbehov har både externa samt interna indikationer beaktats.⁸⁰ I undantagsfall kan principen dock innebära att avvikelse från råd och rekommendationer som lämnats av normgivande organ måste göras. Avvikelser från lagföreskrift får dock inte göras i syfte att uppnå en rättvisande bild.⁸¹

3.6.3 Försiktighetsprincipen

RR 17 bygger främst på försiktighetsprincipen, då denna princip hanterar osäkerheten kring värderingar av olika tillgångar. Att tillämpa försiktighetsprincipen vid redovisning innebär att företaget i valet mellan två tänkbara värden skall välja det lägsta värdet vid värdering av tillgångar och det högsta värdet vid värdering av skulder. Värderingsmetoden går vidare ut på att inte redovisa någon intäkt eller vinst förrän dessa realiserats, det vill säga endast förluster anteciperas.⁸²

Vid värdering av materiella anläggningstillgångar ska en jämförelse göras mellan den historiska kostnaden och det diskonterade framtida värdet, varav det lägsta av dessa värden sedan väljs. Värdering enligt försiktighetsprincipen kan dock få negativa konsekvenser gällande jämförbarheten mellan olika perioder, då tillgångsvärdena för perioderna kan ha fastställts utifrån olika metoder och tillvägagångssätt. Försiktighetsprincipen får också till följd att jämförbarheten mellan företag riskerar att bli sämre beroende på att principen påverkar tillgångsvärderingen på ett oförutsägbart sätt.⁸³

Trots dessa problem anses det viktigt med försiktiga bedömningar då användarna förväntas vilseledas mindre av pessimistiska värderingar än av alltför optimistiska. Principen innebär alltså att företagen alltid ska försöka gardera sig mot att överskatta sitt resultat och sin ställning i redovisningen, det vill säga en generellt pessimistisk attityd

⁷⁸ Smith [2000]

⁷⁹ Lundén [1997]

⁸⁰ Smith [2000]

⁸¹ FAR [2003]

⁸² Smith [2000]

⁸³ Ibid

skall anammas. När företagen väljer mellan två eller flera accepterade redovisningstekniker, väljs därför ofta det alternativ som har den minst fördelaktiga inverkan på aktieägarnas kapital.⁸⁴ Dock har aktieägarintresset lett till en viss nedtoning av försiktighetsprincipen i redovisningssammanhang då aktieägarna anses ha ett mindre intresse än borgenärerna av försiktiga värderingar. Det är likväl viktigt att företagen medvetet inte över- eller undervärderar tillgångar och skulder, målet måste alltid vara att uppvisa en så sann bild som möjligt av företagets ställning och resultat.⁸⁵

3.6.4 Väsentlighetsprincipen

Enligt väsentlighetsprincipen kan transaktioner och händelser som har en obetydlig ekonomisk effekt behandlas som förbrukning, vilket innebär att bolagen inte behöver tillämpa alla redovisningsteoretiska principer fullt ut. Företagen får däremot inte underlåta att registrera obetydliga affärshändelser, utan tillåts istället i de fallen förenkla redovisningen om informationen inte är relevant för beslutsfattandet. Redovisningsrådet preciserar detta genom att säga att nyttan med informationen bör var större än kostnaden för att den ska tillhandahållas. För att informationen skall anses vara relevant krävs det att den är logiskt relaterat till ett specifikt beslut. Informationen måste således påverka investerares och kreditgivares beslutsfattande på så sätt att dessa hade fattat ett annat beslut om de inte hade haft tillgång till informationen.^{86 87}

Väsentlighetsprincipen tillämpas vid bedömningen av om en tillgångs återvinningsvärde behöver fastställas. Om tidigare beräkningar visar att återvinningsvärdet är betydligt högre än det redovisade värdet så behöver inte företaget göra en ny beräkning av återvinningsvärdet om en händelse inträffat som sannolikt endast har en marginell inverkan på återvinningsvärdet. Det kan vara svårt att bedöma om en tillgångs värde har förändrats marginellt eller om förändringen är tillräckligt stor för att räknas som väsentlig. I och med implementeringen av RR 17 har väsentlighetskriteriet dock fått en något mindre betydelse än tidigare, eftersom företagen nu skall skriva ned sina tillgångar om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet, oavsett om nedskrivningsbeloppet är av väsentlig betydelse eller inte.⁸⁸

⁸⁴ Riahi-Belkaoui [2000]

⁸⁵ Smith [2000]

⁸⁶ Nilsson [1999]

⁸⁷ Riahi-Belkaoui [2000]

⁸⁸ FAR [2003]

4 Empiri

I följande kapitel redogörs för den insamlade empirin. Empirin disponeras utifrån det intervjumaterial som är relevant för att leda fram till studiens syfte. Kapitlet inleds med att presentera fastighetsbolagets och därefter revisorernas svar, för att på så sätt tydliggöra deras bild av RR 17 samt dess konsekvenser för redovisningen.

4.1 Revisionsbyråerna

I nedanstående avsnitt presenterar vi de respondenter som deltagit i vår studie samt förkortningar av de revisionsbyråer de representerar. Vi kommer fortsättningsvis att använda oss utav dessa förkortningar då vi redogör för respektive respondents svar.

- Harald Jagner, Senior Manager, Deloitte & Touche, Göteborg. **(D&T)**.
- Thomas Nilsson, Auktoriserad revisor och Partner, Ernst & Young, Göteborg. **(E&Y)**.
- KPMG, Göteborg. **(KPMG)**.
- Jan Hanner, Auktoriserad revisor, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers, Göteborg. **(ÖPWC)**.

4.1.1 Allmän uppfattning om RR 17 samt dess konsekvenser

Vilka erfarenheter har Du av redovisning av materiella tillgångar enligt RR 17?

- Mina erfarenheter är relativt goda eftersom jag jobbar mycket med fastighetsbolag. Fastighetsbolagen tillhör en av de branscher som verkligen får jobba med RR 17 på grund av att de har en stor tillgångsmassa. **(D&T)**
- Jag kan erkänna att jag inte har så stor erfarenhet av nedskrivningar av materiella tillgångar i relation till Redovisningsrådets rekommendation nummer 17. Det är först i år och förra året som det aktualiserats i fastighetsbolag. Vanliga materiella tillgångar har givetvis varit föremål för RR 17, men de har kanske inte applicerats på dessa, vilket gjort att det kanske inte har funnits några nedskrivningsbehov. Däremot har RR 17 tillämpats väldigt mycket under de senaste åren på immateriella tillgångar, framförallt goodwill. Vi ser väldigt mycket nedskrivningar som görs, framförallt i år, just i fastighetsbolag. I de fastighetsbolag som är gamla och har gamla bestånd så aktualiseras inte frågan så ofta eftersom de ligger till gamla anskaffningsvärden minus avskrivningar. Har man däremot nyare fastighetsbolag så aktualiseras rekommendationen. Det finns givetvis några gamla fastighetsbolag som har skrivit ned enligt RR 17. Det blir väldigt aktuellt med nedskrivningar nu eftersom det finns stora vakanser, framförallt i Stockholmsregionen, men även i Göteborg så blir det större och större indikationer på vakanser och det är en av de faktorer som driver värdeminskningen. **(E&Y)**
- RR 17 är en bra rekommendation som har tagit många frågetecken och skapat klarhet i många frågeställningar. Min uppfattning av RR 17 är bra, bland annat för

att bolagen blir tvungna att fokusera mer på om det krävs en nedskrivning eller inte. Dock har jag fortfarande inte så mycket erfarenhet av rekommendationen eftersom det än så länge inte har aktualiserats några nedskrivningar. Inom fastighetsbranschen skapar RR 17 inte så stora problem eftersom företagen normalt sett har en fastighet som de tar hänsyn till. I ett tillverkande företag däremot kan inte endast en maskin väljas ut, då bolaget inte kan fastställa dess kassaflöde. Det är alltså mer komplicerat i ett vanligt företag än i ett fastighetsbolag att följa RR 17. Jag ser mycket positivt på att rekommendationen finns, samtidigt så har den nog inte nått ut till företagen riktigt som man har tänkt sig. **(KPMG)**

- Vi får en del frågor som avser den praktiska tillämpningen. Det vi ser som redovisningsspecialister är ofta olika uddaövningar. Så många frågor är det dock inte, det kanske inte är så stora skillnader mot hur verkligheten såg ut tidigare i det segmentet vi pratar om, det vill säga börsnoterade företag. Även tidigare har företagen haft någon typ av process där de ser över värdet av tillgångarna. Företagen gör hemläxan. Vi sa det i början när den kom, egentligen är det ingen ny metod, utan det är mer tekniken för att uppnå vad som egentligen redan skulle ha gjorts som är ny. Möjligtvis kan tekniken vara svår. Att hantera hela tågordningen tror jag inte är vardagsmat för bolagen. Det är inte vad de till vardags sitter med, men när det händer är det ofta så att de diskuterar det med revisorn. **(ÖPWC)**

Vad anser Du är den största förändringen sedan införandet av RR 17 och vilka är de tydligaste effekterna som Du har uppmärksammat?

- Om man enbart ser till synsättet så är det framförallt att Årsredovisningslagens formulering om en bestående värdeminskning i och med RR 17 har frångåtts. Nu behöver en nedskrivning inte vara bestående. Det kommer snarare att bli allt vanligare med en tillfällig nedskrivning som senare reverseras. Detta reverseringstänkande, istället för det traditionella tänkandet med bestående värdeminskning, är nog den största förändringen. RR 17 har i och med detta inte samma långa tidsperspektiv som tidigare regler, är det ett nedskrivningsbehov så är det nedskrivningsbehov. **(D&T)**
- Värdering utav fastigheter gjordes även tidigare, det tittades på lägsta och verkligt värde och anskaffningsvärde och det tittades även på värderingen som sådan. Det som RR 17 har skapat är någon form av doktrin, eller något sätt att jobba på, så bolagen vet hur de skall göra beräkningar. Det har kanske saknats tidigare. Det tror jag är den stora skillnaden, det ges någon form utav ramverk eller regelverk att luta sig mot, och det tror jag är en trygghet både för revisorerna och för fastighetsbolagen. **(E&Y)**
- De största förändringarna är att det aktualiseras mer idag än tidigare och att företagen är mer medvetna. Företagens ökade medvetande angående nedskrivningsbehov är dock till följd utav att revisorerna påpekar det. Det är inte så att företagen ligger steget före och upptäcker att de har ett nedskrivningsbehov eller att de ens undersöker om det finns ett. Mina klienter har inte aktualiserat RR 17 i sin verksamhet utan istället förlitar de sig på att vi revisorer diskuterar frågeställningar med dem. Jag tycker att RR 17 har medfört mindre förändringar

än vad som förväntades. Klienterna är idag mer fokuserade på värderingen av sina anläggningstillgångar då de vet att avvikelser måste kunna förklaras gentemot revisorerna. (KPMG)

- Nu har vi fått en teknik som innebär att den klassiska metoden med hänvisning till Årsredovisningslagens regler om att det ska vara bestående värdeminskning frångås. Nu kommer vi dit hän att ska vi kunna hävda något sådant skall det finnas utredningar. Det går inte bara med hänvisning till den bestående värdenedgången enligt Årsredovisningslagen avstå från att tänka på det här. (ÖPWC)

Anser Du att införandet av RR 17 bidrar till en bättre jämförbarhet mellan företag än tidigare praxis?

