



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Bakom siffrorna

- En studie om vilka faktorer som skapar värde i förvaltningsfastigheter

Kandidatuppsats i företagsekonomi
Externredovisning
Vårterminen 2012

Handledare: Thomas Polesie

Författare: Rodrigo Soto Orellana

Förord

Tio slitsamma veckor har passerat och jag är stolt över att kunna göra er bekanta med vad jag har åstadkommit. Det har varit en intressant och lärorik tid som lämnat positiva spår efter sig. Först och främst vill jag tacka min handledare professor Thomas Polesie för det stöd han givit mig under uppsatsens gång. Jag skulle även vilja visa min uppskattning till respondenterna som tagit sig tiden att ställa upp för en intervju. Utan dessa personer hade inte denna uppsats förverkligats.

Göteborg den 31 maj 2012

Rodrigo Soto Orellana

Sammanfattning

Kandidatuppsats i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Externredovisning, VT 2012

Författare: Rodrigo Soto Orellana

Handledare: Thomas Polesie

Titel: Bakom siffrorna – En studie om vilka faktorer som skapar värde i förvaltningsfastigheter

Bakgrund och problem: Marknadsvärderingar inom fastighetsbranschen har ökat i betydelse den sista tiden till stor del på grund av att de noterade fastighetsbolagen redovisar till verkligt värde. Värderingen av en fastighet är dock komplicerad. Fastigheterna består av faktorer som är svåra att identifiera i siffror men som utgör relevans för verksamheten. Marknadsvärdets aktualitet gör att viktiga faktorer som finns i fastigheter är värda att utforska.

Syfte: Syftet med studien är att undersöka vilka faktorer som skapar värde för ett fastighetsbolag som är verksamt på ett långsiktigt perspektiv samt vilken betydelse det har för beståndets marknadsvärde.

Avgränsningar: En avgränsning har gjorts till att endast undersöka fastighetsbolag som är onoterade och som utmärks som långsiktiga ägare av förvaltningsfastigheter. Fastighetsbolagen förvaltar till största dels bostäder och är endast verksamma inom Västra Götalandsregionen.

Metod: Metoden som studien genomförts på är kvalitativ. Närhet till källan i form av intervjuer förenklar förståelsen och olika infallsvinklar kan tas under ett bedömande. Respondenternas överblick över verksamheten och erfarenhet har beaktats.

Slutsatser: Faktorerna som framkommer i uppsatsen och som är grundläggande för fastighetsbolagens verksamheten är hyresgäster, hyror, underhåll och investeringar. Fastigheternas marknadsvärde börjar i dessa parametrar som kan många gånger vara svåra att sätta siffror på. Verkligheten påvisar ändå att marknadsvärdet spelar en viktig roll för fastighetsbolagens verksamhet då den underlättar relationen till långivarna. Marknadsvärdet ger dock endast en begränsad bild av fastighetsbolagens verklighet och värdet uppfattas som en fiktiv siffra som inte tar hänsyn till alla parametrarna.

