



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

IFRIC 15

En lösning eller ett problem?

Kandidatuppsats i Företagsekonomi
Extern redovisning och företagsanalys
Vårterminen 2010

Handledare: Andreas Hagberg

Författare: Anna Wågberg
Åsa Zackrisson

Sammanfattning

Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Extern redovisning och Företagsanalys, Kandidatuppsats, VT 2010.

Författare: Anna Wågberg och Åsa Zackrisson

Handledare: Andreas Hagberg

Titel: IFRIC 15 – En lösning eller ett problem?

Bakgrund och problem: Enligt IFRS finns det skillnader i tillämpningen av redovisningsstandarder för avtal om uppförande av fastighet. Det har visat sig att vid intäktsredovisning av entreprenad har två olika standarder använts, IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter. Redovisas intäkter enligt IAS 11 görs det med successiv vinstavräkning, medan IAS 18 innebär intäktsredovisning vid det juridiska överlämnandet. Dessa skillnader i tillämpning kan leda till olika redovisning vid fastighetsförsäljning, då det visat sig att länder tillämpar olika standarder för intäktsredovisning.

En ny tolkning, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, har nu publicerats av IASB för att försöka minimera dessa olikheter. Kommittén IFRIC gav ut tolkningen för att få en ”rättare” bild av hur intäktsredovisning skall ske, då det hänt att länder tidigare intäktsredovisat försäljning av fastighet olika. Dock har många i branschen ställt sig frågande till den nya tolkningen, som inom EU började tillämpas från 1 januari 2010. De tror inte att IFRIC 15 klargör definitionen för entreprenadavtal ytterligare som hjälp för företag om när de skall redovisa enligt IAS 11 eller IAS 18. De tror snarare att den leder till fler problem, såsom mer administrativt arbete, sämre jämförelse mellan företag samt sämre transparens.

Syfte: Syftet med denna uppsats är att försöka få klarhet i hur svenska byggföretag tillämpar tolkningen IFRIC 15. Vår avsikt är att ta reda på om tolkningen används olika av byggföretagen och om tillämpningarna ger olika effekter.

Avgränsningar: Vid undersökning av finansiella rapporter avsåg vår uppsats endast fyra av de största svenska börsnoterade byggföretagen. Då IFRIC 15 började tillämpas från 1 januari 2010 har vi endast studerat deras delårsrapporter för första kvartalet 2010 samt deras årsredovisningar för 2009, där de kommenterat hur tolkningen tillämpas.

Metod: Vi har gjort en kvalitativ fallstudie för att besvara våra frågeställningar, där vi sökt information via internet, haft telefonintervjuer med två av våra utvalda byggföretag och skickat frågeformulär till de två övriga, som de besvarade via e-post. Uppsatsen bygger på våra egna observationer över byggföretagens påverkan av tolkningen IFRIC 15 samt argument från berörda branscher och organisationer.

Resultat samt slutsatser: Vi har kunnat se att IFRIC 15 tagits emot med blandade känslor, mest negativa, och att en stor del av branschen anser att den inte ger en rättvisare bild av redovisningen utan snarare en snedvriden bild som ger mindre transparens och jämförbarhet. Företagen tillämpar tolkningen från och med 1 januari 2010, men kommer att göra det på olika vis. Två av företagen kommer huvudsakligen att fortsätta sin externa redovisning av intäkter enligt IAS 11 medan de två andra går nu över till att redovisa enligt IAS 18. Företa-

gen har i sin första delårsrapport för 2010 valt att redovisa sina siffror på två sätt, både med jämförande tal enligt IFRIC 15 och utan tillämpning av tolkningen.

Förslag till fortsatt forskning: En analys över hur marknaden och redovisningstolkande instanser uppfattar och eventuellt reagerar på skillnaderna i intäktsredovisning mellan de svenska byggföretagen.

Gå djupare in i bakgrunden av uppkomsten till IFRIC 15 och försöka få svar på frågorna i Comment Letters, vilka IASB inte verkar ha svarat på.

Undersöka hur företag i andra länder ser på tolkningen, och hur de valt att tillämpa den.

I och med att tolkningen kom ut omnämns att kontinuerlig överföring av risker och förmåner troligen kommer att vara mycket ovanligt. Att undersöka om IFRIC:s påstående stämmer överens med verkligheten kan vara något att titta närmare på.

Studera hur varje avtal ser ut inom respektive tillämpningsområde och se på skillnader dem emellan.

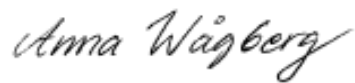
Förtydliga ekonomiskt genom att jämföra siffrorna för studiens företag.

Förord

Vi vill tacka de företag som ställt upp i vår studie och svarat på frågor trots att de haft fullt upp med årsstämmor och publicering av delårsrapporter.

Vi vill även tacka vår handledare, Andreas Hagberg, och övriga som bidragit med diskussioner och återkopplingar till vårt arbete.

Till sist vill vi tacka varandra för gott arbete och många timmar tillsammans, trots de svåra arbetstiderna.



Anna Wågberg



Åsa Zackrisson

Göteborg den 10 juni, 2010

Förkortningar

EFRAG – European Financial Reporting Advisory Group

EU – Europeiska Unionen

FAR – Föreningen Auktoriserade Revisorer

FASB – Financial Accounting Standards Board

IAS – International Accounting Standard

IASB – International Accounting Standards Board

IFRIC – International Financial Reporting Interpretations Committee

IFRS – International Financial Reporting Standard

RFR – Rådet för Finansiell Rapportering

SFAS – Statement of Financial Accounting Standards

SRS – Svenska Redovisningssamfundet

US GAAP – United States Generally Accepted Accounting Principles

ÅR – Årsredovisning

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problemformulering	2
1.2.1 Frågeställning	3
1.3 Syfte	3
1.4 Studiens relevans och bidrag	3
1.5 Svagheter med studien	3
1.6 Disposition	4
2. Metod	5
2.1 Forskningsmetod	5
2.2 Urval	5
2.3 Tillvägagångssätt	5
2.4 Metodkritik	6
3. Teoretisk referensram	7
3.1 Redovisningsreglering	7
3.1.1 IASB	7
3.1.2 Konvergensprojekt mellan IASB och FASB	7
3.2 Kvalitativa egenskaper	7
3.2.1 Relevans	8
3.2.2 Tillförlitlighet	8
3.2.3 Jämförbarhet	8
3.3 Principer	8
3.3.1 Försiktighetsprincipen	8
3.3.2 Realisationsprincipen	8
3.3.3 Matchningsprincipen	9
3.4 Avtal	9
3.4.1 IAS 11 Entreprenadavtal	9
3.4.2 IAS 18 Intäkter	10
3.5 IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet	11
4. Empiri	13
4.1 Draft D21 samt kommentarer från branschen	13
4.2 Information från finansiella rapporter	15
4.3 Information från företagsintervjuer och frågeformulär	16
4.3.1 Bakgrund IFRIC 15	16
4.3.2 Reaktion på tolkningen	16
4.3.3 Löser IFRIC 15 några problem	17
4.3.4 Företagens val av tillämpning	17
4.3.5 Tolkningens påverkan på redovisningen	18
4.3.6 Olika tillämpningsområden	18
4.3.7 Skillnad mellan de svenska företagen	18

5. Analys	19
6. Slutsats.....	21
6.1 <i>Slutord</i>	23
6.2 <i>Förslag till fortsatt forskning</i>	23
7. Källförteckning	25

Bilagor:

Bilaga 1: Flödesschema med analys av ett enskilt avtal om uppförande av fastighet.

Bilaga 2: Frågor för telefonintervju/frågeformulär till byggföretag.

Bilaga 3: Byggföretagens delårsrapporter med omräknade jämförelsetal för IFRIC 15.

1. Inledning

I inledningen presenteras studiens valda ämne och dess bakomliggande problem. Vi nämner redovisningsstandarderna IAS 11 och 18 samt den nya tolkningen av dessa, IFRIC 15, för att under teoridelen gå in djupare in i dessa. Vidare beskriver vi studiens syfte och de svagheter vi valt att ta hänsyn till. Avslutningsvis redogör vi för uppsatsens disposition.

1.1 Bakgrund

Huvudsyftet med extern redovisning är att förmedla redovisningsinformation till externa intressenter, vilka vill ha denna information för att kunna göra beslut av olika slag. Dessa beslut påverkas av redovisningen och därmed behövs fungerade redovisningssystem. I och med att ekonomin förändras måste redovisningen också förändras och utvecklas. När utvecklingen blir för komplex krävs det reglering av redovisningen, denna reglering uttalas i olika standarder. (Johansson, 2009)

Exempel på externa intressenter som ser till redovisningsinformationen kan vara investerare som vill ha underlag om företag för att kunna bedöma sina köp- och säljbeslut av aktier, kunder och leverantörer vill se om det är lönsamt för dem själva att upparbeta ett långsiktigt samarbete med företaget medan konkurrenter jämför och grundar sin prissättning och marknadsföring utifrån företagets siffror. För att detta skall vara möjligt gäller det att företaget har redovisat sina finansiella rapporter på ett jämförbart sätt. Detta sker genom att företag inom samma bransch redovisar utifrån samma standarder, vilka påpekar att lika transaktioner och händelser skall redovisas på lika sätt. (Smith, 2006)

Standarder framställs av organisationen *International Accounting Standards Board*, IASB, och standarder som gavs ut till och med april 2001 hade benämningen *International Accounting Standard*, IAS. Nutida standarder som ges ut benämns *International Financial Reporting Standard*, IFRS. Uppsatsen kommer dock att koncentrera sig på två av de tidigare IAS-standarderna (se nedan). Rekommendationer som IASB ger ut enligt deras föreställningsram beskrivs i IASB:s *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*, tolkas av *International Financial Reporting Interpretations Committee*, IFRIC, efterträdare till *Standing Interpretations Committee*, SIC. (Westermark, 2005)

I praktiken, utifrån IFRS, finns det skillnader i tillämpningen av redovisningsstandarder för avtal om uppförande av fastighet. Vid intäktsredovisning av entreprenad har standarderna IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter tillämpats. När IAS 11 tillämpas resulterar det i redovisning av intäkter under uppförandet med så kallad successiv vinstavräkning. Om däremot IAS 18 tillämpas, redovisas intäkter först vid det juridiska överlämnandet. Det finns osäkerheter om vilken standard, IAS 11 eller IAS 18, som skall tillämpas på uppförande av fastighet. Då tanken är att redovisningsstandarderna skall användas globalt har det skapat vissa problem. Det har visat sig att några länder inom byggbranschen har redovisat enligt IAS 11 medan andra länder har använt IAS18. Dessa skillnader i tillämpning kan leda till mycket olika redovisning. (EFRAG, 2008)

En ny tolkning, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, har nu framställts och publicerats av IFRIC. Tolkningen har tillkommit för att försöka minimera de olikheter gällande intäktsredovisning som uppstått vid tillämpning av IAS 11 och IAS 18. IFRIC 15 trädde i kraft för räkenskapsår som började 1 januari 2009 eller senare, men i EU inträffade ikraftträdandet för räkenskapsår som inleds 1 januari 2010 eller senare (Balans nr 12, 2009).

Innan en tolkning från IFRIC kan träda i kraft görs ett utkast som sedan berörd bransch och intressenter får lämna sina kommentarer till. Dessa kommentarer tittar sedan IFRIC närmare på för att se om ändringar till utkastet bör göras innan tolkningen träder ikraft. Utkastet som föregick IFRIC 15 heter *IFRIC Draft Interpretation D21*, i studien kallad D21, kom ut 2007. Till detta utkast kom det in 51 brev med kommentarer, så kallade Comment Letters. Varje Comment Letter förkortas med CL efterföljt av en siffra utifrån vilket brev det handlar om. Ur dessa brev kan vi utläsa att övervägande är kritiska till upplägget i D21, se vidare i 4.1. (www.iasb.org)

1.2 Problemformulering

I den externa redovisningen visar man händelser för perioder på ett år, så kallade årsredovisningar, men även kortare perioder som halvår och kvartal, så kallade delårsrapporter. De allra flesta redovisningsproblem har att göra med att redovisningsperioden vanligtvis är kortare än företagets livslängd. Inom byggbranschen, entreprenader, skapar detta ytterligare ett problem med periodisering då entreprenaduppdrag kan pågå under flera år. (Smith, 2006)

En ny standard eller tolkning framställs och tas i bruk för att förtydliga och förenkla för användarna att följa IASB:s föreställningsram (Westermarck, 2005). Med den nya tolkningen IFRIC 15, som började gälla för räkenskapsår som inleds 1 januari 2010 (enligt EU), verkar det inte bli så. Enligt utsago, av studiens valda byggföretag (se 2.2), har de tillämpat tolkningen olika i sina delårsrapporter för första kvartalet 2010 (Q1-2010), där IFRIC 15 tillämpas för första gången.