- Eftersom RR 17 endast behandlar nedskrivningar och nedskrivningsbehov kan företagen fortfarande ha ett dolt övervärde, vilket gör det svårt att få en god jämförbarhet. För att uppnå jämförbarhet mellan företagen fordras en komplettering med RR 24 som kräver att fastigheternas marknadsvärde ska anges. RR 17 visar endast det nedre taket så tillsammans med RR 24, vilken visar det övre taket kommer jämförbarheten bli bra. Det som dock har blivit bättre är att det skett en genomlysning av fastighetsvärderingen på ett mer konsekvent sätt i och med RR 17, vilket leder till bättre finansiell information och att jämförbarheten ökar. (D&T)
- Det finns fler regler nu, men hur det påverkar den slutliga redovisningens jämförbarhet kan inte sägas även om jag vill tro att den blir bättre. Rekommendationen innehåller väldigt mycket godtycklighet också, det är inte bara svart eller vitt, det finns en ganska lång skala däremellan som också är rätt. Det kan bero på var bolaget lägger sig på denna skala, det kanske ändå inte blir bättre jämförbarhet. Ambitionen är att det ska leda till bättre jämförbarhet mellan företagen och det kommer det också att bli, men det kommer att ta en tid innan det arbetats fram normer och praxis. Det är ambitionen med hela vårt regelsystem, det är också det vi gör i och med anpassningen till IAS, att det ska leda till någon form av globaliserad redovisningsstandard. (E&Y)
- Jag tror att jämförbarheten har blivit bättre eftersom att företagen ska göra på samma sätt, tidigare har det varit mer oklart när en nedskrivning ska göras. Nu är det ingen tvekan om att en nedskrivning ska göras om det finns undervärden alternativt negativa kassaflöden. Jämförbarheten har nog blivit bättre eftersom en fastighet som inte når upp till ett bokfört värde skall skrivas ned, vilket gör att nedskrivningar oftare sker idag än tidigare. Om företagen följer RR 17 till hundra procent så har vi givetvis en bättre jämförbarhet idag än tidigare men nu är det tyvärr inte riktigt så att alla företag följer rekommendationen som de borde göra. (KPMG)
- Det borde göra det. Sen kan det jämföras med det utkast som BFN gett ut angående nedskrivningar. Det är uppenbart att vi kommer att sitta med en massa kommunägda bostadsbolag som inte kommer ha samma krav på sig vad gäller nedskrivningar, oavsett om det kan vara uppenbart. Möjligtvis kommer inte jämförbarheten mellan dessa att förbättras. Det blir kanske större skillnader mellan noterade och icke-noterade bolag. (ÖPWC)

Vilka redovisningsprinciper tillämpas främst vid bedömning om nedskrivningsbehov föreligger?

- Meningen med RR 17 är att du ska vara lika hård upp som ner egentligen. Jag ser inte att bolagen är försiktigare, men inte heller aggressiva på något sätt. När bolaget kör en modell som de använt sig av skall slutresultatet överensstämma med verkligheten. Skillnaden nu är att företagen fortare än tidigare kommer att skriva ner sina tillgångar, men om det leder till en större försiktighet det vet jag inte, jag skulle snarare säga rättvis. **(D&T)**
- Försiktighetsprincipen. **(E&Y)**
- Egentligen är det väl en "true and fair view" som försöks uppnås. Försiktighetsprincipen, vilken tidigare var vägledande, frångås nu alltmer. **(KPMG)**
- Det skulle i så fall främst vara rättvisande bild som vi alltmer närmar oss i och med IAS: s inflytande på Redovisningsrådets rekommendationer. **(ÖPWC)**
-

4.1.2 Revisorernas åsikter angående bolagens värderings- och nedskrivningsrutiner

Upplever Du att företagen har goda kunskaper vad gäller RR 17 och nedskrivningar av tillgångar?

- Jag tycker verkligen att företagen har goda kunskaper om RR 17. Inom det segmentet jag jobbar, det vill säga större fastighetsbolag, finns resurser att ta hand om de nya rekommendationerna på respektive ekonomiavdelning. Jag tror att det ska kommas ihåg att tillgångarna är så extremt väsentliga i fastighetsbolag och ligger därför alltid högt upp i agendan om något nytt inträffar. Ett fastighetsbolags tillgångar är något som alltid diskuteras och alla har sin personliga åsikt. Jag kan dock tänka mig att situationen är annorlunda för mindre kommunala fastighetsbolag, men jag vet inte. **(D&T)**
- Ja, det tycker jag nog. Om vi tittar på vad som skrivs i facktidningar, så är det den rekommendation som har diskuterats mest. Det var kanske först bland IT – bolagen som det fördes en debatt om denna rekommendation och sedermera också kanske fastighetsbolagen. Så jag tycker nog att de har goda kunskaper, sen kanske de inte har goda kunskaper i den exakta modellen att räkna fram sitt nedskrivningsbehov. Då får bolaget kanske ta hjälp av någon extern värderare eller någon revisor som sysslar med värderingar, men de stora bolagen har givetvis jättebra kunskaper om värderingar av fastigheter också. **(E&Y)**
- Företagen har inte goda kunskaper om RR 17, däremot upplever jag det som om de har mycket goda kunskaper om värdet på sina anläggningstillgångar. **(KPMG)**
- Jag tror att de är ganska bra. Det de lever med är värdena på fastigheterna. På något sätt blir nedskrivning av fastigheter väldigt lik vilken värdering som helst. Det är klart att det kan läggas in olika aspekter på nyttjandevärdet som är specifika för en viss verksamhet vid bedömningen, men just på fastigheter är det tämligen begränsat. **(ÖPWC)**

Ser Du tendenser av att införandet av RR 17 har påverkat fastighetsbolagens rutiner för värdering av materiella tillgångar?

- Det finns två kategorier. På grund av upplåning, som många fastighetsföretag på den internationella marknaden gör, har företagen redan sedan tidigare gjort någon form av fastighetsvärdering, vilket gör att de har rutinen inne för värdering av sina fastigheter. De fastighetsföretag som däremot inte har gjort denna upplåning utan istället finansierat sig via svenska program eller svenska banker har inte haft lika utvecklade värderingsmodeller för sina fastigheter. Dessa bolag har i och med RR 17 vidareutvecklat sina tidigare modeller. Alla bolag som jag jobbar med idag har en välutarbetad värderingsmodell och dessa modeller förfinas hela tiden, jag vet dock inte om det är på grund av RR 17. **(D&T)**
- Nej, det tycker jag nog egentligen inte. Bolagen har alltid värderat sina fastigheter och då ofta externt men i vissa fall har de kompletterat den externa värderingen med interna värderingar. I de fallen har de oftast haft något referensobjekt, i form av någon liknande portfölj eller liknande fastighet, som varit externt värderat. De antaganden som görs angående värderingar är hur som helst likartade och några förändringar av rutiner tycker jag således inte att det har varit. **(E&Y)**
- Jag tycker nog att fokus har kommit upp tydligare, bolagen vet mer vad det handlar om idag. Men jag vet inte hur mycket företagen har förändrat sina värderingsrutiner. Även tidigare tog företagen fram värderingsmodeller eftersom det var det enda sättet för oss revisorer, och även för bolagen, att ta reda på om det fanns ett nedskrivningsbehov. Då handlade det visserligen om en varaktig nedgång vilket det inte gör i dagsläget. Jag tror att informationen har funnits hela tiden och företagen har haft samma typer av externa bedömare som har lagt någon typ av värdering. Om det inte vore för oss revisorer så tror jag inte att bolagen hade utvecklat sina rutiner och modeller trots implementeringen av RR 17. Det skulle möjligtvis vara börsbolagen som har ett hårdare tryck på sig och mer strikta regler. Bolagen har utvecklat bra rutiner men det förs alltid en öppen dialog med revisorerna hur de olika parametrarna skall definieras. **(KPMG)**
- Det svenska regelverket som det ser ut ungefär nu är ofta en kluven metod i och med att vi bara tagit till oss en del av IAS. Vi har tagit till oss nedskrivningsrekommendationen, men vi har inte tagit till oss värdering till verkligt värde. Vad som gått ifrån men som tidigare fanns var en tyst accept för någon typ av portföljtänkande. Fanns det fastigheter som tillhörde samma förvaltning eller som kunde ses som en helhet skulle det möjligen kunna hävdas att fastigheten inte skrevs ner utan det högre värdet kvarhölls. Det är borta nu, eftersom det är svårt att hävda att fastigheten är något annat än en kassagenererande enhet. **(ÖPWC)**

Har införandet av RR 17 förändrat hur ofta företagen gör en värdering av tillgångarna?

- Ja, förut kunde företagen i enlighet med årsredovisningslagen säga ”det här är ett bestående värde, det vet vi”. Nu har företagen istället en faktisk modell, man kör igenom modellen, man stämmer av modellen med externa värderare eller liknande. Vidare förs en bra och livlig diskussion med revisorerna och styrelsen,

- alla är involverade. Numera görs allt mycket mer noggrant, det skulle kunna sägas att företagen har fått en större bevisbörda. **(D&T)**
- De gör nog inte sina värderingar oftare idag än tidigare. De gör sina värderingar när någonting i deras omvärld har förändrats, antingen extern eller internt, då de har skäl att misstänka att det finns en värdenedgång. De har ofta cykler där de värderar sina fastigheter, någon typ av rullande schema. Så jag tror inte att det har förändrats. Värderingen görs vanligtvis en gång per år i samband med bokslutet. Sen kan det göras vid delårsboksluten också. **(E&Y)**
 - Inte vad jag har märkt. Mina klienter gör det egentligen bara en gång per år men det borde göras varje kvartal. De följer dock upp sina modeller internt varje kvartal. **(KPMG)**
 - Är det ett börsnoterat företag har det alltid varit intressant att kunna presentera marknadsvärde, det innebär att företaget haft någon typ av rutin för att värdera, där tror jag egentligen inte att det är någon skillnad. Med en viss regelbundenhet tar bolaget in externa värderare och ser till hur de värderar då för att nästa år applicera dessa och nästkommande år görs värderingen enligt samma principer. De bolag som riskerar ett nedskrivningsbehov är de fastighetsbolag som har anskaffats i modern tid och dessa värderar kanske mer ofta än fastigheter med anskaffningsvärde från 40- och 50-talet. **(ÖPWC)**

Har RR 17 kommit att påverka företagens krav på information i årsredovisningen?

- Ja, företagen beskriver nu sina modeller mer utförligt samt presenterar mer ingående hur en nedskrivning ska gå till. Det finns fortfarande vissa förbättringar att göra rent generellt, exempelvis en tydligare precisering varför det gjorts nedskrivningar på vissa poster. Överlag tycker jag att det ges mycket mer information nu än tidigare. Trenden är solklar, det blir mer och mer information. **(D&T)**
- Ja, det har det gjort faktiskt. Bolagen har nog redogjort mer för sina antaganden om varför de har gjort en nedskrivning och hur de kommit fram till dem. Det finns en genomgång av samtliga börsbolags årsredovisningar och då beaktas den frågan också och så här direkt har det inte varit föremål för någon kritik i alla fall. Det är den panelens bedömning i alla fall att Redovisningsrådets rekommendationer angående den information som ska lämnas i årsredovisningarna följs. Det har nog blivit bättre, ja. **(E&Y)**
- Ja, det har den gjort. Det finns givetvis ett informationskrav i RR 17, precis som i alla andra rekommendationer. Vi revisorer är också mer benägna att företagen idag i högre grad uttryckligen förklarar varför de inte har gjort en nedskrivning i de fall som marknadsvärdet understiger det bokförda värdet. Informationsflödet är helt klart mycket mer omfattande idag än innan RR 17 var tillämplig. **(KPMG)**
- Nej, egentligen är det lika. Det ställs ett antal krav på noter när företaget väl står inför en nedskrivningssituation, men jag kan inte säga att jag sett särskilt mycket av sådana detaljupplysningar, och det beror på att det inte skrivs ned så mycket. **(ÖPWC)**

Anser Du att upplysningskraven i RR 17 är tillräckliga och av nytta för intressenterna?

- Ja, upplysningarna är definitivt till nytta för intressenterna. De som verkligen är intresserade och kräver denna information är de stora långivarna. Om man tar RR 17, RR 24 och RR 16 som alla är aktuella för fastighetsbolag så är informationskravet absolut tillräckligt. Frågan är istället hur detaljerade bolagen vill bli. Kraven finns i rekommendationerna sen är det upp till bolagen hur mycket eller lite de vill informera. **(D&T)**
- Ja, det tycker jag nog. Vad som ibland saknas kan vara antaganden som sådant i faktiska tal, jag tror att det ofta skrivs lite oklart hur företagen ser på nedskrivningar. Jag tror att för att öka jämförbarheten så hade det med en redogörelse för faktiska antaganden, vad som kommits fram till och grunderna till det, kanske varit lite lättare för en extern läsare att kunna analysera årsredovisningarna. **(E&Y)**
- Jag tycker att det finns en del information i de flesta RR som är överflödigt då det krävs att en extern läsare är väl insatt i bolaget för att kunna dra nytta av denna information. Mycket av den information som lämnas i enlighet med RR 17 anser jag däremot att en extern analytiker kan förstå och också dra nytta av. Det finns dock kompletterande information som bolaget skulle behöva upplysa om i årsredovisningen, vilken i dagsläget inte tillhandahålls. **(KPMG)**
- Jag tycker det är tillräckligt med information. Dels har vi den klassiska uppställningen, som vi ser i årsredovisningslagen. Där finns det bland annat krav på segmentsrapportering. Sen har vi nya rekommendationer där varje antagande för varje år skall fram i noterna. **(ÖPWC)**

Anser Du att företagens prognoser vid fastställande av nyttjandevärdet är tillförlitliga?