Enligt Comment Letters till D21 kan vi utläsa att en stor del av branschen i hela världen inte förstår varför den nya tolkningen kommit till, de är mycket kritiska till utkastet. Tidigare tillvägagångssätt, då det gäller hur nya tolkningar kommit till, har varit att det har uppstått ett behov eller frågor från branschen gällande hur de skall tolka standarderna. I fallet med IFRIC 15 menar många i branschen att de inte har haft några frågor angående intäktsredovisning utan att IASB på eget initiativ kommit med den nya tolkningen. Enligt utsago, vid intervju av ett byggföretag (se 4.3), så har redovisningen varit stabil i Europa. Det har dock förekommit problem och skandaler i bland annat Storbritannien, som redovisar enligt den anglosaxiska traditionen. En förklaring kan vara att anglosaxisk tradition bygger på sedvanerätt och precedensfall i domstolar medan den kontinentala traditionen bygger på nedskrivna lagar och regler (Smith, 2006), det vill säga att marknaden har styrt i Storbritannien mer än lagar och regler.

Det problem som IFRIC 15 skall lösa är att klargöra definitionen av entreprenadavtal och med det göra det lättare för företag att veta när de skall intäktsredovisa enligt IAS 11 eller IAS 18. En av anledningarna är att redovisningen mellan länder skiljt sig åt inom byggbranschen (EFRAG, 2008). De flesta företag, enligt Comment Letters, ser inte att den kommer att göra det. Snarare att den ställer till ytterligare problem, såsom mer administrativt arbete, sämre jämförelse mellan företag och sämre transparens, vilket är sådant som de kvalitativa egenskaperna inom redovisning bör återspegla på ett korrekt sätt.

Då vi tittat på svenska Comment Letters skrivna av svenska byggföretag, RFR och FAR ser de hela tolkningen som ett problem. Den skapar obefogade skillnader mellan segmentrapportering och finansiella rapporter (CL40, RFR), och RFR anser att tolkningen inte är i linje med IAS 11.

Ur en tidningsartikel kan vi även utläsa att fler än själva byggbranschen är kritisk till IFRS. De anser att IASB bör ge ut tolkningar när det finns tydliga frågor gällande standarder. I fallet med IFRIC 15 anser de att IASB på eget initiativ svarar på en fråga som ingen ställt. Ur artikeln kan vi utläsa att det föreslås att företag som avviker från IFRS:s principer noga skall förklara hur och varför de valt att göra så. (Dagens Industri, 2010-03-16)

1.2.1 Frågeställning

I vår uppsats är huvudfrågeställningen;

Vilka effekter kan olika tillämpningar av tolkningen IFRIC 15 få?

Vi kommer även titta på följande frågeställningar;

Hur tillämpas tolkningen i svenska byggföretag?

Varför kom tolkningen IFRIC 15 till?

1.3 Syfte

Syftet med denna uppsats är att försöka få klarhet i hur svenska byggföretag tillämpar tolkningen IFRIC 15. Vår avsikt är att ta reda på om tolkningen används olika av byggföretagen och om tillämpningarna ger olika effekter.

1.4 Studiens relevans och bidrag

Eftersom IFRIC 15 precis har trätt i kraft fanns det inga tidigare studier om hur den har påverkat redovisningen. Vår avsikt med uppsatsen var att besvara vår frågeställning och att bidra med lösningar på problemet samt föra intressanta diskussioner i ämnet. Studien kan vara av intresse för företag i byggbranschen som arbetar med entreprenadavtal samt myndigheter eller andra användare av finansiell information som berör ämnet IFRIC 15.

1.5 Svagheter med studien

I och med att svenska börsnoterade byggföretag började tillämpa IFRIC 15 från 1 januari 2010 har vi inte haft möjlighet att studera fler finansiella rapporter än delårsrapporterna för Q1-2010. För tidigare kommentarer från företagen har vi enbart tittat i deras årsredovisningar för 2009, då det är först vid det tillfället som det kunnat utläsas kommentarer angående hur IFRIC 15 tillämpas, vilket kan vara en svaghet då det är ett nytt ämne.

Vad som kunde varit intressant hade varit att även se hur marknaden och redovisningstolkande instanser uppfattar och eventuellt reagerar på skillnaderna mellan bolagens tillämpningar. Då tiden för studien var begränsad valde vi att avgränsa oss och inte genomföra en sådan analys vilken hade kunnat ge ett bredare perspektiv på studien. Vi beslutade även att sluta att söka information efter den 19 maj då resterande tid av vårterminen behövdes för sammanställning av uppsatsen.

Vidare är delårsrapporterna för Q1-2010 de första finansiella rapporterna där IFRIC 15 tillämpas. Att bara undersöka dessa rapporter och inte fullständiga årsrapporter *kan* vara en begränsning då den fullständiga påverkan kanske syns först i årsredovisningarna för 2010, vilket vi inte vet vid studiens färdigställande. Företagen säger vidare i de finansiella rapporterna att

nyckeltalen kommer att förändras, men då vi valt att koncentrera oss på tillämpningen av IFRIC 15 går vi inte djupare in på hur nyckeltalen har förändrats.

De underlag vi hittat om IFRIC 15 och vid intervjuer samt i frågeformulär har mest varit negativt kritisk till tolkningen, vilket kan ha bidragit till att även vi fått en partisk negativ syn till IFRIC 15. Vi liksom företagen är svenska och har kanske på grund av det gjort oss partiska i frågan.

Vi kan slutligen nämna att då engelska inte är vårt modersmål *kan* det finnas risk till missuppfattningar då vi läst mycket underlag till IFRIC 15 med engelsk text.

1.6 Disposition

Kapitel 1 – Inledning

I inledningen presenteras studiens valda ämne och dess bakomliggande problem. Vi nämner redovisningsstandarderna IAS 11 och 18 samt den nya tolkningen av dessa, IFRIC 15, för att under teoridelen gå in djupare in i dessa. Vidare beskriver vi studiens syfte och de svagheter vi valt att ta hänsyn till. Avslutningsvis redogör vi för uppsatsens disposition.

Kapitel 2 – Metod

Syftet med detta kapitel är att förklara hur studien vetenskapligt utförts, vilket urval vi gjort samt vilken metod som använts. Vidare innehåller avsnittet metodkritik för att visa vilka risker som finns att ha i åtanke då dessa metoder används.

Kapitel 3 – Teoretisk referensram

I detta kapitel presenterar vi redovisningsreglering och redovisningens principer, standardisering då man vill att alla skall redovisa lika internationellt, kvalitativa egenskaper samt några specifika föreskrifter som gäller för den bransch vi valt. Den teoretiska referensramen relaterar vidare till det som tas upp i empirin.

Kapitel 4 – Empiri

I denna del av studien presenteras bakgrunden till IFRIC 15, hur de valda företagen tillämpat tolkningen och hur tillämpningen visar sig i finansiella rapporter. Data samlades in från företagens årsredovisningar för 2009 och delårsrapporter Q1-2010, via sökningar på internet, telefonintervju samt frågeformulär via e-post med företagen. Beskrivning av IFRIC 15 bygger på våra egna observationer samt uttalanden från olika skriftlig instanser.

Kapitel 5 – Analys

I analysen förklaras resultatet från empirin med de förväntningar vi haft genom teorin. Analysen ger en bild över studien som vi sedan kan dra slutsatser av. Den har som avsikt att hjälpa läsaren med återkoppling av teori och empiri.

Kapitel 6 – Slutsatser

Våra egna åsikter och kommentarer till det vi analyserat presenteras. Slutsatser prövas mot frågeställningar och avslutar med förslag till fortsatt forskning i ämnet.

2. Metod

Syftet med detta kapitel är att förklara hur studien vetenskapligt utförts, vilket urval vi gjort samt vilken metod som använts. Vidare innehåller avsnittet metodkritik för att visa vilka risker som finns att ha i åtanke när dessa metoder används.

2.1 Forskningsmetod

Det finns olika slags metoder för att komma fram till slutsatser inom det område som man vill undersöka. Det kan till exempel göras genom intervjuer, enkätundersökningar och observationer. I vårt fall gjorde vi en fallstudie, vilket innebär en empirisk studie görs där en nutida företagsundersökning undersöks i sitt sammanhang och där olika tillvägagångssätt kan användas (Yin, 2009). Empirin bygger på våra egna observationer över byggföretagens påverkan av tolkningen IFRIC 15 samt argument från berörda branscher och organisationer. Det är en kvalitativ uppsats, via intervjuer och frågeformulär följt av att vi tittat närmare på vad texter, vad själva ordet, kan ge oss istället för den så kallade kvantitativa metoden som koncentrerar sig på siffror (Backman, 1998).

2.2 Urval

Då företag i byggbranschen intäktsredovisar utifrån två standarder, IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter, och att de nu, från och med 1 januari 2010, berörs av en tolkning av dessa två, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, kommer företag i byggbranschen att påverkas av tolkningen.

Vi valde att undersöka hur denna tolkning tagits emot, påverkat och tillämpats av de största börsnoterade byggföretagen i Sverige; NCC, Skanska, PEAB och JM. Vi har valt dessa företag då de gått samman och skrivit CL13 till D21 samt att de även benämner varandra som konkurrenter i respektive årsredovisning för 2009.

2.3 Tillvägagångssätt

Underlaget till uppsatsen består av olika skriftliga källor som behandlar metodteori, extern redovisning och framför allt om tolkningen IFRIC 15. Teori fann vi i bibliotekslitteratur och i egen kurslitteratur, medan de flesta källorna om IFRIC 15, dess bakgrund, hur den beskrivs och har bemötts, hittades på IASB:s hemsida. Refererande standarder som IAS 11 och IAS 18 samt själva IFRIC 15 tittades närmare på, dessa kunde vi finna i Göteborgs Universitetsbiblioteks databas FAR Komplet.

Då ämnet är relativt nytt var det inte så lätt att hitta information om det. Vi sökte i Universitetsbibliotekets databaser, sökfunktioner via internet, företagets hemsidor, IASB:s hemsida och fann där underlag för teori och empiri. Skriftliga källor vi tittat på är facklitteratur, artiklar, mötesprotokoll, utkast till tolkningen med kommentarer, förordningar, standardtexter, pressreleaser, de utvalda företagens årsredovisningar från 2009 samt deras delårsrapporter för kvartalet Q1-2010. I de finansiella rapporterna kunde vi hitta information om hur de förutsåg att tolkningen kom att påverka dem från och med 2010 samt deras kommentarer och tillämpning av IFRIC 15.

För att få en bättre bild av hur företagen ser på tolkningen IFRIC 15 gjordes telefonintervjuer och frågeformulär skickades till ekonomiansvariga hos de utvalda företagen. Frågorna som ställdes baserades på den information vi utläst i årsredovisningar, Comment Letters till D21 samt delårsrapporter för Q1-2010, se Bilaga 2. Vi hittade dessa personer genom sökningar på företagens hemsidor, och kontakten med dem skedde via förfrågan per telefon eller e-post. Alla respondenter fick frågorna per e-post oavsett om de skulle besvaras per telefon eller e-post. Vid telefonintervjuer sammanställdes svaren och skickades sedan tillbaka till respondenterna för eventuella kommentarer. Då vissa av respondenterna inte ville bli inspelade över telefon gjorde vi valet att inte spela in någon.

Under arbetets gång kom vårt arbete att diskuteras med andra uppsatsgrupper och vår handledare under två seminarier. Detta gav oss bra återkoppling för omformuleringar och nya tankegångar om vårt arbete. Vi har även diskuterat ämnet med Pernilla Lundqvist, Universitet adjunkt och redovisningsspecialist på KPMG, som är sakkunnig inom området IFRIC 15, vilket gav oss ytterligare bidrag till vår studie angående IASB och IFRIC 15.

All information som vi samlat och fått har sparats genom arbetes gång för att ge uppsatsen hög validitet och reliabilitet.

2.4 Metodkritik

Vi anser att vår metod med att finna underlag till vår studie var korrekt vid arbetets början, utifrån de förutsättningar vi hade då. Dock kan vi mena att eftersom ämnet är relativt nytt kan vår metod med att hitta underlag kanske gjorts på ett annat sätt. Hade vi gjort studien lite senare kan det gett möjlighet till årsredovisningar för 2010 istället för enbart delårsrapporter.

Vi skulle även kunnat utöka vårt urval genom att undersöka vad fler svenska byggföretag sagt om IFRIC 15 och hur de tillämpat tolkningen. Detta för att få en större bredd med åsikter om IFRIC 15 och dess tillämpning i Sverige. Att se på fler branscher som skulle kunna vara berörda av tolkningen var något som valdes bort, vilket även kunnat ge ytterligare bredd i dess påverkan.

Metoden med telefonintervju kan ha medfört att vi förlorat en del information då vi ej varit på plats och intervjuat respondenterna. Hade intervjuerna skett hos företagen hade det kanske bidragit till djupare diskussioner.