- I ett längre perspektiv är det svårt att säga om det är nyttjandevärdet eller marknadsvärdet. Detta då dessa värden tenderar att flyta ihop i värderingsmodeller där verkliga intäkter ofta kombineras med vissa verkliga kostnader samt vissa schabloniserade kostnader. Vad gäller intäktssidan är de prognoserna dock relativt goda men vad gäller kostnadssidan kan det exempelvis vara svårt att veta exakt vilken underhållsnivå bolaget skall ligga på, vilket ger upphov till schablonkostnader som gör det svårt att avgöra om det är nyttjandevärdet eller marknadsvärdet. Jag tycker dock att företagens bedömningar är mycket professionella men att se in i framtiden är alltid svårt, vilket gör att tillförlitligheten trots allt är så god den kan bli. **(D&T)**
- Ja, det är de antar jag. Det här är jättesvårt, det ska göras en bedömning på de prognoser företagen har och försöka bedöma de relevanta fakta som de lägger in i sina värderingsmodeller. Vi tittar ofta på historiken, hur har det gått egentligen? Vilka antaganden har gjorts för förändringar i framtiden? Ofta har det att göra med räntor och fastighetskostnader, hur det bedöms hur denna utveckling skall ske. Men normalt sett ja, det är också därför vi skriver på årsredovisningarna. Sen tittar vi också på hur bolagen gör nästa år, hur lyckades de förra året? Ger företagen en falsk redovisning året tidigare så kanske de gör likadant nästa år. **(E&Y)**
- Både ja och nej. Man kan som revisor inte vara så hård som man skulle vilja vara det första året. År två och år tre kan dock en uppföljning göras av den bedömning

- som gjordes och se hur företaget ligger till idag. Det vi revisorer åtminstone kan göra det första året, det år då RR 17 kom, är att påpeka för företagen att det ser helt orimligt ut och därav kräva mer bakgrundsinformation. Det är dock som jag nämner svårare att få till stånd en nedskrivning det första året eftersom vi inte känner till bolaget samt dess kompetens i samband med prognoserna. (KPMG)
- Jag kan inte säga att jag har någon stor känsla för det, men det byggs på det alldeles uppenbara just när det gäller fastigheter. Nog tycker jag att det finns rimliga ansatser, sen kan det gå snett. Det får bli någon typ av balanserad bedömning. Du kanske inte har några problem idag, du har fullt uthyrt till en enda hyresgäst, men den dagen kanske kommer när hyresgästen tackar för sig och hur prognostiserar du det? Det är en händelse då, men det går inte att förutse elände. Nog tycker jag ändå att man kan säga att de är tillförlitliga. (ÖPWC)

Vilka indikationer kan leda fram till en prövning av nedskrivningsbehovet i fastighetsbolag?

- Om jag skall nämna en enda faktor som gör att det uppstår ett nedskrivningsbehov så är det förändrade avkastningskrav, diskonteringsräntan framförallt. Avkastningskraven ändras beroende av att de flesta värderingsmodeller är nedbrutna i dels typ av fastighet, dels geografisk positionering. Avkastningskraven är vidare satt i relation till dessa geografiska lägen eller förändringar som sker. Om en stad växer kan av ett sämre läge bildas ett bättre, vilket leder till förändrade avkastningskrav. Omvandlingstrycket kan vara en indikation på att ett nedskrivningsbehov föreligger. Om företaget har lokaler och byter hyresgäster ofta innebär detta en osäkerhet för att lokalen skall komma att bli uthyrd nästa gång vilket gör att avkastningskravet ökar. (D&T)
- Det kan rent allmänt vara konjunkturläget. Hur ser vakansnivåerna ut? Ta Stockholmsområdet som ett exempel där har framförallt IT-bolagen inte flyttat in i den utsträckning det var tänkt och utflyttning har skett på grund av att företagen minskat sin verksamhet av olika skäl. Det är en faktor som ger upphov till ett nedskrivningsbehov. Rent allmänt är det konjunkturläget, ränteläget och inflationen, allt det kan påverka att det eventuellt finns ett nedskrivningsbehov. (E&Y)
- Givetvis en nedgång på fastighetsmarknaden men även höjda räntor som gör att fastighetsvärdena minskar. Det kan också vara ökade underhållskostnader eller sämre uthyrningsgrad. Ytterligare en indikation kan vara ett nedläggningsbeslut i en stad. I samband med att en stor industri läggs ned minskas efterfrågan på kontorslokaler exempelvis. (KPMG)
- Det är främst det faktum att bolaget blir av med hyresgästerna. Sen kan det funderas över räntenivåer och liknande givetvis. Redovisningsrådets rekommendationer till skillnad från BFN: s utkast bygger på att det skall vara marknadsräntor, vilket gör att marknadsräntorna bör ses som en indikation. Sen är det finansieringen. (ÖPWC)

Vilka inre respektive yttre indikationer bör företagen ta störst hänsyn till vid nedskrivningar? Varför?

- Jag brukar säga att ju mer obligation det är desto lägre avkastningskrav kan företaget ha på fastigheten. Med obligation menar jag att fastighetsbolaget har ett långt hyreskontrakt och säkra inbetalningar, att fastigheten är centralt belägen i en stabil stad med mera. Om företaget istället sitter med korta kontrakt, många omvandlingar och så vidare, har det istället många fastighetsfrågor att ta hand om vilket leder till ett högre avkastningskrav. Det är denna kombination som hela tiden vägs emellan vid uppbyggandet av en modell. Om det är något speciellt är det oftast avkastningskravet eller parametersättningen som i sin tur styr avkastningskravet. **(D&T)**
- Yttre är marknadsläget som sådant, eller konjunkturen, det är ränteläget och inflationen. Det kan också vara teknisk utveckling. För några år sedan var det populärt att bygga datarum med hög säkerhetsbelastning. Det förutspåddes vara framtiden, men det blev inte alls den utvecklingen, således fanns det inget behov av dessa fastigheter. Det är en form av teknisk förändring som lett fram till ett nedskrivningsbehov. Inre faktorer kan vara att de värderingssiffror som användes vid fastighetsköpet inte håller fullt ut, att de antaganden som gjordes vid fastighetsköpet inte stämmer. I större företag är det dock mindre vanligt då de gör ordentliga undersökningar innan de tar över fastigheterna, de har också bra antaganden i sina modeller och de har bra och tillförlitliga system. Så jag tycker nog inte att det är jättevänligt, men det förekommer säkert, framförallt hos lite mindre bolag. **(E&Y)**
- Jag anser de yttre indikationerna vara de mest väsentliga. En inre indikation skulle kunna vara att företaget får en sämre bedömning från exempelvis ett "ratingbolag", där företaget får låna till högre ränta. Samtidigt borde inte det ha någon påverkan på fastighetens värde i sig eftersom räntas inte tas med. Att byta fastighetsskötare kan kanske vara en inre indikation men samtidigt faller det tillbaka på att underhållskostnaderna minskar eller ökar. Jag har svårt att se någon direkt inre indikation. En inre indikation skulle förvisso kunna vara intern information om fukt eller dylikt. **(KPMG)**
- Fastighetsbolag är i sin natur ett väldigt förutsägbart objekt. Det kommer alltid stå och falla med att det blir uthyrt. Yttre indikationer kan vara att den bransch som hyresgäster befinner sig i kan vara ostabil. Detta är inga nyheter eller överraskningar, i alla fall inom en väl fungerande fastighetsbransch. Annars vad som kan tänkas är om hyresgästen flyttar till en annan stad, eller om det helt plötsligt dyker upp en nyetablering av nyare och intressantare lokaler i grannskapet. **(ÖPWC)**

4.1.3 Förändring av revisorernas granskningsrutiner

Vilken påverkan har Du som revisor på bedömningen av nedskrivningsbehov samt nedskrivningsbelopp?

- En part i diskussionen helt enkelt. I våra granskningar bedömer vi först om värderingsmodellen fungerar och att parametrarna är rätt satta. Därefter granskas

- indatan för att se om inflödet i modellen fungerar samt att bolaget har agerat efter vad de utgivit sig för att göra. Slutligen ser vi till om bolaget har avvikit från detta och det är där diskussionerna kommer. Om så är fallet, att bolaget har avvikit allt för mycket och modellen inte speglar verkligheten, kan vi i vissa fall kräva en extern värdering. På så sätt spelar vi en stor roll vad gäller påverkan av nedskrivningsbedömningen. **(D&T)**
- Gången är normalt sett så att bolaget identifierar objekt med nedskrivningsbehov samt gör erforderlig beräkning av nedskrivningens storlek. I denna fas är revisorn normalt sett inte aktiv, utan bolagen använder sig istället av fristående värderingsföretag som specialiserat sig på till exempel värdering av fastigheter. Många gånger sker avstämning med revisorn parallellt som detta arbete fortskrider, framförallt avseende väsentliga antaganden, för att undvika korrigerade värden i samband med att revisionsberättelse ska avgas. Vår roll som revisor, i detta avseende, är att säkerställa att bolaget identifierar samtliga objekt där ett nedskrivningsbehov kan tänkas föreligga, samt säkerställa att bolaget gjort rimliga antaganden vid bedömningen av objektets värde. Som tillägg till den egna revisorns kompetens använder vi ofta personer inom E&Y, eller externt där så anses nödvändigt, som också är specialiserade på värdering av fastigheter. Skulle vi komma fram till andra värden än de av bolaget framtagna uppkommer naturligen en diskussion, som kan leda till att värderingen förändras. Min erfarenhet är att bolagen tar till sig och utvärderar revisorns synpunkter, och där erforderligt korrigerar sina värden. **(E&Y)**
 - Det är oftast vi som för upp frågan och vanligen inte bolaget som säger att de behöver skriva ner ett antal miljoner. I de flesta fall är det en fråga som diskuteras löpande under året och inte frågeställningar som kommer i samband med att bolaget upprättat sitt bokslut. I undantagsfall kan vi revisorer komma med ett bud för vad vi anser att en fastighet bör skrivas ned med. Detta förutsätter dock att vi har tillgänglig information som exempelvis indikationer. Det vanligaste är emellertid att vi revisorer initierar frågeställningen för att sedan låta företaget göra beräkningarna, därefter bedömer vi beräkningarna. **(KPMG)**
 - I samband med revisionsgenomgångar tas frågan upp om värdet på enstaka fastigheter och ganska snart vet vi vilka som ligger i farozonen. Det finns alltid de fastigheter som ligger i gränslandet mellan att försöka motivera sitt värde eller överväga en nedskrivning. Det är dessa som tas upp och diskuteras i samband med årsbokslutet då även framtida planer diskuteras fram samt hur det fortsättningsvis skall se ut. **(ÖPWC)**

Har RR 17 påverkat Dina granskningsrutiner av nedskrivningar och i så fall hur?

- Ja, det kan man säga. Granskningsrutiner är alltid något vi ser över. Tidigare fanns det möjlighet att portföljvärdera, det vill säga att göra kvittningar i bolagets tillgångsmassa. Detta ledde till en mer övergripande bedömning. I dag finns ingen portföljsyn och det innebär att jag som revisor i mina granskningssteg måste vara mycket mer detaljerad i varje specifikt fall. Det räcker inte längre att endast se till summorna längst ned och därifrån avgöra om dessa verkar godtagbara. Vi har alltid speciella övningar med de här värderingsmodellerna och framförallt så

- följer vi resultatet hela tiden. Det är en löpande diskussion då modellerna görs mellan en till tre gånger per år. (D&T)
- Nej, egentligen ingenting alls. Det är nog egentligen samma principer som tidigare. Vi får däremot en ny revisionsstandard från den 1 januari 2004 och där finns en rekommendation som heter RS 540 som behandlar bedömningar och uppskattningar rent allmänt. Det är också givetvis en anpassning till det internationella systemet, där det på något vis anges vad revisorn skall göra för att granska denna typ av poster i företag. Men sen finns det även en som heter ISA 545 med just granskning av de här bitarna, som också redogör för dessa principer, men den är inte antagen i Sverige ännu, men det kommer kanske. Jag tror inte att det har förändrats så mycket. Vi har också ett ramverk att följa och det finns en rekommendation på hur revisorn skall göra och utifrån detta får vi anpassa vår bedömning. Det finns också ett ramverk för vad bolagen skall utgå ifrån och det finns ett regelverk som visar hur de skall redovisa och då är det lättare att anpassa sina åtgärder. Jag tror att detta görs på samma sätt som tidigare. (E&Y)
 - RR 17 har definitivt påverkat mina granskningsrutiner framförallt när det gäller vilka parametrar som ska ingå i modellen men också upplysningsinformationen från vår sida mot bolagen. Det är helt klart att RR 17 tillsammans med alla de andra nya rekommendationerna förändrar vår tillvaro högst dramatiskt och att det så även framledes kommer att göra. (KPMG)
 - Egentligen ingenting alls. Jag anser att finns det några fastigheter som har några år på nacken och är låsta i grunden så är det oftast ingen fråga egentligen. Det baseras då på den analytiska granskningen. (ÖPWC)

Hur stor ska nedskrivningen vara för att den, enligt Dig, ska anses vara av väsentlig betydelse?