Metodlärare brukar oftast relatera till enkla och något alldagliga frågor som om en intervju skall vara personlig, via telefon eller post. Om det är möjligt att fastställa kvantiteten av viss data osv. Det som kan påverka oss är våra egna förutfattade meningar vid utgångspunkten. Det viktiga är att vi endast skall spekulera utifrån vårt metodval i studien, då man inte kan vara säker på att det som stämmer idag kommer att göra det imorgon också. (Arbnor & Bjerke, 1994)

3. Teoretisk referensram

I detta kapitel presenterar vi redovisningsreglering och redovisningens principer, standardisering då man vill att alla skall redovisa lika internationellt, kvalitativa egenskaper samt några specifika föreskrifter som gäller för den bransch vi valt. Den teoretiska referensramen relaterar vidare till det som tas upp i empirin.

3.1 Redovisningsreglering

Redovisning har en central roll i ekonomin och utgör därmed underlag för ekonomiska beslut. För att få en väl fungerande ekonomi måste det finnas ett väl fungerande redovisningssystem, och i takt med att ekonomin förändras så måste redovisningen förändras och utvecklas. När utvecklingen blir för komplex blir det därmed svårare för redovisningen att uppfylla användarnas krav, detta leder till att reglering av redovisning behövs. Reglering görs dels genom lagar och dels genom uttalanden av expertgrupper. För företag överlag har regleringssystemet internationaliserats då det skall kunna användas globalt. (Johansson, 2009)

3.1.1 IASB

International Accounting Standards Board, IASB är en privaträttslig omorganisation av dess föregångare IASC¹. Organisationen har som uppdrag att verka för en internationell förbättring och harmonisering av de redovisningsprinciper som nyttjas i olika delar av världen. Dess föreställningsram är ingen redovisningsstandard utan den begreppsmässiga grund som redovisningsstandarderna vilar på. Standarderna som IASB ger ut kallas för *International Financial Reporting Standard*, IFRS, medan de som tidigare gavs ut av IASC benämns *International Accounting Standard*, IAS. De rekommendationer som IASB ger ut enligt deras föreställningsram, tolkas av IFRIC. (Westermarck, 2005)

3.1.2 Konvergensprojekt mellan IASB och FASB

Det finns även en amerikansk normsättare för global redovisning, *Financial Accounting Standards Board*, FASB, som ger ut USA:s redovisningsregler *United States Generally Accepted Accounting Principles*, US GAAP. (Johansson, 2009)

Eftersom USA:s ekonomi och kapitalmarknad är stor har US GAAP:s regler stor inflytande globalt, trots att reglerna endast följs i Nordamerika. Ett stort intresse av ett samarbete mellan FASB och IASB har funnits länge och 2002 undertecknades det så kallade Norwalk Agreement som officiellt inledde konvergensprojektet *Convergence of Global Accounting Standards*, som beräknas vara klar 2016 (www.iasb.org). Några av projektets syften är bland annat att öka jämförbarheten mellan företag och underlätta för globala investerare. Detta genom att identifiera och minimera de skillnader som finns mellan IFRS och US GAAP. (Marton, 2008)

3.2 Kvalitativa egenskaper

Redovisningens huvudsyfte är att delge information om ett företags ekonomi till olika användare. Beroende på vilka användarna är har de olika informationsbehov och därför bör informationen vara utformad på ett sätt som tillfredsställer deras behov. För att uppnå dessa infor-

¹ *International Accounting Standards Committee*, grundades i London 1973 och var verksam fram till 2001 då den övergick till IASB. (Westermarck, 2005)

mationsbehov har det formulerats vissa kvalitetskrav, s.k. kvalitativa egenskaper. Dessa egenskaper är bland andra relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet. (Smith, 2006)

3.2.1 Relevans

För att redovisningsinformationen skall kunna ge användarna beslutsunderlag skall den vara relevant. Redovisningen är relevant om den påverkar användarnas beslut genom att underlätta bedömningen av inträffade, aktuella och framtida händelser eller genom att bekräfta eller korrigera tidigare bedömningar. (Westermarck, 2005)

Relevans vilar på att två kriterier uppfylls, begriplighet och aktualitet. Dessa kriterier innebär att användarna skall begripa informationen och att de finansiella externa rapporterna bör ges ut inom snar tid efter redovisningsperiodens slut och inte med för stora intervall. (Smith, 2006)

3.2.2 Tillförlitlighet

Informationens tillförlitlighet avser att avbilda rätt aspekter av verkligheten på ett sätt som inte är alltför osäkert. Dessa aspekter av egenskapen tillförlitlighet är validitet (att företagen visar den information som den förväntas göra) och verifierbarhet (att företagen kan verifiera sanningshalten i sina redovisningsmätt). (Smith, 2006)

3.2.3 Jämförbarhet

Egenskapen jämförbarhet kan delas in i två olika aspekter, jämförbarhet mellan företag och jämförbarhet i redovisningen över tiden för samma företag. Jämförbarhet mellan företag är en viktig utgångspunkt för exempelvis investerare på aktiemarknaden, som tänkt köpa aktier och vill jämföra de olika företagens redovisningsmätt. Den huvudsakliga innebörden för jämförbarhet är då att företagen har redovisat lika händelser och tillstånd på samma sätt. (Smith, 2006)

3.3 Principer

I redovisningsprocessen görs det olika val och bedömningar, vilka behöver vägledning. Det har därför framkommit vissa principer i redovisningen som skall tillhandahålla denna vägledning. Vissa av dessa principer kan inte ifrågasättas utan måste följas medan andra principer, för värdering, kan följas i olika stor omfattning. (Johansson, 2009) Nedan följer några av dessa redovisningsprinciper.

3.3.1 Försiktighetsprincipen

Försiktighetsprincipen har en lång tradition och innebär att värdering av poster skall ske enligt rimlig försiktighet. Om det finns osäkerhet om tillgångars värde väljer man hellre att värdera tillgångarna lågt istället för högt, och likaså till högsta värde för skulderna. En subjektiv bedömning får göras på pessimistiska grunder, men inte på optimistiska. Intäkter skall således inte anteciperas och redovisas för tidigt. (Smith, 2006)

3.3.2 Realisationsprincipen

Realisationsprincipen avgör när en intäkt skall redovisas. Principen säger att intäkter och vinster inte får tas upp och redovisas innan de har realiserats. (Johansson, 2009)

I och med att sannolikheten är stor att företaget kommer få likvida medel tillhanda och att beloppet är tillförlitligt, är oftast försäljningstillfället den tidpunkt då båda kraven validitet och verifierbarhet uppfylls. I vissa fall kan en bra avvägning mellan kraven redan uppfyllas vid en tidigare tidpunkt, som till exempel vid successiv vinstavräkning för entreprenader (se avsnitt 3.4.1). (Smith, 2006)

3.3.3 Matchningsprincipen

Enligt matchningsprincipen skall nedlagda utgifter, som i framtiden ger upphov till intäkter, kostnadsförs i samma period som intäkten. Detta sker oberoende av när intäkter uppkommer. Det som bestämmer när utgifterna skall kostnadsföras är helt beroende av när intäkterna erkänns i redovisningen. (Smith, 2006)

3.4 Avtal

Ett avtal är överenskommelse mellan två eller flera parter vilket skapar skyldigheter som är genomförbara eller på annat sätt är igenkännligt av lag. (www.iasb.org)

3.4.1 IAS 11 Entreprenadavtal

I den externa redovisningen visar man händelser för perioder på ett år, så kallade årsredovisningar, men även kortare perioder som halvår och kvartal. De allra flesta redovisningsproblem har att göra med att redovisningsperioden vanligtvis är kortare än företagets livslängd. Inom byggbranschen, entreprenader, skapar detta ytterligare ett problem med periodisering då entreprenaduppdrag kan pågå under flera år. Redovisning av entreprenaduppdrag behandlas i IAS 11 Entreprenadavtal. Enligt standarden skall successiv vinstavräkning, där pågående arbete successivt avyttras och ersätts av en intjänad fordran, användas för såväl fastprisuppdrag som uppdrag på löpande räkning. (Smith, 2006)

Definitioner

I denna standard används följande begrepp med de innebörder som anges nedan:

- Ett *entreprenaduppdrag* är ett uppdrag som följer av ett särskilt framförhandlat avtal och som avser produktion av ett objekt eller flera objekt som står i nära samband med, eller är oberoende av, varandra med avseende på utformning, teknik och funktion eller användning.
- Ett *fastprisuppdrag* är ett entreprenaduppdrag där avtal slutits om ett fast pris för hela uppdraget eller per producerad enhet och där priset kan höjas på grund av klausuler om kompensation för prisstegringar.
- Ett *uppdrag på löpande räkning* är ett entreprenaduppdrag där ersättning utgår för de utgifter som omfattas av avtalet samt med ett procentuellt tillägg på dessa utgifter eller med ett tillägg i form av ett fast belopp.

(IAS 11 punkt 3, FAR Komplet)

Det finns olika exempel på vad ett entreprenadavtal kan avse.

4. Ett entreprenadavtal kan avse produktion av ett enskilt objekt, exempelvis en bro, damm, pipeline, väg, tunnel eller ett fartyg. Ett entreprenadavtal kan också avse produktion av flera objekt som står i nära samband med, eller är beroende av, varandra, när det gäller utformning, teknik och funktion eller vad avser slutligt syfte eller användning. Exempel är avtal som avser uppförande av raffinaderier och andra komplexa objekt.

(IAS 11 punkt 4, FAR Komplet)

IAS 11 har syftet att fastställa hur inkomster och utgifter i entreprenadavtal hanteras och skall periodiseras i redovisningen. Standarden kräver att detta görs på ett tillförlitligt sätt, och de inkomster och utgifter som är hänförliga till uppdraget skall redovisas som intäkter respektive kostnader utifrån färdigställandegraden av uppdraget på balansdagen. Finns det misstanke om förluster på ett entreprenaduppdrag skall det redovisas direkt som en kostnad. (Westermarck, 2005) I de fall utfallet för ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt kräver standarden att redovisningen skall

- a. intäktsredovisning endast ske med belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren, och
- b. uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

(IAS 11 punkt 32, FAR Komplet)

3.4.2 IAS 18 Intäkter

IAS 18 har som syfte att ange hur intäkter från vissa typer av transaktioner och händelser skall behandlas i redovisningen, med huvudfrågan om när den skall redovisas i resultaträkningen. Intäkten skall redovisas i resultaträkningen när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och att dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Standarden kräver att intäkter värderas till verkligt värde av vad som har erhållits eller kommer att erhållas. (Westermarck, 2005)

Definitioner

I denna standard används följande begrepp med de innebörder som anges nedan:

- *Intäkt* är det bruttoinflöde av ekonomiska fördelar som uppstår i ett företags ordinarie verksamhet under en period, och som ökar företagets eget kapital, med undantag för ökningarna som beror på tillskott från aktieägare.
- *Verkligt värde* är det värde till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas eller en skuld regleras, mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

(IAS 18 punkt 7, FAR Komplet)

Standarden kräver att intäkter från försäljning av varor skall redovisas när samtliga av dessa villkor är uppfyllda:

- a. Företaget har till köparen överfört de betydande riskerna och förmåner som är förknippade med varornas ägare.
- b. Företaget behåller inte något sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och företaget utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna.
- c. Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
- d. Det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen kommer att tillfalla företaget.
- e. De utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

(IAS 18 punkt 14, FAR Komplet)

När det ekonomiska utfallet för tjänsteuppdrag som utförts av ett företag kan beräknas på ett tillförlitligt sätt så skall den inkomst som är hänförligt till uppdraget redovisas som en intäkt baserad på färdigställandegraden på balansdagen (Westermarck, 2005). Det ekonomiska utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt om samtliga följande villkor är uppfyllda:

- a. Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
- b. Det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen kommer att tillfalla företaget.
- c. Färdigställandegraden vid rapportperiodens slut kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
- d. De utgifter som uppkommit och de utgifter som återstår för att slutföra tjänsteuppdraget kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

(IAS 18 punkt 20, FAR Komplet)

Inom byggbranschen har vissa tillämpat IAS 11 och andra IAS 18 vid försäljning av fastigheter. Det har nu publicerats en tolkning, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, som visar hur försäljning av fastigheter skall redovisas. (Balans nr 12, 2009)

3.5 IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet

IFRIC vill skapa en överensstämmande tillämpning om när standarderna IAS 11 respektive IAS 18 skall användas, samt överensstämmande vad gäller tidpunkten då intäktsredovisning sker (Balans nr 12, 2009). För att nå överensstämmande gav IFRIC år 2007 ut ett utkast, D21, till en tolkning av dessa två standarder, vilket byggbranschen och andra intressenter gavs möjlighet att kommentera. IFRIC tittade närmare på kommentarerna och kom sedan ut med IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet (www.iasb.org).

IFRIC 15 skall tillämpas på räkenskapsår som inleds 1 januari 2009 eller senare, men EU senarelade tillämpningstidpunkten till räkenskapsår från 1 januari 2010 eller senare. Tolkningen behandlar två huvudfrågor, dels avgränsningen mellan och tillämpningen av IAS 11 och IAS 18, och dels frågan när byggföretag skall redovisa intäkter vid avtal om bostäder som inte är färdigställda vid tidpunkten för avtalet. (Balans nr 12, 2009)

För att IAS 18 skall tillämpas måste det ses över om avtalet stämmer med IFRIC:s definition av entreprenadavtal eller ej, samt om avtalet ger köparen kontroll, risk och fördel med att äga det som hittills byggts enligt avtalet. (FAR SRS Info nr 8, 2008)

Uppförande av fastighet behöver inte vara ett entreprenaduppdrag och redovisas enligt IAS 11 Entreprenadavtal, det kan i stället handla om försäljning av vara eller utförande av en tjänst. Då skall intäktsföringen ske enligt IAS 18 Intäkter. (FAR SRS Info nr 3, 2009)

Tillämpningsområde

4. Denna tolkning tillämpas på redovisning av intäkter och tillhörande kostnader av företag som åtar sig att uppföra fastigheter direkt eller genom underentreprenörer.
5. Avtal i denna tolkning är avtal om uppförandet av fastighet. Utöver uppförandet av fastighet kan sådana avtal innefatta leverans av andra varor och tjänster.

(IFRIC 15 punkt 4 och 5, FAR Komplet)

Tolkningen är uppbyggd i fem steg. I det första steget tydliggör IFRIC 15 att det enbart är försäljning som tolkningen berör och inte finansiering, leasing eller vinstdelning. Steg nummer två är att undersöka om avtalet består av en eller flera komponenter. Andra komponenter kan exempelvis vara försäljning av mark eller tillhandahållande av fastighetsförvaltnings-tjänst. Om det uppkommer andra komponenter än konstruktion, vid identifieringen, skall IAS 18 tillämpas för dessa. (Balans nr 12, 2009)

I nästa, steg tre, analyseras det om avtalet är ett entreprenadavtal, vid vilken IAS 11 skall tillämpas. Är det inte ett entreprenadavtal skall således IAS 18 tillämpas. Beroende på hur villkoren i avtalet är utformade och vilka kringliggande faktorer och omständigheter som förekommer, bestämmer detta om det är ett entreprenadavtal eller ej. IAS 11 är tillämplig i och med att köparen har förmåga att specificera nödvändiga strukturella designelement och/eller nödvändiga strukturella förändringar. Företaget kan alltså inte välja att redovisa enligt IAS 11 eller IAS 18 utan att analysera om kriteriet för IAS 11 är uppfyllt eller inte. (Balans nr 12, 2009)

Därefter i steg fyra fastställs när intäktsredovisning får ske. IAS 11 skall tillämpas vid entreprenadavtal, intäktsredovisningen skall alltså ske utifrån färdigställandegrad med successiv vinstavräkning. Är det istället ett tjänsteuppdrag, där företaget inte tillhandahåller material, skall IAS 18 tillämpas och intäktsredovisningen sker då utifrån färdigställandegrad på tjänsteuppdrag. Tillhandahåller företaget både material och konstruktion av fastighet granskas kriterierna för om intäktsredovisningen uppfylls kontinuerligt. Om kontinuerlig överföring tillämpas och ett arbete avbryts innebär det att köparen äger arbetet och med det så är köparen tvungen att betala säljaren för det utförda arbetet. Har däremot intäktsredovisningen inte skett kontinuerligt tillämpas IAS 18 och intäktsredovisningen sker vid det juridiska överlämnandet till köparen. IFRIC anser att alternativet med kontinuerlig överföring av risker och förmåner troligen kommer att vara mycket ovanligt. (Balans nr 12, 2009)

Det sista steget, steg fem, fastställer om det finns fler omständigheter och förpliktelser att ta hänsyn till eller om de redan är fullföljda. Skulle det behövas mer arbete utfört på fastigheten när den redan är överlämnad skall skuld och kostnad för företaget redovisas i enlighet med matchningsprincipen. Är det istället frågan om leverans av ytterligare varor och tjänster, andra komponenter, så skulle dessa redan ha tagits hänsyn till i steg nummer två. I och med att IFRIC 15 ges ut sker en viktig ändring i IAS 18, man tar nu bort punkt 9 i bilagan. Detta medför att intäkter från fastighetsförsäljningar kommer att kunna redovisas vid tillträdesdagen och inte som tidigare vid avtalsdagen. (Balans nr 12, 2009)

”Tolkningen som sådan gäller endast byggföretag som sluter uppförandeavtal, men i övervägandena till grund för den står det att analogitillämpning kan komma ifråga för andra branscher än byggbranschen. Det skulle t.ex. kunna vara tillverkning enligt beställning eller konstruktion från kunden, viss orderproduktion.”

(FAR SRS INFO nr 8, 2009)

Punkt 9, Real estate sales, bilaga till IAS 18

Revenue is normally recognized when legal title passes to the buyer.

However, in some jurisdictions the equitable interest in a property may vest in the buyer before legal title passes and therefore the risk and rewards of ownership have been transferred at that stage. In such cases, provided that the seller has no further substantial acts to complete under the contract, it may be appropriate to recognize revenue.

(Grant Thorntons Comment Letter, CL1, www.iasb.org)

4. Empiri

I denna del av studien presenteras bakgrunden till IFRIC 15, hur de valda företagen tillämpat tolkningen och hur tillämpningen visar sig i finansiella rapporter. Data samlades in från företagens årsredovisningar för 2009 och delårsrapporter Q1-2010, via sökningar på internet, telefonintervju samt frågeformulär via e-post med företagen. Beskrivning av IFRIC 15 bygger på våra egna observationer samt uttalanden från olika skriftlig instanser.

4.1 Draft D21 samt kommentarer från branschen

Varje gång IASB skall ge ut en ny standard går den igen om en process där bland annat respektive bransch och dess intressenter ges möjlighet att kommentera utkastet, dvs. Draft (www.iasb.org). De som valt att kommentera utkastet i denna studie, som ledde fram till tolkningen IFRIC 15, är bland annat byggföretag, revisionsbyråer och redovisningsorganisationer.

I fallet med IFRIC 15 utlöstes projektstarten, enligt IASB, av motstridiga riktlinjer vilka kommit till följd av punkt 9 i bilaga till IAS 18. Punkten har enligt IASB tolkats tämligen anorlunda mot kraven i IAS 18 (IFRIC UPDATE March 2006). Detta utkast kallas *IFRIC Draft Interpretation D21*, som vi valt att förkorta till D21. Samma synpunkt gick Ernst & Young ut med i sitt brev med kommentarer till IASB, så kallat Comment Letter, CL, till D21 på IASB:s hemsida. De menar att det började med en fråga om hur punkt 9 i bilagan till IAS 18 bör tillämpas och hur intäcksredovisning före projekts avslutande bör ske. (CL9 till D21)

Entreprenadkontrakt har förändrats över tid, de ser nu inte likadana ut som vid tillkomsten 1978 eller som vid revideringen 1995 av standarden (www.worldgaapinfo.com). Från början såg man det som ett projekt som sträckte sig över flera år, entreprenad, men idag behöver det inte ta flera år att bygga en fastighet (www.iasb.org).

Då vi tittat närmare på kommentarer till D21 kan vi summera att övervägande mängd av branschen, som valt att kommentera, ställde sig negativa till tolkningen. En sak av det som togs upp av åtskilliga var att tillämpningen enbart skulle gälla en enda bransch. De menar att det finns fler branscher som kan komma att beröras av tolkningen, bland annat inom skepps- och flygplansindustrin. En annan sak branschen uttalade sig negativt om i breven berörde förslaget att köparen skall kunna specificera byggnadselement i fastighetens konstruktion innan uppförandet och/eller specificera större ändringar i dessa under uppförandet. De menar att IFRIC borde vidareutveckla dessa punkter innan tolkningen träder i kraft. En fråga/kritik gällde när kontrollen och risken för fastigheten övergår till köparen, detta då risk inte finns omnämnt tidigare i IAS 11 menar Foreningen af Statsautoriserede Revisorer i Danmark, CL34. Även Institut der Wirtschaftsprüfer i Tyskland, CL11, och FAR i Sverige, CL36, säger likaså.

I och med att punkt 9 i bilagan till IAS 18 tagits bort blir det svårare för företag att tillämpa IAS 11 Entreprenadavtal med successiv vinstavräkning, något som varit det vanligast förekommande bland studiens företag då det gäller bostadsbyggande. Detta uttalades även kritiskt i många Comment Letters till utkastet, dock fanns det även de som håller med om att punkten skall tas bort. Exempelvis ville Australian Accounting Standards Board ta bort punkt 9 i bilagan till IAS18. Deras förslag var istället att ge ytterligare vägledning i hur punkten borde tillämpas i den nya tolkningen (CL35).

”I förslaget föreslås att denna paragraf bör utgå och som vi förstår IFRIC bör IAS 18 tolkas på ett sätt som utesluter intäktsredovisning för försäljning av fastigheter även om rättvist intresse i en fastighet tillkommer köparen, innan kunden har tagit effektiv kontroll.

I länder som Sverige där väsentligt alla risker och förmåner är förknippade med ägandet av färdigställda fastigheter, som säljs utan några förhandsvillkor, övergår risk till köparen vid undertecknandet av kontraktet, D21 skulle leda till förseningar med intäktsredovisning på ett sätt som snedvrider den finansiella rapporteringen.”

(RFR CL40)

Enligt utkastet anser IFRIC att USA har allmänt godtagna redovisningsprinciper, US GAAP, för erkännande att en fastighetsförsäljning har samma ekonomiska innehåll som de så kallade ”construction-type contracts”. IFRS kan och bör tolkas på samma sätt för att undvika onödiga skillnader. (punkten BC4 c) i IFRIC - D21, 2007)

I Comment Letter från EU (CL7) tyckte de att IASB borde jobba mot GAAP SFAS 66² och inte bort ifrån den. GAAP SFAS 66 har 6 punkter för kännetecknande av en intäkt varav bara två återfinns hos IFRS.

Vidare anser branschen, utifrån Comment Letters, att ett införande av D21 skulle leda till mindre transparens i redovisningen samtidigt som det blir mer komplext att rapportera. ”Varför inte vänta tills IASB och FASB har kommit fram till gemensam tolkning/standard?” är en fråga som flera ställer.

I punkt BC4 b) i D21 säger det att många fastighetsutvecklingsprojekt spänner över mer än ett räkenskapsår, och således används IAS 11, genom vilket värdefull information om omfattningen av entreprenadverksamheten och resultat ges under en period. Det nämns även att det rationella i IAS 11 gäller fastighetsutveckling lika mycket som den gäller på andra entreprenadavtal. Om intäkterna redovisas endast när villkoren för redovisning av intäkter från försäljning av varor är uppfyllda enligt IAS 18, avspeglar inte årsredovisningen enhetens genererade ekonomiska värde under perioden. French Real Estate representatives ansåg att IFRIC bör klargöra varför tolkningen bara berör fastigheter (CL17). Detta anser även National Accounting Standards Board, Ryssland (CL8) och Ernst & Young (CL9). Däremot så välkomnar Institute of Chartered Accountants in England & Wales utkastet och anser att man inte bör närma sig US GAAP i detta fall (CL22).

Utifrån en artikel i Dagens industri anser Arne Karlsson VD på det börsnoterade private equity-bolaget Ratos, att redovisningssystemet är på väg i fel riktning. Tanken med tolkningar är god, men Ratos åsikt är att det kan bli alldeles för mycket administrativt arbete. Karlsson är kritisk till att IASB svarar på en fråga som ingen har ställt. Han menar även att systemet har blivit producentstyrkt istället för kundpassat. Ur artikeln kan även utläsas att byggbranschen tror tolkningen IFRIC 15 kommer att ge stora slag i byggarnas redovisade resultat. Detta har bland annat fått Hans Biörck, finanschef och vice VD Skanska, att reagera. Hans förslag är att införa principen ”följ eller förklara” inom ramen för IFRS. Biörcks idé föll Ratos i smaken: avviker bolag från IFRS:s principer skall de förklara noga hur och varför, säger Karlsson, Ratos. (Dagens Industri, 2010-03-16)

² Statement of Financial Accounting Standards No. 66. *Accounting for Sales of Real Estate* (FAS 66). (www.fasb.org)

4.2 Information från finansiella rapporter

Studiens valda företag säger i sina årsredovisningar för 2009 att de från och med 1 januari 2010 tillämpar IFRIC 15 och således ändrar sin redovisning av resultat och intäkter för boendeprojekt. Från att ha redovisats vid avtalsstillfället till att nu redovisas först vid överlämnandet av bostaden till slutkund, leder till att resultat och intäkter skjuts på framtiden cirka ett till två år (NCC ÅR, 2009). I rapporterna ser vi att företagen inte redovisar lika, variationen beror på hur de valt att bedöma avtalen. JM och PEAB följer till huvudsaklig del IAS 11 när det gäller bostadsrätter, medan NCC och Skanska redovisar dessa enligt IAS 18. JM:s och PEAB:s utlandsverksamheter redovisas också på liknande sätt medan småhusbyggnation skiljer sig åt; JM tillämpar IAS 11 medan PEAB tillämpar IAS 18 i detta fall.