- Väsentligheten sätts utifrån bolaget så det beror på hur stort bolaget är men den diskussionen förs nästan aldrig. Är storleken utanför en modell som speglar verkligheten så görs det en nedskrivning, vilket innebär att den är av väsentlig betydelse. Om det skulle inträffa att ett företag vägrar att göra en nedskrivning som vi tycker att de skall göra så gäller det väsentlighetskriteriet som vi har räknat fram i våran revision. (D&T)
- Vi jobbar alltid utifrån någon form av väsentlighetskriterium. Som revisor kanske du inte bryr dig om mindre belopp, men det handlar om att det skall ges en rättvisande bild och då finns det i det begreppet någon form av väsentlighetskriterium och det beräknas givetvis olika för olika typer av bolag. Det går således inte att säga att det finns något exakt belopp, det beror på storleken på bolaget. Vi får titta på bolagets soliditet, eget kapital, hur bolaget ser ut rent allmänt och vilken intjäningsförmåga bolaget har. Det är klart att vi kan sätta oss in i rollen som extern läsare av årsredovisningen, vad skulle de anse som väsentligt? Och det är klart, det blir inte alltid rätt. Men vi får göra våra bästa professionella bedömningar och komma fram till vad som anses väsentligt för varje enskilt bolag. (E&Y)
- Det beror på. I ett bolag kan en miljon vara väsentligt medan det i ett annat absolut inte är det. Man kan sätta det i relationstal till resultaträkning eller balansräkning, men det är svårt att säga även där. Väsentlighetstalet är det tal som

- vi egentligen jobbar utifrån och i vår planering lägger vi ett väsentlighetstal baserat på relationer. Ett fel får inte vara så pass stort att det påverkar en kvalitativ bedömning av årsredovisningen, det är det som uttrycker om det är väsentligt eller inte. Det är trots allt den granskande revisorns uppgift att bedöma hur det kommer att tolkas av den som analyserar. Ju närmare ett nollresultat ett företag har desto mer väsentlig blir en nedskrivning. (KPMG)
- Det beror på. Till exempel beroende på hur företaget i fråga ser ut, eget kapital, hur stort är nedskrivningsbeloppet i förhållande till löpande vinst eller till fria vinstmedel. Väsentlig betydelse är om det är så stort att om man skulle avstå ifrån det skulle det innebära en missvisande bild. Några exakta nyckeltal tycker jag inte att det finns. Så något riktigt svar i form av X % av Y kapital finns inte. Men när vi styr revisionen går vi inte in och utreder vidare om det är mindre än sådana belopp, då görs inte någon ytterligare åtgärd. Men det kan aldrig förta en samlad bedömning. Hos bolag som det går lite knackigt för blir mindre tal givetvis väsentligare. (ÖPWC)

Finns det ytterligare något av intresse som vi inte berört i intervjun och därför bör tilläggas?

- Nej, det skulle i så fall vara att rekommendationerna i praktiken har skapat en viss komplexitet i bolagens egna redovisningar. Det finns till exempel inga anläggningsregister för hur bolagen ska hantera nedskrivningar, vilket gör det praktiskt kämpigt. (D&T)
- Nej, inget som jag kommer på så här direkt. (E&Y)
- Nej, mer än att det är en rolig rekommendation att jobba med och den berör främst stora värden. (KPMG)
- Det finns ett intresse av att använda sig av Redovisningsrådets rekommendationer fram till dess att bolaget inser att de faktiskt måste avslöja vad som försiggår. Det finns inte riktigt den känslan för att vi mer eller mindre ska lägga upp oss för alla att se. Det är egentligen det som det är fråga om vid Redovisningsrådets rekommendationer. Det finns en del medelstora bolag som vill hålla hög svansföring vad gäller redovisningen, men de vill ändå inte riktigt visa allt. Då blir det kanske i praktiken så att de formellt sett tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) men lägger till lite extra. Det må vara hänt, det kan aldrig vara fel att lämna extra upplysningar. Det blir kanske så att medelstora bolag som vill kunna jämföra sig med noterade med hjälp av nyckeltal, använder sig av Redovisningsrådets rekommendationer oavsett om de vill eller inte. (ÖPWC)

4.2 Fastighetsbolaget

I nedanstående avsnitt presenterar vi den respondent som deltagit i vår studie samt den förkortning av det fastighetsbolag denne representerar. Vi kommer fortsättningsvis att använda oss utav denna förkortning då vi redogör för respondentens svar.

- Thomas Andersson, Ekonomi- och finanschef, Stena Fastigheter AB. Tillämpar RR 17, då de är en del av en större koncern som tillämpar RR 17. **(Stena)**

4.2.1 Allmän uppfattning om RR 17 samt dess konsekvenser

Vilken är din uppfattning om RR 17 i förhållande med tidigare regler som berör nedskrivningar?

- Jag anser rekommendationen vara bra, särskilt för större företag, då den medför större kontroll och hårdare reglering på området. Detta innebär att alla företag kommer att redovisa efter samma krav, vilket endast missgynnar mindre seriösa företag. Dock är Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) lättare att tillämpa och för många mindre företag är det direkt onödigt med alla de regler RR 17 innehåller. **(Stena)**

Ger RR 17 en mer rättvisande bild av företagets ställning än FAR 3? På vilket sätt?

- Ja, i och med den hårdare kontroll som följer av RR 17. Tidigare kunde företagen ”snacka sig bort”, vilket nu kommer att bli mycket svårt. Fram tills nu har företagen exempelvis kunnat hävda att hela branschen har problem och med det som bakgrund har revisorn accepterat att bolaget väntar ytterligare med att genomföra en nedskrivning. Detta ska inte inträffa enligt RR 17, vilket gör att jag anser bilden mer rättvis. Dock krävs det att revisorerna vågar tillämpa rekommendationen och dess regler. **(Stena)**

Vilka är de största förändringar som rekommendationen fört med sig och vilka ytterligare förändringar kan tillämpandet av RR 17 komma att innebära?

- Den förändring som vi främst har lagt märke till är bland annat att styrelsen i större utsträckning efterfrågar vad fastigheterna är värda. Revisorerna lägger även ned mer möda på redovisningen i och med den nya rekommendationen. Fokus läggs också alltmer på att redovisningen skall vara korrekt, vilket gör att det inte längre går att prata sig igenom en svår situation, allt finns reglerat i detalj. Då vi kontinuerligt utför benchmarking mot våra konkurrenter kan vi se att det existerar mycket fusk vid redovisningen. Exempelvis har vissa bolag inga driftkostnader alls, istället läggs hela värdet till fastigheten. Detta kommer på sikt, i och med RR 17 leda till stora nedskrivningar inom många företag. **(Stena)**

4.2.2 Fastighetsbolagens värderings- och nedskrivningsrutiner

Vilka problem kan uppstå vid värdering av tillgångar?

- Tidsfaktorn är det största problemet vid värdering av tillgångar. Är det en tillfällig eller bestående nedgång? Ofta kommer revisorerna inte förrän i januari med besked om att det föreligger ett nedskrivningsbehov, vilket gör att det tidsmässigt innebär problem samt att våra egna goda prognoser inte längre har något värde. **(Stena)**

Hur ofta gör Ert företag en värdering av tillgångarna?

- Endast en gång per år i samband med bokslutet i december. **(Stena)**

Hur ofta gör Ert företag en bedömning av nedskrivningsbehovet?

- I samband med bokslutet och värderingen av tillgångarna görs en bedömning av nedskrivningsbehov. **(Stena)**

Hur fastställer Ert företag om en tillgång ska skrivas ner, finns det några fasta rutiner eller ställningstaganden vid bedömning om nedskrivningsbehov föreligger?

- Vi har inte någon checklista för om en tillgång ska skrivas ned eller inte, istället för vi en diskussion angående nedskrivningsbehovet. Rutinen jag har är att alla fastigheter som har ett värde under det bokförda värdet gulmarkeras, för att på så sätt synliggöra dessa och notera dem. **(Stena)**

Vilka inre respektive yttre indikationer är främst avgörande vid en prövning av nedskrivningsbehovet? Är dessa fastställda eller finns skillnader mellan år?

- De inre indikationerna kommer direkt från fastighetsskötarna som lägger märke till vad som händer med fastigheterna samt om det exempelvis inte går bra för ett företag som vi hyr ut till eller om något annat skumt pågår. Vi har även ledningsgrupper som resonerar kring de indikationer de har fått. De yttre indikationerna är oftast sammankopplade med att det sker något på den marknad där vi har våra fastigheter. Om det går dåligt för en hel bransch, exempelvis IT-branschen, och vi hyr ut fastigheter till många IT-bolag, ger detta en indikation på ett sjunkande värde. Även yttre förhållanden som omläggning av allmän väg, vilket gör ett område mer eller mindre attraktivt än tidigare, kan verka avgörande vid en prövning av nedskrivningsbehovet. Eftersom dessa indikationer främst styrs av marknaden går de inte att fastställa, utan varierar från år till år. **(Stena)**

Hur bestäms storleken på nedskrivningen? Beräknas återvinningsvärdet?

- Storleken på nedskrivningen bestäms utifrån marknadsvärderingen i förhållande till det bokförda värdet. I år måste exempelvis Uddevallafastigheten skrivas ner då det bokförda värdet är högre än det marknadsmässiga värdet. Vi har tidigare inte behövt skriva ner några fastigheter så detta är en direkt följd av att återvinningsvärdet beräknas. **(Stena)**

Hur stor ska nedskrivningen vara för att den, enligt Dig, ska anses vara av väsentlig betydelse?

- Då ska den vara stor! Värdet på våra fastigheter ligger på cirka 25 till 60 miljoner kronor och så fort värdet understiger det bokförda värdet hävdar revisorerna att

fastigheterna bör skrivas ner. Vi delar dock inte deras åsikter gällande detta, vi har egentligen ingen uppfattning om hur stor nedskrivningen skall vara för att vara av väsentlig betydelse. Eftersom att värdet går upp och ner anser jag att det åtminstone bör handla om en differens på en miljon kronor, även vid små fastigheter. Vi rättar överhuvudtaget ingenting som är fel under en halv miljon, det fungerar inte att gå tillbaka och justera småfel då det rör sig om så pass stora belopp. Jag har svårt att sätta någon procentsats men det måste vara mer än en miljon. **(Stena)**

4.2.3 Förändring av fastighetsbolagens redovisning

Har Ert företags tillvägagångssätt att värdera och bedöma nedskrivningsbehovet förändrats sedan införandet av rekommendationen?

- För oss har rekommendationen inte direkt kommit att innebära några förändringar av våra värderingsrutiner av nedskrivningsbehov, den stora skillnaden är som sagt att RR 17 efterfrågas mer. Till skillnad mot tidigare lägger vi visserligen ner mer möda nu, vi har även förfinat de värderingsmallar som vi använder. På grund av den större noggrannhet som rekommendationen fört med sig måste vi förklara för respektive VD i varje bolag vad som skett och vad vi har gjort. Ytterligare en skillnad är att Stena Fastigheter tidigare inte behövde bry sig om de fastigheter där nedskrivningsbehov förelåg på grund av att det tidigare krävdes en bestående värdeminskning av tillgången för att en nedskrivning skulle bli aktuell. Bland annat har vi en fastighet i Uddevalla som nu kommer att skrivas ned vilket tidigare inte har krävts. **(Stena)**

Hur kontrollerar företaget att motivet till nedskrivningen kvarstår? Har detta förändrats i och med införandet av RR 17?

- Vad gäller Uddevallafastigheten kommer vi att göra detta löpande under varje kvartal nästa år. Men nej, det har nog egentligen inte förändrats efter införandet av RR 17. När vi väl kommit så pass långt att vi skriver ned en fastighet bryr vi oss inte om att skriva upp den, även om värdet ökar något. Fast i och med RR 17 kommer det att bli allt vanligare med nedskrivningar och eftersom att det inte heller krävs en bestående värdeminskning är sannolikheten stor att det framöver också blir allt vanligare med uppskrivningar av tillgångar. **(Stena)**

Har införandet av RR 17 medfört förändringar i Er nedskrivningsprocess? Om ja, vilka förändringar?

- Ja, för på något sätt har det lyfts upp på styrelsenivå. Vi har haft Uddevallafastigheten uppe hela året egentligen. 2002 hade vi den uppe på styrelsenivå men vi kunde inte sälja fastigheten för priset den var bokförd till och var därför tvungna att ta en förlust. Vi hade dock tur som till år 2003 fick den uttyrd till ett mycket bra pris, vilket gjorde att värderingen av fastigheten ökade igen. **(Stena)**

Anser Du att kraven på information stärkts eller försvagats i och med införandet av RR 17? Om stärkts, vilken typ av information handlar det om?

- På grund av ett ökat fokus och tydligare regler så anser jag att informationskravet utan tvekan har stärkts. Skall man följa rekommendationens upplysningar så bör det skrivas en liten bok om varje fastighet. Beloppet som fastigheten skrivits ned med skall anges samt vilka poster som påverkats i årsredovisningen. Beloppet skall sedan fördelas på respektive segment, i vårt fall ort, och för varje nedskrivning skall vi redogöra för varför en nedskrivning har gjorts samt vilka omständigheter som lett fram till beslutet och om bolaget skrivit ned till nettoförsäljnings- eller nyttjandevärdet. För oss som äger ca 250 fastigheter innebär det ett mycket stort jobb att ta fram lämpliga underlag till alla fastigheter samt lämna tillförlitliga uppgifter för varje ort och fastighet med en motivering om varför vi skriver ned. **(Stena)**

Anser Du att Ert företag tillhandahåller tillräckligt med information i årsredovisningen enligt RR 17? Vad grundar Du det på?

- Nej, jag tycker egentligen inte att bolagets årsredovisning är fullgod. Det som finns i standardmallarna står med i vår årsredovisning, däremot inte mycket därutöver. Jag tycker att det skulle stå mer om exempelvis nedskrivningsbehovet samt en tydligare redogörelse för om ett nedskrivningsbehov föreligger eller inte. Vi talar endast indirekt om att ett nedskrivningsbehov föreligger men det är också allt. **(Stena)**

Skulle företaget tillhandahålla samma information om RR 17 eller liknande krav inte fanns? Varför?

- Vi hade aldrig skrivit det vi har skrivit om det inte vore för de nya rekommendationerna. Helst skulle Stena vilja vara ett doldisföretag, med så knapphändig information som möjligt, men med hjälp av lagstiftningen har vi lyckats få med lite mer fakta än tidigare. Om vi jämför med de stora börsbolagen så har de ofta flera sidor med diagram och staplar, vilket gör att informationen lättare tas in. I vår årsredovisning finns inget av detta utan istället har vi exempelvis en not vid övriga intäkter där det står att övriga intäkter består av övriga intäkter. **(Stena)**

5 Analys

I kapitel fem analyseras det empiriska materialet som med grund i studiens syfte anknyts till den teoretiska referensramen. Efter respektive stycke sammanfattas i punktform vad som utgör väsentliga delar av analysen.

5.1 Allmänt

Överlag anser sig de intervjuade revisorerna ha goda erfarenheter av redovisning i enlighet med RR 17, särskilt i samband med fastighetsredovisning där de menar att rekommendationen inte orsakar någon större komplexitet. Revisorerna anser dock att det kan finnas problem till följd utav att rekommendationen inte har nått ut till berörda fastighetsbolag i den mån det var tänkt samt att fastighetsbolag inte har den kompetens som krävs för vissa redovisningstekniska svårigheter som rekommendationen medför. Det tillfrågade fastighetsbolaget anser att implementeringen av RR 17 har varit bra då den medför en större kontroll och en hårdare reglering på området, vilket endast missgynnar de oseriösa företagen. Respondenten anser dock att RR 17 kan vara mer komplicerad än tidigare normering eller rent utav onödig för de bolag som inte är skyldiga att redovisa enligt rekommendationen.

Vidare menar majoriteten av revisorerna att den största förändringen som RR 17 kommit att innebära är att ÅRL:s regler om en bestående värdeminskning helt har frångåtts. Andra förändringar som revisorerna påpekar är att RR 17 har skapat ett regelverk som tidigare saknats och att nedskrivningar därmed aktualiseras i större utsträckning vilket ökar fastighetsbolagens medvetenhet om att nedskrivningsbehov föreligger. Respondenten från fastighetsbolaget anser emellertid att den största skillnaden som rekommendationen har kommit att medföra är att bolagsledningen i större utsträckning har kommit att efterfråga fastighetsbeståndens värden. Vi anser att denna respondent är av samma åsikt som revisorerna angående om att det nu har skapats ett mer konkret regelverk som är svårt att kringgå. Fastighetsbolagets respondent tror att rekommendationen i framtiden kommer att leda till stora nedskrivningar inom fastighetsbranschen, då denne gör gällande att det inom branschen har förekommit en hel del bedrägerier. Som exempel anger respondenten att vissa bolag inte har några driftkostnader alls utan hela värdet tillmäts istället fastigheten. Med utgångspunkt i revisorernas allmänna åsikter och exemplifieringen med Stena Fastigheter AB angående RR 17 tolkar vi det som att fastighetsbolagen har tagit åt sig rekommendationen. Vi tror dock, i likhet med revisorerna, att de eventuella problem som rekommendationen i förekommande fall har kommit att medföra är de rent redovisningstekniska regleringarna. Detta kan enligt oss få till följd att jämförbarheten mellan företags nedskrivningar som i och med rekommendationens implementering bland annat har försökt uppnås inte kommer att infrias. Vi menar att på grund av de komplicerade beräkningsmodellerna kommer en del företag sannolikt även att ta hjälp av externa värderare. Vid externvärdering, liksom vid internvärdering, finns det en risk att komma fram till olika

återvinningsvärden då respektive värderingsmodell byggs utifrån olika parametrar. Detta anser vi utgöra en risk för att jämförbarheten mellan företagen trots allt inte blir bättre.

Revisorer

- ◆ *RR 17 har inte nått ut till fastighetsbolagen i den mån det var tänkt*
- ◆ *Redovisningstekniska svårigheter för fastighetsbolagen*
- ◆ *Främsta förändringen är att ÅRL: s regler om en bestående värdeminskning har frångåtts*
- ◆ *RR 17 har skapat ett komplext regelverk*

Fastighetsbolaget

- ◆ *Mer komplext regelverk*
- ◆ *Striktare och hårdare reglering*
- ◆ *Många förfrågningar från bolagsledningen angående fastighetsvärdena*

Huruvida RR 17 bidragit till en bättre jämförbarhet mellan företagen än med tidigare normgivning är svårt att fastställa menar revisionsbyråerna. Dock är de överens om att utgången borde bli en bättre jämförbarhet mellan företagen eller åtminstone på sikt kommer att bidra till det och syftar på att ambitionen med implementering av IAS/IFRS i vårt svenska regelsystem är att uppnå en bättre jämförbarhet. En revisionsbyrå åsyftar att RR 17 torde medföra en bättre jämförbarhet då rekommendationen innehåller fler konkreta regler än tidigare normgivning. En annan revisionsbyrå menade dock att för att uppnå en god jämförbarhet krävs det kompletterande reglering. Till följd av de svar vi erhållit tror vi att det kommer att ta tid att öka jämförbarheten i den omfattning vilken var Redovisningsrådets och IASC/IASB: s målsättning. Vi är mycket skeptiska till om en perfekt jämförbarhet avseende nedskrivningar av materiella tillgångar någonsin kommer att infrias. Vi vill åter poängtera det faktum att beräkning av återvinningsvärdet kommer att vara differentierat mellan företagen. Vi anser också att det till följd utav att RR 17, i enlighet med ÅRL, inte tillåts en värdering till verkligt värde av tillgångar för svenska bolag och detta medför att jämförbarheten mellan svenska bolag och internationella bolag fram till och med år 2005 kommer att vara bristfällig. Vi anteciperar dock att IASC/IASB: s ambitioner på sikt någorlunda kommer att infrias.

Av revisorerna var tre, av de fyra tillfrågade, eniga om att tillämpandet av RR 17 kommer att medföra en mer rättvisande bild av bolagens finansiella ställning. Den revisor som var av avvikande mening ansåg istället att det nu är försiktighetsprincipen som tillämpas vid bedömningen om ett nedskrivningsbehov föreligger. Övriga revisorer hävdade dock att denna princip nu frångås i och med IASC/IASB: s inflytande på Redovisningsrådet, då de syftar på att företagen enligt IAS/IFRS redovisar sina tillgångar till verkligt värde, vilket de anser skulle ge en mer rättvisande bild. Ett fastighetsbolag skall i enlighet med RR 17 omgående skriva ned en fastighet då dess redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Samtidigt skall en återföring av nedskrivningen göras då motivet till nedskrivningen inte kvarstår. Detta anser vi bidrar till att det blir svårare för företagen att göra en över- eller undervärdering av fastigheterna, vilket medför en mer rättvisande bild av värdet på bolagets fastighetsbestånd. Fastighetsbolaget var av samma mening men menade att revisorerna måste våga följa det nya regelverket för att en mer rättvisande bild av

bolagets bestånd skall kunna ges. Respondenten anser nu att det till skillnad från tidigare exakt är preciserat när en nedskrivning skall göras. Det tidigare begreppet ”bestående värdeminskning” var diffust vilket fick till följd att bolagen kunde undvika en nedskrivning genom att övertyga revisorn om att värdeminskningen endast var temporär. Vi anser även att försiktighetsprincipen tillämpas då denna som bekant innebär en restriktiv värdering av tillgångar samt en generös värdering av skulder, vilket vi tycker att rekommendationen förespråkar. På så sätt bedömer vi att de principer som tillämpas i enlighet med RR 17 är försiktighetsprincipen samt rättvisande bild.

Revisorer

- ◆ *RR 17 bör leda till en bättre jämförbarhet mellan företagen*
- ◆ *RR 17 medför en mer rättvisande bild*
- ◆ *Delade meningar huruvida RR 17 bidrar till att försiktighetsprincipen frångås*

Fastighetsbolaget

- ◆ *Revisorerna måste våga följa RR 17 för att en mer rättvisande bild ska kunna ges*

5.2 Förändring av fastighetsbolagens värderings- och nedskrivningsrutiner och dess påverkan på redovisningen

Det rådde delade meningar hos de intervjuade revisorerna huruvida fastighetsbolagen hade goda kunskaper om RR 17 eller inte. Troligtvis beror detta på vilken typ av fastighetsbolag de åsyftar, som exempelvis dess bolagsstorlek och om det är ett yngre eller äldre bolag. Givetvis påverkas revisorernas svar på denna fråga även av hur stor erfarenhet den tillfrågade revisorn har av fastighetsbolags redovisning i enlighet med RR 17. Att svaren på frågan skilde sig allt från ”det tycker jag verkligen” till ”företagen har inte goda kunskaper om RR 17”, kan även vara ett resultat av revisorernas subjektiva bedömning om vad som är god kunskap. Det intervjuade fastighetsbolaget är ett icke-noterat bolag, som alltså enligt regelverket inte är skyldigt att följa Redovisningsrådets rekommendationer. Bolaget är dock en del i en större koncern som tillämpar RR 17 vilket fått till följd att en tillämpning av denna rekommendation är given. Detta gör att vi anser bolaget vara relativt insatt i RR 17, trots att det inte är noterat. Att bolaget numera tvingas skriva ned de fastigheter vars bokförda värde överstiger återvinningsvärdet gör att de nu i större utsträckning än tidigare drabbas av nedskrivningar av sina fastigheter. Fastighetsbolagets respondent understryker att bolaget inte delar revisorernas uppfattning om att en nedskrivning omgående skall ske då återvinningsvärdet understiger det bokförda värdet. Utifrån respondentens svar tycker vi oss även skönja ett visst missnöje med den ytterligare arbetsbelastning som RR 17 kommit att innebära och vi tror att bolaget inte självmant skulle valt att följa Redovisningsrådets rekommendation om det inte vore för koncernen. Detta till trots anser vi att bolagets kunskaper om RR 17 är goda.