Alla företagen säger även i sina årsredovisningar för 2009 att IFRIC 15 kommer att medföra att skulder och tillgångar påverkas, räntebärande skulder blir högre liksom tillgångarna då fastigheter nu redovisningsmässigt lämnar företagen senare. Nyckeltalen förändras likaså, framförallt sysselsatt kapital, soliditet och skuldsättningsgrad. Förändringarna beror på att successiv vinstavräkning haft en resultatutjämnande effekt. Vi kan vidare se att samtliga av företagen har i delårsrapporterna för Q1-2010 gjort omräkning av jämförandetal i sin redovisning, pga. IFRIC 15.

Inom Skanska och NCC ingår nu, i och med IFRIC 15, svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag i redovisningen som en ökning av omsättningsfastigheter och kortfristiga finansiella skulder. Tidigare belastades istället föreningarna och aktiebolagen. För NCC har segmenten NCC Housing påverkats mest av tolkningen, men även NCC Property Development och Construction-enheterna (NCC Q1-2010).

Skanska har tidigare redovisat kommersiell utveckling som en intäkt under redovisningsperioden då det bindande avtalet av försäljning ingicks. Likaså om försäljningen av ej färdigställd fastighet tillträtt köparen först efter färdigställandet, har successiv vinstavräkning enligt IAS 11 använts. Med redovisning enligt IFRIC 15 medför detta att intäktsredovisningen sker först när köparen får den juridiska äganderätten. Bostadsutvecklingen som varit på Skanskas egna initiativ har förut redovisats enligt IAS 11. Detta påverkar nu bostadsprojekt i Sverige och Finland där bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag används för att nå den enskilda bostadsköparen. Med IFRIC 15 sker intäktsredovisningen vid tidpunkten då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Den nya segmentredovisningen innebär att försäljningsintäkter och resultat från försäljning av fastigheter, bostäder såväl som kommersiella fastigheter, redovisas när bindande försäljningskontrakt är tecknat. (Skanska ÅR, 2009)

Skanska anser att deras segmentredovisning beskriver verkligheten på ett bättre sätt än IFRIC 15. Koncernledning och styrelsen följer därför upp verksamheten i enlighet med segmentredovisningen, vilken också kommer att ligga till huvudsaklig grund för utdelningsbeslutet. (Skanska Q1-2010)

För de bostadsprojekt som PEAB redovisar enligt IAS 18 (i Finland och Norge, samt Egna Hem i Sverige) kommer nedlagda kostnader att redovisas som pågående arbete i balansräkningen. Förskottsfakturor till kund redovisas som en icke-räntebärande skuld och upptagna lån för att finansiera bostadsprojekt redovisas som räntebärande skuld. (PEAB ÅR, 2009)

PEAB:s segmentredovisningen kommer fortsatt att ske utifrån successiv vinstavräkning, då det speglar hur koncernledning och styrelse följer verksamheten. Det som nu redovisas enligt

IAS 18 medför att den externa redovisningen av intäkter och resultat senareläggs samt att den blir ojämnare i jämförelse med IAS 11. (PEAB Q1-2010)

För JM så är segmentredovisningen och projektstyrningen fortsatt redovisad enligt IAS 11. JM:s projektutveckling av bostäder utanför Sverige tillämpar nu IAS 18. Segmentredovisning och projektstyrning av JM:s utlandsverksamhet kommer liksom den svenska verksamheten även i fortsättningen göras utifrån IAS 11. Minskningen av intäkter förklaras i huvudsak av ändrad princip för intäktsredovisning avseende JM Utland som innebär en större volatilitet i intäkts- och resultatredovisningen vid färdigställande av stora projekt. (JM Q1-2010)

4.3 Information från företagsintervjuer och frågeformulär

Vi har, som nämnts tidigare i uppsatsen, haft kontakt med ekonomiansvariga på respektive byggföretag. De som fick svara på våra frågor var Peter Kindstrand, Ekonomichef på JM AB, Katarina Bylund, Direktör Koncernstab Ekonomi på Skanska, Ann-Sofie Danielsson, CFO på NCC och Paul Ohlsson, Koncernredovisning/skatt på PEAB AB. Bilaga 2 visar frågorna.

4.3.1 Bakgrund IFRIC 15

En fråga har ställts till IFRIC angående vem som efterfrågat tolkningen, men företagen har inte lyckats få något konkret svar (Kindstrand, JM). Enligt Kindstrand och Ohlsson, PEAB, kom det för några år sedan en förfrågan från en revisorsbyrå i Australien, men det IFRIC ansåg inte att det fanns behov för en tolkning då. Kindstrand har en tanke att redovisningen har varit stabil i Europa men i Storbritannien, som har anglosaxisk syn på redovisning, kan den synen ha bidragit till stora problem och skandaler med redovisningen inom byggbranschen då bostadsprojekt är rena projektutvecklingar där. Det har däremot varit en diskussion i Europa beträffande resultat i kommersiella fastigheter. Vad vi vet har inte heller en omarbetning av IAS 11 efterfrågats.

Bylund, Skanska, säger att det förelåg skillnader i redovisning av intäkter vid fastighetsbyggnationer mellan olika länder (och även inom länder i vissa fall). En ökad betoning av kontrollaspekten, dvs. intäkter redovisas först när överlämnandet av kontrollen sker till annan.

Danielsson, NCC, har en liknande åsikt som Bylund. Hon menar att tolkningen kom till för att synkronisera resultatavräkningen av fastighetsförsäljningar och fastighetsutveckling i de länder som tillämpar IAS reglerna. Den skall hjälpa till att förtydliga IAS 11 och IAS 18 vad gäller resultatframtagning.

4.3.2 Reaktion på tolkningen

Över lag är samtliga företagen negativt inställda till IFRIC 15. Bylund, Skanska, ser det som att tolkningen medför mer administrativt arbete och att det missas en hel del information av, till exempel, pågående försäljningar. Ur intervjun med Kindstrand, JM, kan vi förstå att han tror detsamma då intressenter har varit nöjda med den finansiella informationen i Sverige och Europa. Varför ändra på något som fungerat bra? Det är inte analytiker som efterfrågat förändrad information. Det har inte skapat mervärden. Det har snarare lett till svårighet att jämföra bolagen, vilket är negativt. Detta säger även Danielsson, NCC, med att det är krångligt och gör det svårare att följa resultatet i fastighetsbyggande bolag. Ohlsson, PEAB; påpekar att företagen varit involverade i IFRIC 15 ända sedan första början då IASB ville ta fram denna tolkning. Företagen har besökt IASB i London och deltagit i möten flera gånger då de försökt att stoppa tolkningen. Ohlsson anser att tolkningen är helt onödig, han menar att IASB full-

ständigt har ändrat innehållet från utkastet D21 till IFRIC 15 och inte kommit ut med något nytt utkast, vilket de svenska företagen krävde.

JM, anser att man borde ha avvaktat med en tolkning av IAS 11 och IAS 18 tills konvergensprojektet blivit klar.

4.3.3 Löser IFRIC 15 några problem

Företagen har hittills inte sett att tolkningen löst några problem, utan snarare skapat problem såsom minskad jämförbarhet, transparens och företagens ekonomiska värden återspeglas sämre. Kindstrand, JM, påpekar även att om enbart IAS 18 skulle användas skulle en stor del händelser vad gäller bostadsutvecklingen i bolaget att mörkas. Detta har företagen tänkt på och de som följer IAS 18 använder en segmentredovisning som återspeglar hur man styr och följer upp. Bylund, Skanska, kommenterar även hon att Skanska använder segmentredovisning och menar att det nu blir två redovisningar, en med IFRIC 15 och en utan.

Danielsson, NCC, ser att tolkningen hittills löst problem med för tidig resultatframtagning och därmed kan risken för felaktiga resultat minska. Däremot, säger hon, att det blir svårare att följa hur produktionsresultatet kommer fram.

Ohlsson, PEAB, framhäver att kärnpunkten i IFRIC 15 är att man skall kunna påverka designen i bostadsbyggandet – hur kan det designen av en fastighet få vara väsentligt och styra hela redovisningen?

4.3.4 Företagens val av tillämpning

JM:s svenska verksamhet är helt dominerad av upplåtelse till bostadsrättsföreningar. Företaget har tittat på hur en affär ser ut med hjälp av extern objektiv syn. Bostadsrättsföreningar fungerar som självständiga subjekt, de är fristående från JM och har egen styrelse som inte har samband med JM. De skriver entreprenadkontrakt med föreningen och fastigheten överläts till föreningen i samband med kontraktsskrivningen, tillsammans med ett avtal om uppförande av byggnad. Dessa avtal är icke reversibla, dvs. det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten.

Kindstrand berättar att JM Utland tidigare redovisade sin projektutveckling enligt IAS 11. De har nu gått över till att redovisa projektutveckling enligt IAS 18, då de ej är tydliga entreprenadförhållanden, det är svårt att se den externa ägaren.

Skanskas tolkning av IFRIC 15 är att vinstavräkning sker först när köparen tillträder fastigheten. Då detta redovisningssätt inte avspeglar hur ledning och styrelse följer verksamheten har Skanska valt en ny segmentrapportering för affärsområdena Kommersiell utveckling och Bostadsutveckling. Denna segmentrapportering innebär att avräkning följer tidpunkten för tecknande av bindande försäljningskontrakt.

NCC har valt att tillämpa IFRIC 15 fullt ut. Detta säger Danielsson att de gjort då de samtidigt valt att särredovisa Boendeutvecklingsaffärer i affärsområdet NCC Housing från och med 2009. I den delen av NCC:s verksamhet passar det bra att tillämpa IFRIC 15 liksom i kommersiella utvecklingsaffärer, Property Development. Det innebär att NCC tar fram intäkt och resultat av försäljning först när produktionen är färdigställd och fastigheten överlämnas till slutkund. Medan PEAB har, liksom JM, bedömt att upplägg av bostadsrättsaffärer i Sverige skall redovisas enligt IAS 11.

4.3.5 Tolkningens påverkan på redovisningen

Kindstrand säger att företaget har valt att redovisar JM Utland projektutveckling enligt IAS 18. Segmentredovisningen är oförändrad, men de gör en justering. Detta anser de leder till större volatilitet, under starten av projekt, i kostnader och resultat framöver. Han ser det som att tolkningen leder till problem att kommunicera och förmedla den finansiella informationen, vilket ger en sämre bild av verksamheten i en uppåtgående marknad. Resultaten släpar i de externa rapporterna, snabbare i de interna vilket resulterar i att företaget sitter inne med information som inte syns externt.

Bylund menar att de nya reglerna har påverkat finansiell rapportering då Skanska dels redovisar enligt IFRIC 15 men lägger tyngdpunkten på segmentrapporteringen. Skanska kommer framöver att lämna två resultaträkningar, en där vinstavräkning enligt segmentredovisning tillämpas inom bostads- och kommersiell utveckling och en enligt de nya IFRS-reglerna. Resultaträkning baserad på segmentredovisning kommer i första hand användas av styrelsen och koncernledningen för att följa verksamheten.

Danielsson ser det som att IFRIC 15 har påverkat finansiella rapporter mycket. De har räknat om jämförelseår och försöker förtydliga så mycket de kan vad som hänt. NCC kommer att fortsätta att utveckla informationen i finansiella rapporter för att möta marknadens krav på information.

Enligt Ohlsson kan det bli olika påverkan beroende på hur själva affären ser ut. Bostadsrätter i Sverige kommer fortsatt intäktsredovisas enligt IAS 11, därmed ingen påverkan. Däremot kommer tolkningen att påverka bostadsbyggandet i Norge och Finland samt Egna Hem i Sverige, som nu intäktsredovisas enligt IAS 18.

4.3.6 Olika tillämpningsområden

Skanska och NCC gör ungefär lika i samtliga bolag, de använder IAS 18 för intäktsredovisning av bostadsbyggande; de gör ingen skillnad på om det är småhus eller bostadsrätter. Medan JM och PEAB som redovisar ungefär lika enligt IAS 11, skiljer sig åt då det gäller småhus i Sverige. Där redovisar JM enligt IAS 11 då de ser småhusaffärer som ett entreprenadavtal med varje köpare. PEAB har gjort bedömningen att småhusförsäljning faller inom ramen för IAS 18. I utländska bolag redovisar JM och PEAB intäkter utifrån IAS 18.

4.3.7 Skillnad mellan de svenska företagen

De fyra bolagen har en snarlik åsikt om varför de tillämpar tolkningen på olika sätt. Tre av de fyra uttalar sig om att de olika valen av tillämpning kan bero på att de inte har exakt samma verksamhet och att affärerna således ser olika ut. De ser alla det som mycket olyckligt att de inte redovisar på ett jämförbart sätt. Som Ohlsson, PEAB, påpekar har de haft många möten med varandra och försökt att sträva efter ett likartat sätt att intäktsredovisa, vilket tyvärr inte har gått helt fullt ut.

Danielsson, NCC, fortsätter med att det inte är bra för någon att utvecklingen blivit sådan den nu blivit. Det är inte hållbart i förlängningen och pekar också på problemet med IAS regelverket: det är svårt och otydligt med många möjligheter till olika tolkningar, det gäller inte enbart IFRIC 15.

5. Analys

I analysen förklaras resultatet från empirin med de förväntningar vi haft genom teorin. Analysen ger en bild över studien som vi sedan kan dra slutsatser av. Den har som avsikt att hjälpa läsaren med återkoppling av teori och empiri.

Som vi sett utifrån de utvalda företagens årsredovisning och delårsrapporter tillämpar de från och med 1 januari 2010 den nya tolkningen IFRIC 15. Tolkningen har tagits emot med blandade känslor, vilket vi kunnat utläsa ur flertalet brev från IFRS-redovisande länder, i så kallade Comment Letters, till utkastet D21. Många av breven är negativa till utkastet D21 och ifrågasätter dess uppkomst och innehåll.

Istället för att, som branschen önskat, komma med en rekommendation om hur punkt 9 i bilagan till IAS 18 skall tillämpas, har IFRIC, vad vi kunnat utläsa, givit ut en hel tolkning som inte bara berör denna punkt utan hela intäktsredovisningen för fastighetsbranschen. Normalt brukar finnas en efterfrågan på tolkning av en standard, men som vi både kan utläsa och har fått höra av branschen, har det enbart ställts en undrande fråga till en punkt i bilagan till en redovisningsstandard och inte efterfrågats en tolkning av hela standarden.

Tolkningen IFRIC 15 behandlar när intäktsredovisning skall ske, vilket har en stark koppling till realisationsprincipen. Tolkningen följer i större utsträckning denna princip allt mer då en större del av fastighetsförsäljning nu kommer att intäktsredovisas först vid det juridiska överlämnandet för de som tillämpar IAS 18.

Matchningsprincipen förblir densamma och påverkas inte av IFRIC 15. Vare sig företag följer IAS 11 eller IAS 18 så kommer intäkter och kostnader att matchas. Det som skiljer är att vid successiv vinstavräkningen sker redovisning period för period, medan om företag följer IAS 18 sker en förskjutning av intäktsredovisning i tid och till en och samma period.

Att redovisa tillgångar lågt och skulder högt är en grundpelare vad gäller försiktighetsprincipen. I detta fall ökar båda då förskjutningen av intäktsredovisningen blir liggande i balansräkningen. Bostadsprojekt som inte är realiserade intäkter finns kvar i tillgångarna som omsättningstillgångar och kostnader blir kvar som utgifter i räntebärande skulder. En annan del av principen innebär att intäkter inte skall anteciperas och redovisas för tidigt, vilket även i framtiden kommer att gälla i och med tolkningen.

Företagen i vår studie anser att tolkningen inte ger en mer rättvisande bild av redovisningen, snarare blir den snedvriden och mindre transparent och jämförbar, vilken är en viktig kvalitativ egenskap. Det blir både svårare att jämföra inom ett företag som över tid samt mellan företag i samma bransch, enligt företagets utsago.

Vid ytterligare analys av de kvalitativa egenskaperna visar vår empiri att även relevans och tillförlitlighet minskar. Då det gäller validitet tar företagen upp det de förväntas göra, men enligt deras utsago blir det inte på ett tillförlitligt sätt företagen kan verifiera sanningshalten i sina redovisningsmätt.

Siffrorna i årsredovisning bör vara relevanta så att intressenter på ett tillförlitligt sätt kan fatta sina beslut utifrån informationen i de finansiella rapporterna. Om vi går in på aktualitet, kan vi utläsa i empirin att tidigare kom intäktsredovisningen in i resultaträkningen i och med successiv vinstavräkning medan nu blir det en förskjutning på framtiden av intäktsredovisningen, i

vissa fall upp till flera år, för dem som valt att tillämpa IAS 18. Siffrorna hamnar nu istället i balansräkningen som ökade tillgångar och skulder.

Eftersom företagen i studien valt att tillämpa tolkningen på olikartade sätt finns uttalad risk att jämförbarhet och transparens försämras, det ekonomiska värdet avbildas ej korrekt. De säger att de inte tillämpar tolkningen på avtalen lika och även att affärerna ser något annorlunda ut.

Uppförande av fastighet behöver inte vara ett entreprenaduppdrag och redovisas enligt IAS 11 Entreprenadavtal, det kan i stället handla om försäljning av vara eller utförande av en tjänst. De svenska byggföretagen har valt att se på avtalen olika. NCC och Skanska ser det som ett avtal om försäljning av vara eller tjänst, medan JM och PEAB ser det i huvudsak som ett entreprenadavtal där företag och köpare finns nedskrivna på kontraktet. NCC och Skanska säljer först till köpare när fastigheten är klar.

En anledning till att branschen klagat på tolkningen kan vara att den blev mildare än vad utkastet D21 var, vilket lett till egna bedömningar av tolkningen; det är lättare att tolka olika då tolkningen blivit vagare. Utkastet hade hårdare dragna linjer om hur intäktsredovisning skall ske. Vad har egentligen skett från D21 till IFRIC 15? När vi intervjuade de svenska företagen var de kritiska till att det hänt allt för mycket mellan D21 och tolkningens ikraftträdande, de anser att ytterligare ett utkast borde kommit ut, där kan vi bara hålla med då även vi anser att IFRIC inte tagit hänsyn till det som de flesta brev gav kritik på. För övrigt tycker våra respondenter att IFRIC borde ha väntat med tolkningen och istället genomarbetat och publicerat en ny tydlig standard för intäktsredovisning, i och med konvergensen mellan IASB och FASB.

Många av kommentarerna var kritiska till att tolkningen nu enbart kommer att gälla en specifik bransch. IFRIC har inte tagit någon hänsyn till dessa kommentarer, det enda vi funnit angående detta är från FAR SRS INFO nr 8, 2008; ”Tolkningen som sådan gäller endast byggföretag som sluter sådana här avtal, men i övervägandena till grund för den står det att analogitillämpning kan komma ifråga för andra branscher än byggbranschen. Det skulle närmast vara vid tillverkning enligt beställning eller konstruktion från kunden, viss orderproduktion.” Trots allt står det i IAS 11 att entreprenadavtal även kan avse produktion av enskilt objekt såsom till exempel fartyg och pipeline.

6. Slutsats

Här presenteras våra egna åsikter och kommentarer till det vi analyserat. Vi prövar våra slutsatser mot frågeställningar och avslutar med förslag till fortsatt forskning i ämnet.

IFRIC 15 kan ses som en lösning till att klargöra definitionen över när intäktsredovisning skall ske enligt IAS 11 Entreprenadavtal respektive IAS 18 Intäkter. Däremot ser vi att den skapat problem för de svenska byggföretagen vi valt att titta närmare på. Liksom företagen ser även vi det som att det inte leder till rättvisare bild av redovisningen. Vi tror tolkningen kommer leda till att det ekonomiska värdet inte får en rättvis bild, detta på grund av redovisning av intäkter och kostnader förskjuts på framtiden vid långsiktiga avtal, vilka faller in under IAS 18.

Då vi ser i de valda företagens årsredovisningar för 2009 har de uttalat sig om att de kommer tillämpa tolkningen olika. Likaså har vi fått den informationen via e-postkonversation och per telefon med företagen. Det finns alltså fortfarande ovissheter i redovisningen som inte har avhjälpats med IFRIC 15. Företagen tillämpar tolkningen från och med 1 januari 2010, men kommer att göra det på olika vis. Två av företagen kommer huvudsakligen att fortsätta sin externa redovisning av intäkter enligt IAS 11 medan de två andra går nu över till att redovisa enligt IAS 18. Vi anser att det blir svårare att jämföra dessa företag då NCC och Skanska följer IAS 18, medan JM och PEAB i stor utsträckning fortsätter att redovisa enligt IAS 11 för bostadsprojekt. Vi kan bara hålla med om att då verksamheterna är olika kan även valet av standard skilja sig åt inom svenska byggföretag, vilket är fallet i denna studie.

Då företagen nu gör två olika beräkningar i sina finansiella rapporter, en utan IFRIC och en med justering för omräkningar av jämförelsetal, är vår åsikt att det medför stort merarbete med ytterligare administrationskostnader och det blir mer tidskrävande.

Med tolkningen finner vi att fler kommer att intäktsredovisa enligt IAS 18, vilken vi bedömer följer realisationsprincipen i större utsträckning än om man intäktsredovisar enligt IAS 11. Då den juridiska äganderätten sker vid överlämnande till köparen ser vi kopplingen till realisationsprincipen, exempelvis så är varan och/eller tjänsten klar, den har levererats och realiserats samt intäkter har matchats mot kostnader. Samtidigt kan vi förstå att företagen, vi studerat, helst vill använda sig av successiv vinstavräkning, då de har gjort det förut och det har fungerat väl. Vi kan relatera till att företagen, då det gäller byggprojekt av bostäder som sträcker sig över en lång tid, inte vill öka sina räntebärande skulder och omsättningstillgångar i för stor utsträckning.

Vi ser det som att företagen följer försiktighetsprincipen i sin redovisning externt och att de även fortsättningsvis kommer att göra detta. Vad vi är lite oroliga över är hur försiktig den interna redovisningen kommer att ser ut framöver, i och med införandet av tolkningen. Några frågor som vi ställer oss är; kommer de att dra på sig höga skulder och kostsamma omsättningstillgångar, då de bygger kapital i balansräkningen, när de väljer att intäktsredovisa enligt IAS 18? Hur kommer deras skuldsättningsgrad att utvecklas, kommer graden att befinna sig inom företagens mål?

Då vi tittar på de kvalitativa egenskaperna ser vi att effekterna med den nya tolkningen blir att jämförbarheten mellan företag blir sämre, då de tillämpar olika standarder. Det kan även leda till svårigheter att jämföra ett och samma företag över tid, då de nu redovisar på två sätt i sina finansiella rapporter. Som vi ser det har tolkningen försvårat för den vanliga användaren av

finansiella rapporter genom att det blivit besvärligare att tyda siffrorna i dem. Vi kan bara tänka hur förvirrande det kan vara för den ”vanliga” intressenten att försöka förstå och utläsa de jämförbara siffrorna. De som med säkerhet kan tyda talen, som påverkats av IFRIC 15, tror vi är företagets ledning och analytiker. Med andra ord ser vi det som om transparensen blir sämre då kanske inte alla kan förstå den finansiella informationen och dess bakgrund.

Enligt oss minskade även relevansen vid införandet av IAS 18 då de jämförbara redovisningsmått nu försämrats, men detta kommer kanske att bli tydligare i årsredovisningarna för 2010. Vad vi kunnat avläsa, ifrån delårsrapporterna, är de inte lika utförliga med vad gäller övrig information, noter, som det troligtvis kommer att vara i kommande årsredovisningar. Vi ser det som att relevansen minskar för de enheter i företagen som bytt sätt att intäktsredovisa, från IAS 11 till IAS 18. Där görs det nu segmentredovisning och omräkning av jämförelsetal, vilket ger oss en låg begriplighet på grund av att vi inte kan utläsa alla bakomliggande steg i beräkningarna (se Bilaga 3). Tillförlitligheten minskar också bilden av den ekonomiska verkligheten. Vi anser att den inte avspeglas på ett korrekt sätt, då intäktsredovisningen förskjuts cirka ett till två år till det juridiska överlämnandet vid tillämpning av IAS 18.

Dock kan vi se en fördel med att redovisa enligt IAS 18. Byggprojekt behöver inte värderas under tiden de pågår, utan intäkter och kostnader tas upp och värderas en gång vid det juridiska överlämnandet. Om företag intäktsredovisar enligt IAS 11 med successiv vinstavräkning och det inträffar oförutsedda händelser, finns risk att det slutliga resultatet kan bli antingen högre eller lägre än förväntat.

I praktiken är den stora förändringen att det nu, i stor utsträckning, blir en övergång från successiv vinstavräkning till att intäktsföra först när bygget är klart. Vår uppfattning är att denna övergång kan vara både tids- och kostnadskrävande, då nya rutiner bland annat kräver utbildning av personal och kanske till och med ett nytt redovisningssystem.

IFRIC:s försök till en mer jämförbar redovisning har enligt oss inte lyckats, snarare har tolkningen lett till ytterligare problem. Vår bedömning är att IASB inte tagit hänsyn till sina medlemmar och ej tagit med deras synpunkter i den slutliga tolkningen.

När vi letat bakgrund till tolkningen, kan vi inte finna ett konkret svar på varför den tillkommit, vilket vi finner underligt. Varför har inte IASB följt den process som vi förstått varit vanligt förekommande?

Även vi ställer oss frågande till är varför byggbranschen fått en egen tolkning av en standard som bör beröra även andra branscher inom entreprenad. Det känns som byggbranschen tänker lite ”Varför vi och inte dem?”, vilket även vi undrar. Även detta skulle vi vilja ha ett svar på ifrån IASB.