Enligt vad som framkommit vid de genomförda intervjuerna hos revisionsbyråerna tycks informationsflödet i årsredovisningarna kommit att utökats påtagligt i och med införandet av RR 17. De största förändringarna i årsredovisningarna är att informationen angående hur nedskrivningsbehovet fastställs nu mer uttryckligen förklaras samt att värderingsmodellerna presenteras på ett mer utförligt sätt. De intervjuade

revisionsbolagen menade vidare att förändringen av informationen främst bestod i utökad information och inte i att informationen i sig kommit att förändrats. Trots att det även tidigare har funnits en informationsreglering i och med ÅRL, håller vi med revisorerna om att tillämpandet av RR 17 har bidragit till ett ökat informationsflöde samt en mer utförlig precisering av den information som lämnas, då detta har bevisats i de årsredovisningar vi har tagit del av. Respondenten från Stena Fastigheter AB tycker att informationskravet angående nedskrivningar har stärkts i och med de tydligare regler som RR 17 har gett upphov till. Respondenten anser dock att informationen i bolagets årsredovisning inte är fullt tillräcklig då en ännu tydligare redogörelse av nedskrivningsförfarandet hade varit att föredra. Respondenten menar samtidigt att utan någon reglering skulle företaget ha varit ännu mer knapphändiga med informationen, då Stena önskar vara ett "doldisföretag". Vidare ansåg revisionsbyråerna att den information som fastighetsbolagen nu lämnar i sina årsredovisningar är till stor nytta för intressenterna. Det framgick också att viss information uppfattades som överflödigt eller rent av onödig, samtidigt som någon av revisorerna menade att ytterligare motiveringar till nedskrivningar vore att föredra. De ökade kraven på dokumentation i RR 17 borde enligt oss skapa en mer tillförlitlig redovisning och därmed öka kvaliteten på redovisningen. Detta medför i sin tur att misstanken om fusk inom redovisningen minskar. Det är även viktigt för bolagen att i årsredovisningen kunna uppvisa en rättvisande och trovärdig information för att på så sätt attrahera bland annat externa finansiärer. Vi anser emellertid att det borde ligga i bolagens egna intressen att förse intressenterna med pålitlig information varför en reglering inte skulle anses vara nödvändig. Att RR 17 trots allt visat sig medföra vissa förändringar av information i årsredovisningarna kan därför tänkas bero på att företagen tidigare inte uppfattat dessa tillkommande upplysningar som intressanta eller viktiga för användare av informationen. Ytterligare en anledning skulle kunna vara att bolagen tidigare valt att uppvisa så lite information som möjligt eller vinklat informationen på ett för bolaget fördelaktigt sätt. RR 17 utgör dock en sorts lägsta nivå för att säkerställa att viss information angående nedskrivningar lämnas, därefter är det upp till bolagen att avgöra hur mycket ytterligare information de väljer att lämna.

Revisorer

- ◆ *Delade åsikter huruvida fastighetsbolagens kunskaper om RR 17 är goda*
- ◆ *Ökat informationskrav i årsredovisningarna*
- ◆ *Ökat informationsflöde genom att nedskrivningsbehovet mer uttryckligen förklaras samt att värderingsmodellerna mer utförligt presenteras*
- ◆ *Det ökade informationsflödet gynnar intressenterna, dock anses viss information vara överflödigt*

Fastighetsbolaget

- ◆ *Samstämmer inte med kraven i RR 17, i de avseenden som väsentlighetskriteriet frångåtts*
- ◆ *Ökat informationskrav i årsredovisningen*
- ◆ *Ökat informationsflöde, vilket med fördel kan utökas ytterligare*

Enligt revisionsbyråerna har införandet av RR 17 inte föranlett några större förändringar i fastighetsbolagens värderingsrutiner. Respondenterna menar att fastighetsbolagen redan tidigare har haft utvecklade värderingsmodeller, vilka möjligen kommit att förbättras i och med kraven i RR 17. Detta påstående bekräftas genom att respondenten från Stena Fastigheter AB underrättar oss om att det förutom förfiningar av bolagets värderingsmallar inte har kommit att innebära några större förändringar av bolagets värderingsrutiner i och med tillämpandet av RR 17. Som regel menar revisionsbyråerna att värderingen sker en gång per år i samband med bokslutet, men att fastighetsbolagen med fördel skulle kunna göra den oftare. Revisorerna menar att de fastighetsbolag, vars fastigheter har anskaffats i modern tid, särskilt bör ta hänsyn till detta. Dessa fastigheters anskaffningsvärden fluktuerar i större utsträckning än vad äldre fastigheters anskaffningsvärde gör, eftersom äldre fastigheters anskaffningsvärden inte varierar lika mycket. Införandet har inte heller lett till någon direkt förändring i hur ofta företagen gör en värdering av tillgångarna. Som vi kan utläsa från fastighetsbolagets respondents intervjusvar anser denne att en årlig värdering av tillgångarna och bedömning av nedskrivningsbehov i samband med årsbokslutet är fullt tillräckligt. Med bakgrund av vår studie anser vi att bolagen bör göra mer frekventa värderingar av sina tillgångar, åtminstone i samband med att en delårsrapport ges ut. Nedskrivningarna skulle med fördel kunna göras delårsvis för att undvika stora nedskrivningar vid årsbokslutet, liknande den NCC gjorde. Vi är av den åsikten att ett bolag inte kan värdera sina tillgångar för ofta. En medvetenhet om värdet på bolagets fastighetsbestånd genom kontinuerliga värderingar är alltid bra för att företagens prognoser ska vara tillförlitliga.

Respondenten från fastighetsbolaget åsyftar tiden som ett problem vid värdering av tillgångar. Med detta menar denne att det kan uppstå problem för bolaget i samband med årsbokslutet. Detta till följd utav att revisorn inte förrän i januari, det vill säga tidsmässigt sent, meddelar att det eventuellt föreligger ett nedskrivningsbehov. Respondenten från Stena Fastigheter AB menar att detta får till följd att vad bolaget trodde var en god prognos i och med detta förlorar sitt värde. Vi poängterar återigen att med en kontinuerlig värdering av fastigheterna hade felaktiga prognoser kunnat undvikas då bolaget i ett tidigare skede varit medveten om nedskrivningsbehovet.

Revisorer

- ◆ *Inga nämnvärda förändringar av fastighetsbolagens värderingsrutiner*
- ◆ *Viss vidareutveckling av befintliga värderingsmodeller*
- ◆ *Värdering av materiella anläggningstillgångar görs vanligtvis en gång per år*
- ◆ *Mer frekventa värderingscykler efterfrågas*

Fastighetsbolaget

- ◆ *Inga nämnvärda förändringar av bolagets värderingsrutiner*
- ◆ *Värdering av materiella anläggningstillgångar görs en gång per år i samband med bokslutet*
- ◆ *Anser att bolagets befintliga värderingscykler är fullt tillräckliga*
- ◆ *Tidsaspekten kan utgöra problem och leda till negativa konsekvenser vid årsbokslutet*

Att nyttjandevärdet skall beräknas genom att uppskatta framtida kassaflöden står att läsa om i RR 17. Vid förfrågan om revisorerna ansåg fastighetsbolagens prognoser vid fastställande av nyttjandevärdet vara tillförlitliga var de dock alla tveksamma. Detta utslag antar vi beror på att det är mycket svårt att uppskatta ett framtida kassaflöde, eller som en av revisorerna påpekade att tillförlitligheten kan minska på grund av att nyttjandevärdet beräknas utifrån schablonkostnader.

I RR 17 finns ett antal interna och externa indikationer som åtminstone skall beaktas när fastighetsbolaget gör en bedömning om ett nedskrivningsbehov föreligger. Revisorerna ansåg de externa indikationerna vara de mest väsentliga för fastighetsbolagen. Externa indikationer som kan leda fram till en prövning av nedskrivningsbehovet i ett fastighetsbolag kunde enligt revisorerna vara förändrade avkastningskrav, konjunkturläge, ränteläge, inflation och uthyrningsgrad. Ytterligare exempel som angavs var en nedgång på fastighetsmarknaden, ökade underhållskostnader eller nedläggningsbeslut. Som interna indikationer nämndes intern information som exempelvis fukt samt sämre bedömning från exempelvis ett "ratingbolag". Fastighetsbolaget visade sig vara mer medveten om vilka interna indikationer som tydde på ett nedskrivningsbehov, detta på grund av den nära kontakten med fastighetsskötarna som av naturliga skäl känner till vad som sker i fastigheterna. I enlighet med revisionsbyråerna menade fastighetsbolaget att de externa indikationerna styrs av marknaden och därför är svårprognostiserade. Att de interna indikationerna på nedskrivningsbehov inte utgjorde samma vikt som de externa enligt revisorerna tror vi kan vara ett bevis på att nedskrivningar till följd utav interna förändringar endast genomförs i liten utsträckning. De interna indikationerna på nedskrivningsbehov är således svårare att upptäcka än de externa som är mer tydliga. Revisorerna dröjde med svaret angående vilka de interna indikationerna kunde vara, vilket vi uppfattade som ett bevis på att de var osäkra på svaret. Detta tror vi fastighetsbolagen kan vara medvetna om vilket kan leda till att mindre seriösa företag försöker hitta kryphål i redovisningen för att till trots rekommendationen övervärdera sina fastigheter och därmed visa en orättvisande bild av företagets faktiska fastighetsvärde, det vill säga ett för företaget fördelaktigare resultat.

Revisorer

- ◆ *Ovisst om nyttjandevärdet fastställs på ett tillförlitligt sätt, då det baseras på schablonkostnader*
- ◆ *De externa indikationerna anses vara mer väsentliga än de interna*
- ◆ *Svårigheter att identifiera de interna indikationerna*

Fastighetsbolaget

- ◆ *Interna indikationer är lättare att prognostisera än de externa, då dessa styrs av marknaden*

5.3 Förändring av revisorernas granskningsrutiner

Alla de tillfrågade revisorerna ansåg sig ha en betydande påverkan på bedömningen av nedskrivningsbehov samt nedskrivningsbelopp. Detta då revisorerna menade att det oftast var de som tog upp frågan om en nedskrivning och inte fastighetsbolagen. Detta tror vi

fastighetsbolagen överlåter på revisorerna då de litar på revisorernas kunskap eller att de möjligtvis missuppfattat yrkeskårens arbetsuppgifter. I många fall tvingas revisorn agera konsult snarare än den granskare som denne är utsedd att vara. Att det inte är fastighetsbolaget som tar upp ett nedskrivningsbehov med revisorn tror vi kan bero på att det finns bolag som försöker undvika nedskrivningar för att på så sätt uppvisa ett för bolaget bättre resultat. Vidare förklarade revisorerna att de vid ett nedskrivningsbehov vanligen skapar en diskussion med det aktuella fastighetsbolaget. Skulle de i diskussionen inte komma överens eller om fastighetsbolagens värderingsmodeller överhuvudtaget inte avspeglar verkligheten görs med fördel en extern värdering. I en av frågorna framkom det att revisorerna ansåg att fastighetsbolagens värderingsmodeller var mycket grundligt uppbyggda. En fara med detta kan vara att revisorerna till fullo litar på dessa och inte nämnvärt ifrågasätter dess tillförlitlighet. Vi anser att det är av stor vikt att revisorerna utför en noggrann granskning av fastighetsbolagens värderingsmodeller samt tillhörande parametrar då det förekommer att vissa bolag genomför alltför optimistiska internvärderingar. Att även genomföra externvärdering kan enligt oss i många fall vara av betydelse då denna kan få till följd att fastighetsbolagets tillförlitlighet ökar. Detta till följd utav att en externvärdering bygger på objektivitet och därför sker inte en medveten övervärdering av bolagets tillgångar.

Revisorerna var av vitt skilda åsikter på frågan om RR 17 hade påverkat deras granskningsrutiner. Medan hälften av respondenterna menade att rekommendationen egentligen inte alls hade kommit att påverka deras granskningsrutiner var den andra hälften av motsatt uppfattning. Den andra hälften menade att revisorn numera måste vara mycket mer specifik i varje granskningssteg då fastighetsbolagen inte längre har möjlighet att göra kvittningar av sin tillgångsmassa, vilket tidigare var fallet. Vi uppfattar det dock som om alla revisorer var ense om att RR 17 ger en ökad precision avseende nedskrivningar vilket medför ett bättre granskningsunderlag vid revisionen. Detta innebär således att rekommendationen har kommit att påverka revisorernas granskningsrutiner. En annan viktig skillnad enligt revisorerna är att införandet av rekommendationen har ökat fokuseringen hos fastighetsbolag kring nedskrivningar, vilket kommit att leda till fler diskussioner med revisorn som på sikt också gör fastighetsbolagen mer medvetna om nedskrivningar och dess betydelse. Vi tror att revisorerna kan använda RR 17 som stöd vid revisionen för att motivera en nedskrivning på ett bättre sätt än med FAR 3 och ÅRL eftersom RR 17 är mer detaljerad och bättre beskriver tillvägagångssättet vid nedskrivning.

Att väsentlighetskriteriet allt mer frångås i och med RR 17 tyckte vi oss även skönja i revisorernas uppfattning om hur stor en nedskrivning skall vara för att vara av väsentlig betydelse. Var och en av respondenterna menade att väsentlighet sätts utifrån bolaget men i de fall rekommendationen föreskriver en nedskrivning skall denna ske oavsett om den av fastighetsbolagen anses vara väsentlig eller inte. Vår tanke är att det tidigare var lättare för bolagen att hävda att nedskrivningsbeloppet inte var av väsentlig betydelse. Dock ansåg någon av revisorerna att en nedskrivning är av väsentlig storlek om det skulle leda till en missvisande bild då bolaget valde att inte skriva ned tillgången. Vad som emellertid kan anses vara av väsentlig storlek är en nedskrivning vars storlek påverkar en extern granskares bedömning av årsredovisningen. Om den externa granskaren utifrån

informationen skulle fatta ett annat beslut anses nedskrivningen vara av väsentlig betydelse.