Ett syfte med IFRIC 15 kan vara att IASB vill öka jämförbarhet mellan kontinental och anglosaxisk redovisning. En tanke till varför så många IFRS medlemmar är kritiska till tolkningen kan vara därför att den strävar mot US GAAP, som är motsatsen till den kontinentala traditionen de är vana vid. IASB har sitt säte i Storbritannien och har precis som USA anglosaxisk tradition. En förklaring till den nya tolkningen tror vi är att IASB vill minska långtgående tolkningar av redovisningsregler. I och med införandet av IFRIC 15 ser vi det som att IASB önskar gå mot de verifieringspunkter av intäkt som US GAAP använder, men vill samtidigt strama upp regleringen så inga egna tolkningar blir lätta att göra. Tydliga regler samt lagar och inte prejudikat som kan förekomma i anglosaxisk tradition. Vi ser det emellertid som att IFRIC 15 bara är en tillfällig lösning innan konvergensen mellan IASB och FASB är

klar. Vi tror att tolkningen kommit från IASB som ett delmål innan konvergensen färdigställd. På IASB:s hemsida har vi funnit att konvergensprojektet bör vara klart år 2016, men kan vi vara säkra på att den blir klart till dess? Det kanske aldrig går att ordentligt sammanfoga de två organisationerna.

6.1 Slutord

Genom studien har vi sett att de svenska byggföretagen tillämpat IFRIC 15 olika. Två av företagen vi tittat på kommer huvudsakligen att fortsätta sin externa redovisning av intäkter enligt IAS 11 medan de två andra går nu över till att redovisa enligt IAS 18. Effekterna som vi ser att tolkningen ger är att intäktsredovisningen kraftigt kan förskjutas vid tillämpning av IAS 18, vid långsiktiga byggprojekt. Företagen trycker även på att jämförbarheten och transparensen försämrats, vilket vi bedömer går emot de kvalitativa egenskaperna som är en del av det referensramen säger att redovisningen bör lägga sin grund på.

Trots branschens kritik på utkastet D21 gavs tolkningen ut utan att ta hänsyn till en stor del av kritiken. Detta finner vi som mycket besynnerligt att IASB inte tagit till sig av när det är en stor organisation med medlemmar över hela världen.

Fastän IASB har försökt få till en utjämning av standarderna, ser vi att det blivit en större klyfta i redovisningen i Sverige på grund av IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. Den ökade skillnaden beror på att företagen valt att tillämpa tolkningen som de gjort. Något som kan diskuteras länge är hur företagen tillämpar tolkningen, då de har olika verksamhet ser även varje enskilt avtal olika ut.

Det som Paul Ohlsson, PEAB, påpekade, att kärnpunkten i IFRIC 15 är att man skall kunna påverka designen i bostadsbyggandet anser vi är en ytterst viktig punkt, då inte vi heller kan förstå att designen skall få ha en så avgörande roll vid intäktsredovisning.

Slutligen vill vi bidra med förslag på förbättring av intäktsredovisning vid avtal om uppförande av fastighet. Gör en utvärdering utifrån alla synpunkter och ett eller några års tillämpning och se om tolkningen bör avvecklas. Ett annat förslag kan vara att IASB återtar punkt 9 i bilagan till IAS 18 med hänsyn till de många kommentarerna som kom in till utkastet D21. Ytterligare förslag är att de förklarar och reviderar IAS 11 utförligare med punkten inlagd i standarden.

6.2 Förslag till fortsatt forskning

Då ämnet är så pass nytt ser vi vårt arbete som en grund för fortsatt forskning. Några förslag på fortsatt forskning följer här.

- En analys över hur marknaden och redovisningstolkande instanser uppfattar och eventuellt reagerar på skillnaderna i intäktsredovisning mellan de svenska byggföretagen.
- Gå djupare in i bakgrunden till IFRIC 15:s uppkomst och försöka få svar på frågorna i Comment Letters vilka IASB inte verkar ha svarat på.
- Undersöka hur företag i andra länder ser på tolkningen, och hur de valt att tillämpa den.

- I och med att tolkningen kom ut omnämns att kontinuerlig överföring av risker och förmåner troligen kommer att vara mycket ovanligt. Att undersöka om IFRIC:s påstående stämmer överens med verkligheten kan vara något att titta närmare på.
- Studera hur varje avtal ser ut inom respektive tillämpningsområde och se på skillnader dem emellan.
- Förtydliga ekonomiskt genom att jämföra siffrorna för studiens företag.

7. Källförteckning

Litteratur och elektroniska källor

Alvesson, Mats & Sköldberg, Kaj (1994). *Tolkning och reflektion: vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*. Lund: Studentlitteratur

Arbnor, Ingeman & Bjerke, Björn (1994). *Företagsekonomisk metodlära*. 2., [omarb. och utök.] uppl. Lund: Studentlitteratur, E-bok.

Backman, Jarl (1998). *Rapporter och uppsatser*. Lund: Studentlitteratur

Balans nr 12 (2009). *Nyheter inför bokslutet 2009*. FAR Komplet. (2010-04-10)

Blomgren, Martin (2010). *Ratos vill rata IFRS*. Dagens Industri, 16 mars 2010. Affärsdata. (2010-04-14)

EFRAG (2008). *Endorsement of the Interpretation 15 Agreements for the Construction of Real Estate*. European Commission, 20 november 2008. www.iasb.org. (2010-04-14)

FAR SRS INFO nr 8 (2008). *190. Ny IFRIC om intäktsföring vid avtal om uppförande av byggnad*. FAR Komplet. (2010-04-10)

FAR SRS INFO nr 3 (2009). *59. IFRS-nyheter inför rapporteringen för 2009*. FAR Komplet. (2010-04-10)

IFRIC – D21 (2007). *IFRIC Draft Interpretation D21 - Real Estate Sales*. Comment Letters from IFRS accounting countries. www.iasb.org. (2010-04-26)

IFRIC UPDATE (2006). *Newsletter of the international financial reporting interpretations committee*, Mars 2006. www.iasb.org. (2010-04-10)

International Accounting Standard (2008). *IAS 11 Entreprenadavtal*. Antagen av EG-kommissionen genom förordning (1126/2008/EG). FAR Komplet. (2010-04-10)

International Accounting Standard (2008). *IAS 18 Intäkter*. EU-kommissionen genom förordning (1126/2008/EG). FAR Komplet. (2010-04-10)

International Financial Reporting Interpretations Committee (2009). *IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet*. Antagen av EU-kommissionen genom förordning (636/2009/EG). FAR Komplet. (2010-04-10)

Johansson, Christer (2009). *Extern redovisning*. 3. uppl. Bonnier Utbildning

Marton, Jan (2008). *IFRS - i teori och praktik*. 1. uppl. Stockholm: Bonnier utbildning

Smith, Dag (2006). *Redovisningens språk*. 3., rev. uppl. Lund: Studentlitteratur

Westermarck, Christer (2005). *EU:s redovisningsstandard: en introduktion till IAS/IFRS*. Stockholm: Norstedts juridik

Yin, Robert K. (2009). *Case study research: design and methods*. 4. ed. London: SAGE

Finansiella rapporter

JM:s årsredovisning för 2009 och delårsrapport för Q1-2010

NCC:s årsredovisning för 2009 och delårsrapport för Q1-2010

PEAB:s årsredovisning för 2009 och delårsrapport för Q1-2010

Skanskas årsredovisning för 2009 och delårsrapport för Q1-2010

Intervjuer

Telefonintervju med Peter Kindstrand, Ekonomichef JM, 2010-05-11.

Telefonintervju med Paul Ohlsson, Koncernredovisning/skatt PEAB AB, 2010-05-26

Frågeformulär via e-post

Fått svar från Ann-Sofie Danielsson, CFO NCC, 2010-05-21

Fått svar från Katarina Bylund, Direktör Koncernstab Ekonomi Skanska, 2010-05-12

Databaser

Affärsdata

FAR Komplet

Hemsidor

www.ec.europa.eu

www.fasb.org

www.iasb.org

www.jm.se

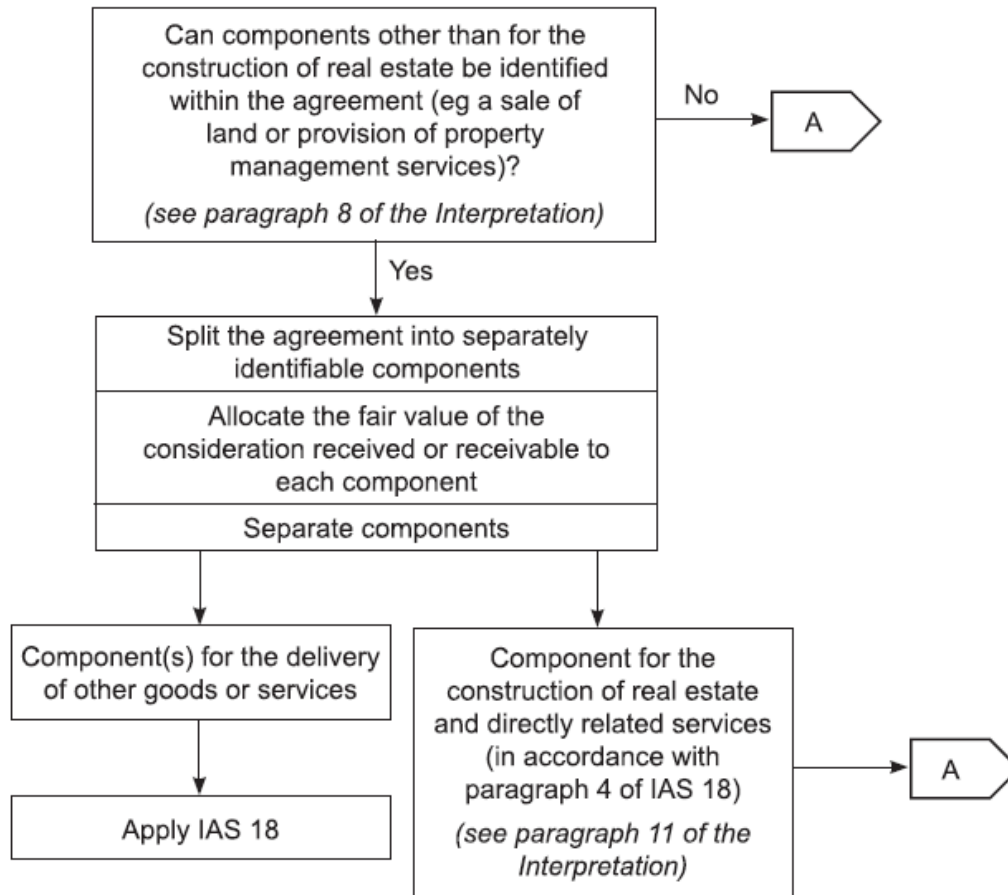
www.ncc.se

www.peab.se

www.skanska.se

www.worldgaapinfo.com

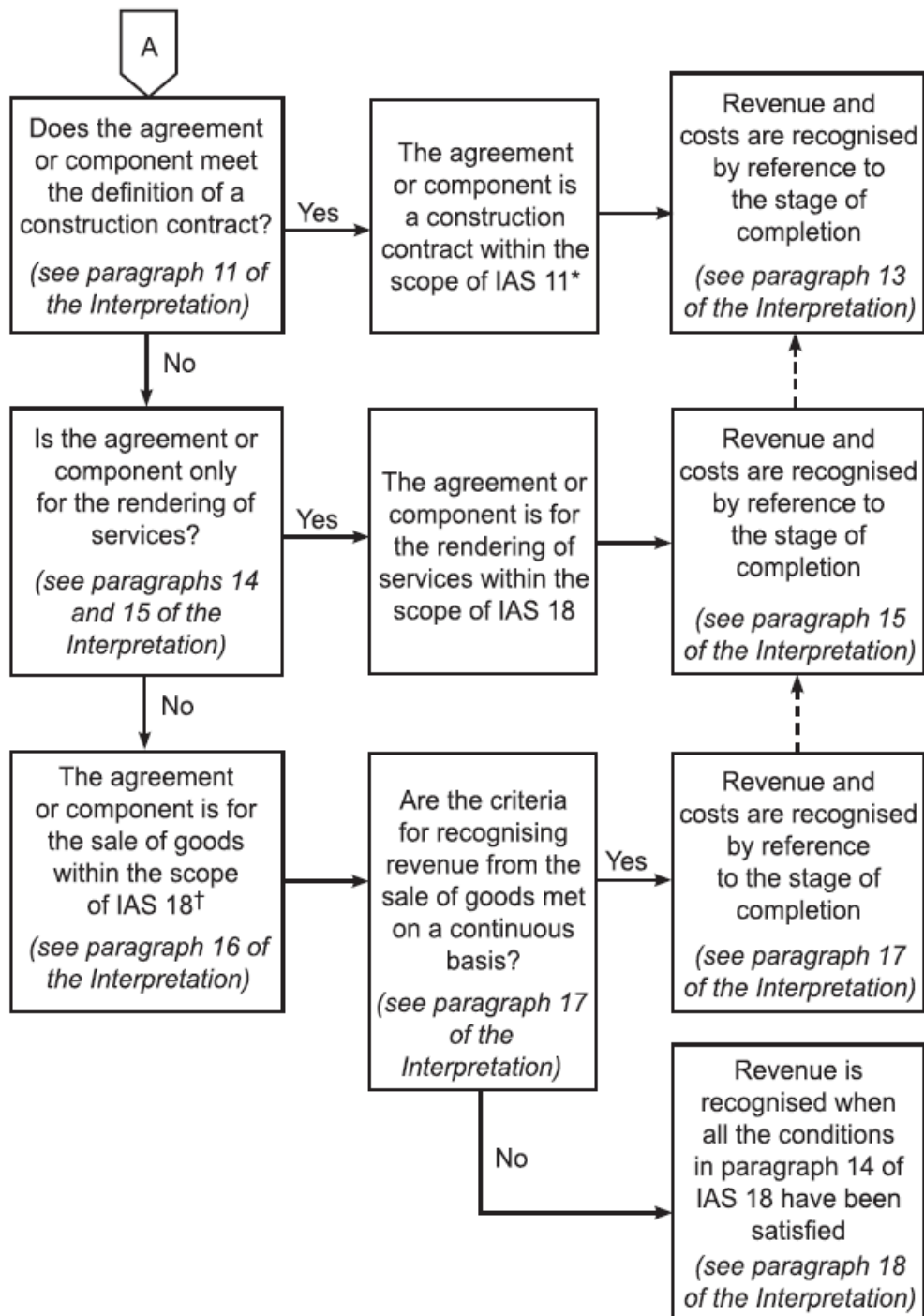
Flödesschema med analys av ett enskilt avtal om uppförande av fastighet



Flödesschema hämtad från www.iasb.org.(2010-03-24)

Flödesschema med analys av ett enskilt avtal om uppförande av fastighet (fortsättning)

...continued



* The construction contract may need to be segmented in accordance with paragraph 8 of IAS 11

† Directly related services may need to be separated in accordance with paragraph 13 of IAS 18

Frågor för telefonintervju/frågeformulär till byggföretag

- Varför tror ni IFRIC 15 kom till?
- Vad var er reaktion på IFRIC 15? Kändes den bra, krånglig? Är ni positiva eller negativ till den?
- Hur ser ni på tolkningen? Varför har ni valt att tillämpa som ni gjort?
- Hur tror/ser ni den påverkar era finansiella rapporter? Mycket, ytterst lite?
- Har ni olika standard vad gäller småhus och bostadsrätter?
- Vad ser ni IFRIC 15 löser för problem? Orsakar problem? Hittills löst?
- Vad är er åsikt till att er koncern och de andra stora bolagen i Sverige tillämpar tolkningen olika?

Byggföretagens delårsrapporter med omräknade jämförelsetal för IFRIC 15

NCC:s resultaträkning 2009 med justerade siffror för IFRIC 15:

Resultaträkning 2009

Koncernen MSEK	Förändring		IFRIC		Förändring	
	Jan-mar	till IFRIC 15	Jan-mar	Jan-dec	till IFRIC 15	Jan-dec
Nettoomsättning	11 065	-57	11 009	51 817	4 188	56 005
Kostnader för produktion	-10 515	109	-10 406	-46 544	-3 719	-50 263
Bruttoresultat	550	52	603	5 273	469 *)	5 742
Rörelseresultat	-234	52	-182	2 150	469	2 619
Finansnetto	-118	-24	-142	-456	-58	-514
Resultat efter finansiella poster	-352	28	-324	1 694	411	2 105
Skatt på periodens resultat	91	-8	83	-432	-18	-449
Periodens resultat	-261	20	-241	1 262	393	1 656

*) Avser NCC Property Development, 346 MSEK, NCC Housing, 121 MSEK, och Övrigt, 2 MSEK.

Tabell ur NCC:s delårsrapport Q1-2010.

NCC:s balansräkning 2009 med justerade siffror för IFRIC 15:

Balansräkning 2009

Koncernen MSEK	Förändring		IFRIC		Förändring	
	Mar	till IFRIC 15	Mar	Dec	till IFRIC 15	Dec
Anläggningstillgångar	6 247	22	6 269	6 016	19	6 035
Fastighetsprojekt	3 526	624	4 150	2 835		2 835
Bostadsprojekt	10 673	3 699	14 371	8 363	1 774	10 137
Upparbetade ej fakturerade intäkter	2 638	-1 417	1 221	1 459	-682	777
Övriga fordringar	2 077	107	2 183	1 272	275	1 547
Likvida medel	1 829	219	2 048	1 831	486	2 317
SUMMA TILLGÅNGAR	35 847	3 202	39 049	29 976	1 994	31 970
Eget kapital	6 660	-577	6 082	7 685	-197	7 488
Övriga avsättningar	3 221	-196	3 025	3 023	-91	2 932
Kortfristiga räntebärande skulder	4 165	4 088	8 253	391	1 348	1 739
Fakturerade ej upparbetade intäkter	6 262	-729	5 532	4 516	-267	4 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 876	153	4 029	3 539	84	3 623
Övriga kortfristiga skulder	3 702	447	4 149	2 954	1 164	4 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 847	3 202	39 049	29 976	1 994	31 970
NETTOLÄNESKULD	-4 608	-3 988	-8 596	-754	-1 030	-1 784
STÄLLDA SÄKERHETER	315		315	319		319
BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE	5 323	-2 110	3 213	4 600	-1 041	3 559

Tabell ur NCC:s delårsrapport Q1-2010.

Byggföretagens delårsrapporter med omräknade jämförelsetal för IFRIC 15

Skanskas segmentredovisning för Bostadsutveckling:

Mkr	Jan-mar 2010	Jan-mar 2009	Apr 2009- mar 2010	Jan-dec 2009
Intäkter enligt segment - bindande kontrakt	1 607	1 327	6 824	6 544
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	2 873	5 849	2 873	5 849
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-3 221	-5 137	-957	-2 873
Kursdifferens	-53	-22	-111	-80
Intäkter enligt IFRIC 15 - frånträde	1 206	2 017	8 629	9 440
Rörelseresultat enligt segment - bindande kontrakt	98	-64	146	-16
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	338	794	338	794
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-395	-696	-37	-338
Kursdifferens	-7	-7	-13	-13
Rörelseresultat enligt IFRIC 15 - frånträde	34	27	434	427

Tabell ur Skanskas delårsrapport Q1-2010.

Skanskas segmentredovisning för Kommersiell utveckling:

Mkr	Jan-mar 2010	Jan-mar 2009	Apr 2009- mar 2010	Jan-dec 2009
Intäkter enligt segment - bindande kontrakt	1 768	391	5 923	4 546
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	2 781	3 022	2 781	3 022
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-2 746	-3 320	-2 207	-2 781
Kursdifferens	-26	258	-116	168
Intäkter enligt IFRIC 15 - frånträde	1 777	351	6 381	4 955
Rörelseresultat enligt segment - bindande kontrakt	273	15	1 038	780
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	401	766	409	774
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-398	-831	32	-401
Kursdifferens	0	60	-15	45
Rörelseresultat enligt IFRIC 15 - frånträde	276	10	1 464	1 198

Tabell ur Skanskas delårsrapport Q1-2010.

Byggföretagens delårsrapporter med omräknade jämförelsetal för IFRIC 15

PEAB:s omräkning till nya redovisningsprinciper för bostadsproduktion:

Resultaträkning	Jan - mar 2009			Jan - jun 2009		
	Rapporterad resultat-räkning	Justering	Justerad resultat-räkning	Rapporterad resultat-räkning	Justering	Justerad resultat-räkning
Mkr						
Nettoomsättning	7 844	254	8 098	17 131	61	17 192
Kostnader för produktion	-7 135	-224	-7 359	-15 359	-45	-15 404
Bruttoresultat	709	30	739	1 772	16	1 788
Försäljnings- och administrationskostnader	-536	0	-536	-1 133	0	-1 133
Andel i joint ventures/Intressebolags resultat	-1	1	0	13	1	14
Övriga rörelseintäkter	30	0	30	55	0	55
Rörelseresultat	202	31	233	707	17	724
Finansnetto	-19	0	-19	-6	0	-6
Resultat före skatt	183	31	214	701	17	718
Skatt	-47	-7	-54	-176	0	-176
Periodens resultat	136	24	160	525	17	542
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	135	24	159	523	17	540
Minoritetsintresse	1	0	1	2	0	2
Periodens resultat	136	24	160	525	17	542

Tabell ur PEAB:s delårsrapport Q1-2010.

PEAB:s omräkning till nya redovisningsprinciper för bostadsproduktion:

Balansräkning	2009-03-31			2009-06-30		
	Rapporterad balans-räkning	Justering	Justerad balans-räkning	Rapporterad balans-räkning	Justering	Justerad balans-räkning
Mkr						
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	2 195	0	2 195	2 181	0	2 181
Materiella anläggningstillgångar	4 328	0	4 328	4 284	0	4 284
Räntebärande långfristiga fordringar	334	0	334	348	0	348
Övriga finansiella tillgångar	923	0	923	983	0	983
Uppskjuten skattefordran	658	18	676	621	25	646
Summa anläggningstillgångar	8 438	18	8 456	8 417	25	8 442
Projekt- och exploateringsfastigheter	3 804	0	3 804	4 081	0	4 081
Varulager	492	0	492	522	0	522
Pågående arbete	-	1 122	1 122	-	973	973
Räntebärande kortfristiga fordringar	332	0	332	323	0	323
Övriga kortfristiga fordringar	9 935	-804	9 131	10 505	-684	9 821
Kortfristiga placeringar	1 106	0	1 106	904	0	904
Likvida medel	651	0	651	475	0	475
Summa omsättningstillgångar	16 320	318	16 638	16 810	289	17 099
Summa tillgångar	24 758	336	25 094	25 227	314	25 541
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	6 823	-61	6 762	6 576	-67	6 509
Skulder						
Räntebärande långfristiga skulder	5 645	132	5 777	5 178	109	5 287
Övriga långfristiga skulder	307	0	307	300	0	300
Summa långfristiga skulder	5 952	132	6 084	5 478	109	5 587
Räntebärande kortfristiga skulder	1 353	55	1 408	2 139	54	2 193
Övriga kortfristiga skulder	10 630	210	10 840	11 034	218	11 252
Summa kortfristiga skulder	11 983	265	12 248	13 173	272	13 445
Summa eget kapital och skulder	24 758	336	25 094	25 227	314	25 541

Tabell ur PEAB:s delårsrapport Q1-2010.

Byggföretagens delårsrapporter med omräknade jämförelsetal för IFRIC 15

JM:s resultaträkning med omräknade jämförelsetal för IFRIC 15:

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars 2010	Januari - mars 2009 ¹⁾	April - mars 2009/10	Helår 2009 ¹⁾
Intäkter	1 708	2 902	8 426	9 620
Produktions- och driftkostnader	-1 428	-2 646	-7 143	-8 361
Bruttoresultat	280	256	1 283	1 259
Försäljnings- och administrationskostnader	-165	-169	-611	-615
Resultat av fastighetsförsäljning	7	13	83	89
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-87	-87
Rörelseresultat	122	100	668	646
Finansiella intäkter och kostnader	-29	-30	-116	-117
Resultat före skatt	93	70	552	529
Skatter	-30	-20	-174	-164
Periodens resultat	63	50	378	365
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	-43	66	-68	41
Summa totalresultat för perioden	20	116	310	406
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	63	50	378	365
Summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	20	116	310	406
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare ²⁾	0,80	0,60	4,60	4,40
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>84 544 688</i>	<i>83 246 028</i>	<i>84 544 688</i>	<i>84 376 081</i>

¹⁾ Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 21-22.

²⁾ Periodens resultat.

Tabell ur JM:s delårsrapport Q1-2010.

JM:s balansräkning med omräknade jämförelsetal för IFRIC 15:**KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

Mkr	2010-03-31	2009-03-31 ⁴⁾	2009-12-31 ⁴⁾	2009-01-01 ⁴⁾
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	254	113	259	187
Projektfastigheter	622	636	596	614
Exploateringsfastigheter	4 993	5 623	4 990	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d. ¹⁾	301	290	353	171
Kortfristiga fordringar ²⁾	1 710	2 550	1 659	2 321
Likvida medel	2 190	858	2 030	1 111
Summa omsättningstillgångar	9 816	9 957	9 628	9 837
Summa tillgångar	10 070	10 070	9 887	10 024
EGET KAPITAL OCH SKULDER ³⁾				
Eget kapital	3 657	3 341	3 637	3 225
Långfristiga räntebärande skulder	324	315	326	314
Övriga långfristiga skulder	155	271	113	271
Långfristiga avsättningar	1 692	1 512	1 682	1 576
Summa långfristiga skulder	2 171	2 098	2 121	2 161
Kortfristiga räntebärande skulder	1 178	1 349	951	1 137
Övriga kortfristiga skulder	2 936	3 162	3 045	3 389
Kortfristiga avsättningar	128	120	133	112
Summa kortfristiga skulder	4 242	4 631	4 129	4 638
Summa eget kapital och skulder	10 070	10 070	9 887	10 024
Ställda säkerheter	349	211	195	212
Eventualförpliktelser	3 863	5 837	3 883	5 490
¹⁾ Varav Egholm, Danmark	132	-	185	-
²⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	0	290	3	474
³⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 011	1 115	962	1 140

⁴⁾ Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 21-22.

Tabell ur JM:s delårsrapport Q1-2010.