Revisorer

- ◆ *Ansåg sig ha betydande påverkan på bedömningen av nedskrivningsbehov samt nedskrivningsbelopp*
- ◆ *Skilda åsikter huruvida RR 17 kommit att påverka deras granskningsrutiner*
- ◆ *RR 17 kräver att revisorn är mer specifik i varje granskningssteg*
- ◆ *Diskussioner med fastighetsbolagen vid nedskrivningsbehov har kommit att öka*
- ◆ *Väsentlighetsprincipen frångås allt mer i och med RR 17*

6 Slutdiskussion

I kapitel sex presenteras de slutsatser som studien lett fram till. Därefter redogörs för de egna reflektioner som uppkommit under studiens gång. Avslutningsvis ges förslag till vidare forskning inom det aktuella ämnesområdet.

6.1 Slutsats

I nedanstående stycken kommer vi utifrån vårt syfte lyfta fram de främsta och mest väsentliga slutsatser som studien lett fram.

6.1.1 Förändringar av rutiner till följd av implementeringen av RR 17

Vi har i vår studie kommit fram till att implementeringen av RR 17 medfört förändringar för fastighetsbolagens värderings- och nedskrivningsrutiner samt för revisorernas granskningsrutiner av materiella anläggningstillgångar.

Den för fastighetsbolagen största förändringen vid värdering av de materiella anläggningstillgångarna har av naturliga orsaker varit att ÅRL:s regler om en bestående värdeminskning helt har frångåtts och ersatts med ett mer detaljerat och mer komplext regelverk. En annan tydlig utveckling på området har visat sig vara det utökade informationskravet vilket har bidragit till att informationsflödet i fastighetsbolagens årsredovisningar påtagligt kommit att utökas. De främsta skillnaderna nu jämförelsevis med tidigare normering är att värderingsmodellerna i högre grad preciseras och en mer ingående presentation av hur nedskrivningsbehovet fastställs görs i årsredovisningarna. I övrigt har fastighetsbolagens värderingsmodeller kommit att finjusteras och vidareutvecklas något.

Då RR 17 innehåller ett mer konkret tillvägagångssätt med ökad precision avseende nedskrivningsförfarandet än med tidigare praxis medför detta att granskningsunderlaget vid revisionen har kommit att förbättras. Revisorerna måste nu också vara mycket mer specifika i varje granskningssteg. Utöver dessa förändringar har yrkeskåren också fått erfara att mer tid av granskningsarbetet läggs på diskussioner med fastighetsbolagen angående nedskrivningar, då fastighetsbolagens kunskap om rekommendationen fortfarande är otillräcklig.

Med ovanstående förändringar som bakgrund vågar vi påstå att redovisningens tillförlitlighet och jämförbarhet av nedskrivningar inom fastighetsbranschen jämfört med tidigare praxis inom området kommit att beröras.

De ökade kraven på dokumentation i RR 17 anser vi skapar en mer tillförlitlig redovisning och därmed en ökad kvalitet på redovisningen. Trots att det borde ligga i fastighetsbolagens intressen att uppvisa rättvisande och trovärdig information har studien visat att informationsflödet i årsredovisningarna har kommit att utökas, vilket kan tänkas

innebära att fastighetsbolagen tidigare har undvikit att redogöra för eller förskönat delar av den information som lämnats. RR 17 utgör dock en sorts lägsta nivå för att säkerställa att viss information angående nedskrivningar lämnas vilket vi anser höja kvaliteten på redovisningens tillförlitlighet avsevärt. I och med det ökade informationskravet har bolagen nu i större utsträckning tvingats demaskera sig. Detta innebär en mer transparent redovisning och ett ökat förtroende för redovisningen och revisionen, vilket vi menar höjer tillförlitligheten ytterligare.

Rekommendationen har kommit att utgöra ett konkret regelverk för redovisning av nedskrivningar. I och med detta har det blivit svårare för bolagen att kringgå en eventuell nedskrivning, vilket kunde vara fallet med det diffusa begreppet ”bestående värdeminskning”. Att redovisningen får striktare regleringar anser vi minskar de kryphål som bolagen tidigare funnit i redovisningen, vilket kan komma att innebära att skandaler liknande Enron uteblir.

Studien visade på att de interna indikationerna på nedskrivningsbehoven inte var av samma betydelse som de externa. Detta anser vi vara ett bevis på att nedskrivningar till följd utav interna förändringar endast genomförs i liten utsträckning och vi fick också uppfattningen om att revisorerna inte var särskilt medvetna om de interna indikationerna. Detta tror vi fastighetsbolagen kan vara medvetna om vilket kan leda till att mindre seriösa företag fortfarande kan hitta kryphål i redovisningen för att till trots rekommendationen övervärdera sina fastigheter och därmed visa ett för företaget fördelaktigare resultat. I dessa fall kommer tillförlitligheten inte att ökas i den mån vi tidigare beskrivit. Alla respondenter menar att det är lättare att prognostisera de interna indikatorerna då dessa är mer förutsägbara än de externa indikatorerna, vilkas effekter inte går att förutspå.

En av anledningarna med implementeringen av IAS/IFRS i vårt svenska regelsystem var att uppnå en bättre jämförbarhet. Vi anser, med vår studie som underlag, att detta till viss del har infriats eller åtminstone i framtiden kommer att infrias. Med ett regelverk innehållande fler konkreta regler än tidigare normgivning kommer fastighetsbolagen inte längre ha samma obundenhet vad gäller nedskrivningar. Detta får till följd att alla företag tvingas redovisa enligt samma villkor vilket i sin tur ger en högre jämförbarhet mellan företagen. Även jämförbarheten mellan ett och samma företag anser vi på sikt bli bättre då ett företag lättare kan jämföra aktuella siffror med tidigare års vid en mer likriktad redovisning. Förutsättningen för att uppnå en hög grad av jämförbarhet mellan företagen är dock att fastighetsbolagen bättre sätter sig in i de redovisningstekniska svårigheter som RR 17 innehåller. Detta till trots är vi skeptiska till om en perfekt jämförbarhet avseende nedskrivningar av materiella tillgångar mellan bolagen någonsin kommer att infrias då alla företag har värderingsmodeller baserat på olika parametrar.

Vi anser dock att Redovisningsrådet och IASC/IASB: s syfte med att uppnå en bättre jämförbarhet mellan företagen i relativt stor utsträckning på sikt kommer att uppfyllas, då studien visat tendenser på att det kommer att bli så. Vi anser också att till följd utav att RR 17 i enlighet med ÅRL inte tillåter en värdering till verkligt värde av tillgångar

medför detta att jämförbarheten mellan svenska bolag och internationella bolag fram till och med år 2005 kommer att vara bristfällig.

Genom studien har vi kunnat konstatera att sannolikheten för att uppvisa en rättvisande bild har ökat i och med införandet av RR 17, vilket vi emellertid anser påverkas av att försiktighetsprincipen enligt vår utsago nu ges större relevans. Vi finner att kraven i RR 17, vilka vi bedömer överensstämma med försiktighetsprincipen, bidrar till att fastighetsbolagen får svårare att göra över- och undervärderingar av fastigheterna, vilket medför en mer rättvisande bild av värdet på bolagets fastighetsbestånd. Vi anser även att det som ämnas vara god redovisningssed har blivit tydligare efter implementeringen utav RR 17, då informationen i årsredovisningarna har blivit mer lättillgänglig samt presenteras på ett relevant sätt. I och med att varaktighetskriteriet inte längre är tillämpligt anser vi att väsentlighetsprincipen dock kommit att frångås i allt större grad.

6.1.2 Glapp mellan norm och praxis

Vi har genom vår studie blivit medvetna om att det föreligger ett visst glapp mellan norm och praxis vid tillämpandet av RR 17.

”... så fort värdet understiger det bokförda värdet hävdar revisorerna att fastigheterna bör skrivas ner. Vi delar dock inte deras åsikter gällande detta... Vi rättar överhuvudtaget ingenting som är fel under en halv miljon...”

Thomas Andersson, Stena Fastigheter [2003-12-04]

Ovanstående citat anser vi vara en tydlig bekräftelse på vårt tidigare påstående. Fastighetsbolaget anser överhuvudtaget inte att en nedskrivning skall göras om den inte är av väsentlig betydelse, även om rekommendationen förespråkar en nedskrivning. Detta ger oss en indikation på att revisorerna troligtvis har rätt angående fastighetsbolagens bristande kunskaper om rekommendationen och dess syfte. Om fastighetsbolagen inte följer de regler som krävs för att kunna göra värderingar i enlighet med rekommendationen och istället tillämpar äldre praxis på området finns det en stor risk för att gamla rutiner följs trots den nya normeringen.

Efter att ha studerat rekommendationen anser vi att den innehåller svåra värderingsteknikaliteter, vilket vi även bedömer medför vissa komplikationer för revisorerna. I och med implementeringen utav RR 17 och IAS/IFRS, sker det kontinuerligt revolutionerande förändringar inom redovisningen. Det kan vara komplicerat för revisorerna att på egen hand sätta sig in i alla de omfattande förändringarna, varför vi anser att ytterligare tid borde läggas på utbildning inom revisorskåren. Vi tror att revisorerna på så sätt skulle kunna bibehålla sin trovärdighet och tillförlitlighet, vilket annars må komma att minska. Om fallet skulle vara sådant att ett antal revisorer har vissa svårigheter med RR 17 kommer det leda till att rekommendationen inte tillämpas som sig bör, då revisorerna inte vill eller vågar riskera att göra fel. Även det intervjuade fastighetsbolaget befarade att vissa revisorer kanske inte kommer att våga tillämpa RR 17 i den utsträckning som är tänkt.

”Dock krävs det att revisorerna vågar tillämpa rekommendationen och dess regler.”

Thomas Andersson, Stena Fastigheter [2003-12-04]

Vi vill avslutningsvis poängtera att vi har i åtanke att RR 17 är relativt ny vilket gör att fastighetsbolagen och revisorerna inte haft tillräcklig tid med att sätta sig in i rekommendationen. Vi anser därför att ju längre tiden går desto mindre kommer glappet mellan norm och praxis att bli. Vid övergången till IAS/IFRS 2005 kommer det återigen att uppstå ett visst glapp mellan norm och praxis. Denna gång kommer glappet dock inte vara lika stort som vid införandet av RR 17 då skillnaderna mellan RR 17 och IAS 36 är få. Det gäller dock att viljan för en implementering finns där och den tror vi oss veta att våra respondenter har, vilket gör att vi på sikt är övertygade om att implementeringen av IAS/IFRS kommer visa sig vara lyckad i svensk redovisning.

6.2 Egna reflektioner

I inledningsskedet av studien hade vi en föreställning om hur RR 17 skulle ha mottagits av fastighetsbolagen och revisorerna. Vår tanke var att de bolag som låg till grund för vår studie, det vill säga fastighetsbolag, skulle vara mycket skeptiska till rekommendationen då den har medfört att företagen i allt större utsträckning tvingas blotta sin verksamhet samt värdet av sina tillgångar på ett sätt som tidigare kunde undvikas. För revisorerna trodde vi främst att rekommendationen skulle ha kommit att innebära nya granskningsrutiner och troligtvis även en hel del merarbete. Vi förutsatte därmed att studien skulle komma att påvisa att RR 17 skulle ha förorsakat vissa komplikationer för både fastighetsbolagen och revisorerna. Utifrån intervjuerna med revisorerna har vi dock upplevt att revisorerna antyder att det endast är fastighetsbolagen som har drabbats av dessa. Vi anser likväl efter avslutandet av vår studie att rekommendationen har medfört komplikationer för både fastighetsbolagen och revisorerna, dock är fastighetsbolagen mer öppna om sina negativa erfarenheter än vad revisorerna är.

Slutligen anser vi att fastighetsbolagens föreställning om den granskande revisorns arbetsuppgifter inbegriper konsultation, vilket kan vara en av orsakerna till att revisorerna uppfattade det som om fastighetsbolagen har bristande kunskaper om RR 17. Detta tror vi skulle kunna undvikas om revisorerna var mer tydliga i de diskussioner som förs med fastighetsbolagen och däri explicit klagade sin yrkesmässiga funktion. Med tanke på att den tid som förläggs till diskussion mellan företagen och revisorerna har ökat är våra förhoppningar emellertid att denna föreställning kommer att upphöra. Vi är dock inte på det säkra med om vi anser det vara revisorns uppgift att förklara sin position för fastighetsbolagen och vi befarar att fastighetsbolagen trots denna upplysning från revisorerna även fortsättningsvis kan komma att använda den granskande revisorn som konsult då de finner detta vara bekvämt rent praktiskt.

6.3 Förslag till vidare forskning

Under studiens fortlöpande har flera intressanta frågeställningar uppstått. Dessa kan med fördel undersökas i form av vidare forskning. Vi har valt att nedan presentera dem i punktform.

- ◆ Vilka effekter har RR 17 kommit att medföra på de immateriella tillgångarna?
- ◆ Hur har RR 17 i kombination med RR 24 "*Förvaltningsfastigheter*" kommit att påverka värderings- och nedskrivningsrutiner inom fastighetsbranschen?
- ◆ Hur kommer övergången mellan RR 17 och IAS 36 påverka redovisningen inom fastighetsbranschen?
- ◆ Kommer IAS 36 med en värdering till verkligt värde medföra en mer rättvisande bild av värdet på företagens tillgångar, än vad RR 17 kommit att göra?
- ◆ Hur kommer implementeringen av IAS/IFRS att förändra ett företags redovisningsrutiner och hur kommer detta att påverka bolagets resultat?
- ◆ Finns det en rädsla inom revisorskåren att uppvisa bristande sakkännedom och vilka är i så fall de underliggande orsakerna till detta?
- ◆ Hur kan glappet mellan norm och praxis minskas?

Källförteckning

Artiklar:

Clark, Stanley, J., Jordan & Charles, E., "Accounting for impairments of long-lived assets: The FASB's proposed guidelines", Ohio CPA Journal, October, 1994.

Clark, Stanley, J., Jordan & Charles, E., "Accounting for asset impairments under SFAS No. 121", Ohio CPA Journal, February, 1996.

Journal of Accountancy, "Two new statements", Journal of Accountancy, jul98, Vol. 186.

Lundell, S., "Stjärnrevisor godkände bokslut". Dagens industri, 2003-02-27.

Lundell, S., "Tricket som räddar vinsten". Dagens industri, 2003-02-27.

Ollevik, N-O., "Tillväxtlistan fyller 10 år", Svenska Dagbladet, 2003-05-12.

Wennberg, I., "För lite hänsyn till risk och osäkerhet i redovisningen", Balans, januari, 2003.

Litteratur:

Anthony, R., Reece, J. & Hertenstein, J., *Accounting: text and cases*, McGraw-Hill/Irwin, New York, 1999.

Axelman, L., Phillips, D. & Wahlquist, O., *IAS/IFRS 2005 En jämförelse mellan International Accounting Standards och Redovisningsrådets rekommendationer*, Printgraf, Stockholm, 2003.

Befring, E., *Forskningsmetodik och statistik*, Studentlitteratur, Lund, 1994.

Blake, J. & Hossain, M., *Readings in International Accounting*, International Thomson Business Press, London, 1996.

Cantzler, I., *Vad tycker kunden? En bok om kundattitydundersökningar*, Liber Ekonomi, Malmö, 1991.

Eriksson, L.T. & Wiedersheim-Paul, F., *Att utreda, forska och rapportera*, Liber AB, Malmö, 2001.

FAR, *FAR: s samlingsvolym 2003*, FAR förlag AB, Stockholm, 2003.

- FAR, *FAR: s samlingsvolym 1999*, FAR förlag AB, Stockholm, 2001.
- FAR, *FAR: s samlingsvolym 1999*, FAR förlag AB, Stockholm, 1999.
- Holme, I.M. & Solvang, B.K., *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*, Studentlitteratur, Lund, 1997.
- Knutsson, M., *Årsredovisningslagen – en kommentar*, Juristförlaget, Stockholm, 1996.
- Kylebäck, S. & Landén, S., *Aktuella redovisningsfrågor: [2001]*, Ernst & Young, Stockholm, 2001.
- Lekvall, P. & Wahlbin, C., *Information för marknadsföringsbeslut*, IHM Förlag AB, Göteborg, 2001.
- Lundahl, U. & Skärvad, P-H., *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*, Studentlitteratur, Lund, 1999.
- Lundén, B., *Nya Årsredovisningslagen*, Björn Lundén information AB, Näsviken, 1997.
- Merriam, S.B., *Fallstudien som forskningsmetod*, Studentlitteratur, Lund, 1994.
- Mueller, G.G., Gernon, H. & Meek, G.K., *Accounting – An international perspective*, Irwin/McGraw-Hill, USA, 1997.
- Nilsson, S., *Redovisningens normer och normbildare*, Studentlitteratur, Lund, 1999.
- Riahi-Belkaoui, A., *Accounting theory 3rd ed.*, Academy Press, London, 2000.
- Smith, D., *Redovisningens språk*, Studentlitteratur, Lund, 2000.
- Thomasson, J., Arvidsson, P., Lindquist, H., Larson, O., & Rohlin, L., *Den nya affärsredovisningen*, Liber Hermods, Malmö, 1999.
- Thorell, P., *Skattelag och affärssed*, P A Norstedt & Söners Förlag, Stockholm, 1996.
- Trost, J., *Kvalitativa intervjuer*, Studentlitteratur, Lund, 1997.
- Winter, J., *Problemformulering, undersökning och rapport*, Almqvist & Wiksell, Stockholm, 1992.
-

Internet:

Bolagsfakta, www.bolagsfakta.se, 2003-11-05.

Boplats Göteborg, www.boplatsgbg.se, 2003-11-05.

FAR, www.far.se, 2003-11-12.

Infovoice, www.infovoice.se, 2004-01-01

International Accounting Standards Board, www.iasb.org.uk, 2003-11-11.

Redovisningsrådet, www.redovisningsradet.se2003-11-12.

http://europa.eu.int/eur-lex/pri/sv/oj/dat/2003/l_261/l_26120031013sv02580385.pdf, 2003-11-25

Intervjuer - fastighetsbolag:

Stena Fastigheter Göteborg AB, Thomas Andersson, Ekonomi- och finanschef Stena Fastigheter AB, 2003-12-04.

Intervjuer - revisionsbyråer:

Deloitte & Touche, Göteborg. Harald Jagner, Senior Manager, 2003-12-17.

Ernst & Young, Göteborg. Thomas Nilsson, Auktoriserad revisor och Partner, 2003-12-15.

KPMG, Göteborg, 2003-12-18.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers, Göteborg. Jan Hanner, Auktoriserad revisor, 2003-12-08.

Bilagor

Bilaga 1

Göteborg 2003-11-10

Hej!

Vi är två studenter på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet som skriver magisteruppsats inom Externredovisning och företagsanalys. Vårt syfte med uppsatsen är att undersöka huruvida Redovisningsrådets rekommendation nummer 17 – *Nedskrivningar* – (RR 17) kommit att påverka svenska fastighetsbolags värderings- och nedskrivningsrutiner av materiella anläggningstillgångar.

Ni tillhör vår målgrupp (om ni tillämpar RR 17) och vi vore därmed mycket tacksamma om ni skulle kunna ställa upp på en intervju angående det aktuella ämnesområdet. Vi vill gärna intervjua någon inom bolaget som har god erfarenhet av bolagets redovisning, det vill säga ekonomiansvarig eller liknande.

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Christina Derkum
Christina.Derkum@hgus.gu.se
070 / 756 68 90

Caroline Gillner
Caroline.Gillner@hgus.gu.se
073 / 619 66 18

Bilaga 2

Göteborg 2003-11-10

Hej!

Vi är två studenter på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet som skriver magisteruppsats inom Externredovisning och företagsanalys. Vårt huvudsyfte med uppsatsen är att undersöka huruvida Redovisningsrådets rekommendation nummer 17 – *Nedskrivningar* – (RR 17) kommit att påverka svenska fastighetsbolags värderings- och nedskrivningsrutiner av materiella anläggningstillgångar. Vår avsikt med uppsatsen är också att undersöka om revisionsbyråernas granskningsrutiner med avseende på implementeringen av RR 17, har kommit att förändrats.

Ni tillhör vår målgrupp och vi vore därmed mycket tacksamma om ni skulle kunna ställa upp på en intervju angående det aktuella ämnesområdet. Vi vill gärna intervjua någon inom bolaget som har god erfarenhet av revidering av fastighetsbolag.

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Christina Derkum
Christina.Derkum@hgus.gu.se
070 / 756 68 90

Caroline Gillner
Caroline.Gillner@hgus.gu.se
073 / 619 66 18

Intervjuguide - revisionsbyråer

Bilaga 3

1. Vilken är Din befattning? Godkänd/Auktoriserad?
2. Vilken typ av branscher samt företag reviderar Du?
3. Vilka erfarenheter har Du av redovisning av materiella tillgångar enligt RR 17?
4. Vad anser Du är den största förändringen sedan införandet av RR 17 och vilka är de tydligaste effekterna som Du har uppmärksammat?
5. Ser Du tendenser av att införandet av RR 17 har påverkat fastighetsbolagens rutiner för värdering av materiella tillgångar?
6. Anser Du att införandet av RR 17 bidrar till en bättre jämförbarhet mellan företag än tidigare praxis?
7. Har införandet av RR 17 förändrat hur ofta företagen gör en värdering av tillgångarna?
8. Anser Du att företagens prognoser vid fastställande av nyttjandevärdet är tillförlitliga?
9. Vilka indikationer kan leda fram till en prövning av nedskrivningsbehovet i fastighetsbolag?
10. Vilka inre respektive yttre indikationer bör företagen ta störst hänsyn till vid nedskrivningar? Varför?
11. Vilka redovisningsprinciper tillämpas främst vid bedömning om nedskrivningsbehov föreligger?
12. Upplever Du att företagen har goda kunskaper vad gäller RR 17 och nedskrivningar av tillgångar?
13. Har RR 17 påverkat Dina granskningsrutiner av nedskrivningar och i så fall hur?
14. Vilken påverkan har Du som revisor på bedömningen av nedskrivningsbehov samt nedskrivningsbelopp?
15. Hur stor ska nedskrivningen vara för att den, enligt Dig, ska anses vara av *väsentlig betydelse*?
16. Har RR 17 kommit att påverka företagens krav på information i årsredovisningen?
17. Anser Du att upplysningskraven i RR 17 är tillräckliga och av nytta för intressenterna?
18. Finns det ytterligare något av intresse som vi inte berört i intervjun och därför bör tilläggas?

Intervjuguide - fastighetsbolag

Bilaga 4

1. Vilken är Din befattning på företaget?
2. Tillämpar Ert företag Redovisningsrådets rekommendation nummer 17 (RR 17) på nedskrivningar?
3. Vilken är din uppfattning om RR 17 i förhållande med tidigare regler som berör nedskrivningar?
4. Vilka är de största förändringar som rekommendationen fört med sig och vilka ytterligare förändringar kan tillämpandet av RR 17 komma att innebära?
5. Vilka problem kan uppstå vid värdering av tillgångar?
6. Har Ert företags tillvägagångssätt att värdera och bedöma nedskrivningsbehov förändrats sedan införandet av rekommendationen?
7. Hur ofta gör Ert företag en värdering av tillgångarna?
8. Hur ofta gör Ert företag en bedömning av nedskrivningsbehovet?
9. Hur fastställer Ert företag om en tillgång ska skrivas ner? Finns det några fasta rutiner eller ställningstaganden vid bedömning om nedskrivningsbehov föreligger?
10. Vilka inre respektive yttre indikationer är främst avgörande vid en prövning av nedskrivningsbehovet? Är dessa fastställda eller finns skillnader mellan år?
11. Hur bestäms storleken på nedskrivningen? Beräknas återvinningsvärdet?
12. Hur stor ska nedskrivningen vara för att den, enligt Dig, ska anses vara av *väsentlig betydelse*?
13. Hur kontrollerar företaget att motivet till nedskrivningen kvarstår? Har detta förändrats i och med införandet av RR 17?
14. Ger RR 17 en mer rättvisande bild av företagets ställning än FAR 3? På vilket sätt?
15. Har införandet av RR 17 medfört förändringar i Er nedskrivningsprocess? Om ja, vilka förändringar?
16. Anser Du att kraven på information stärkts eller försvagats i och med införandet av RR 17? Om stärkts, vilken typ av information handlar det om?
17. Anser Du att Ert företag tillhandahåller tillräckligt med information i årsredovisningen enligt RR 17? Vad grundar Du det på?
18. Skulle företaget tillhandahålla samma information om RR 17 eller liknande krav inte fanns? Varför?