Innehållsförteckning

| | |
|----------------------------------------------|-----------|
| 1. Inledning | 1 |
| 1.1 Bakgrund | 1 |
| 1.2 Problemdiskussion | 1 |
| 1.3 Syfte och frågeställningar..... | 2 |
| 1.3.1 Syfte..... | 2 |
| 1.3.2 Frågeställningar | 2 |
| 1.4 Avgränsningar..... | 2 |
| 1.5 Disposition | 2 |
| 2. Metod | 4 |
| 2.1 Uppsatsbeskrivning | 4 |
| 2.2 Metodval | 4 |
| 2.3 Vetenskapligt förhållningsätt | 5 |
| 2.4 Val av respondenter | 5 |
| 2.5 Intervjuernas tillvägagångssätt | 5 |
| 2.6 Validitet | 6 |
| 3. Referensram..... | 7 |
| 3.1 Definition..... | 7 |
| 3.2 Fastighetsbranschen..... | 7 |
| 3.3 Hyresregleringen | 8 |
| 3.4 Värde dimensioner | 9 |
| 3.5 Anskaffningsvärde | 9 |
| 3.6 Verkligt värde | 10 |
| 4. Empiri..... | 12 |
| 4.1 Respondenter | 12 |
| 4.2 Fastighetsbolagen | 12 |
| 4.2.1 Ivar Kjellberg..... | 12 |
| 4.2.2 Stiftelsen Kungälvsbostäder | 12 |
| 4.3 Ivar Kjellberg..... | 13 |
| 4.3.1 Kort om respondentens erfarenhet | 13 |
| 4.3.2 Hyresgästerna i fokus | 13 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.3 En hyresreglerad marknad | 14 |
| 4.3.4 Linjen för en hållbar fastighet | 14 |
| 4.3.5 Att bygga ett hus med lång livslängd | 15 |
| 4.3.6 Behovet av att sälja fastigheter..... | 15 |
| 4.3.7 Kortsiktiga placerare i branschen..... | 16 |
| 4.3.8 Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet | 16 |
| 4.4 Kungälvsbostäder | 18 |
| 4.4.1 Kort om respondentens erfarenhet | 18 |
| 4.4.2 Hyresgästerna i fokus | 18 |
| 4.4.3 En hyresreglerad marknad | 19 |
| 4.4.4 Linjen för en hållbar fastighet | 19 |
| 4.4.5 Att bygga ett hus med lång livslängd | 20 |
| 4.4.6 Behovet av att sälja en fastighet | 20 |
| 4.4.7 Kortiktiga placerare i branschen..... | 21 |
| 4.4.8 Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet | 21 |
| 5. Diskussion | 22 |
| 5.1 Värdering av förvaltningsfastigheter..... | 22 |
| 5.2 Värdegrunder | 22 |
| 5.2.1 Relationen mellan hyresgästerna och fastighetsbolaget..... | 22 |
| 5.2.2 Hyresregleringens betydelse för fastighetsbolagen | 23 |
| 5.2.3 Underhållet skapar värde..... | 24 |
| 5.2.4 Framtiden hålls även i synfälten | 24 |
| 5.2.5 Marknadsvärdets betydelse..... | 25 |
| 6. Reflektion..... | 27 |
| 6.1 Egna eftertankar..... | 27 |
| 6.2 Förslag till fortsatt forskning | 27 |
| Referenser | 29 |
| Bilaga 1 | 31 |

1. Inledning

Inledningen påbörjas genom att belysa den genomförda studiens bakgrund, problemformulering, syfte och frågeställningar. Kapitlet avslutas med en beskrivning av avgränsningarna som gjorts samt en disposition på uppsatsens presenteras.

1.1 Bakgrund

Marknadsvärdet betydelse i fastighetsbranschen har ökat i aktualitet sedan de internationella redovisningsstandarderna infördes för de börsnoterade bolagen år 2005. Börsnoterade bolag har sedan dess redovisat sina tillgångar till verkligt värde genom att uppskatta ett marknadsvärde på sina tillgångar. Fokuseringen har varit starkt inriktat på det egna kapitalet och kortsiktiga aktie priser samtidigt som tillgångarnas kvalitet och långsiktiga värde i allt större grad förbises (Torfason, 2010).

Detta medför en prövning för fastighetsbolagen då en uppskattning av värdet på en tillgång skall göras utan att en försäljning har i verkligheten realiserats. Fastställda priser på olika marknader kan göra att för en del tillgångar är det lättare att avgöra värdet på. För andra tillgångar finns inte den informationen att tillgå. Fastigheter är av den sistnämnda typen. Det gör att en värdering av en fastighet till ett marknadsvärde oerhört komplicerat (Lorentzon, 2011).

Tillgångar såsom fastigheter består oftast av skiljaktiga faktorer som alla har en viss relevans gällande värdet. Rättare sagt är skillnaderna mellan fastigheterna betydande. Fastighetens placering i form av läge och även dess tillstånd har en stor inverkan. Det gör det svårt att endast bedöma värdet utifrån jämförelser med fastigheter som genomgått en transaktion. På längre sikt kan även andra svårigheter bemötas. Människors syn på boende förändras vilket även inverkar på fastighetens pris (Lorentzon, 2011).

Resonemanget utvecklas när argumentet framkommer att för en fastighetsägare med en lång tidshorisont har dock inte marknadsvärdet någon större betydelse. Det gör att andra värden kan upplevas som viktigare och som driver verksamheten. Användarvärdet är ett värde som är svårt att sätta siffror på. Med hjälp av trekantsmodellen som omfattar människor, byggnader och även ekonomi går det att urskilja olika värden som gömmer sig i fastigheterna (Lundqvist, Polesie & Torfason, 2011).

1.2 Problemdiskussion

Bakgrunden ovan tydliggör svårigheten men även det intressanta med värderingen av förvaltningsfastigheter. Betydelsen för värdet förändras beroende från vilket perspektiv det tolkas ifrån. Omvärldens tydligare inriktning på ett större ekonomiskt tänkande har dock

medfört att värdet på en fastighet oftast relateras till ett finansiellt värde i form av ett marknadsvärde.

Marknadsvärdet på fastigheter fastställs ofta genom modeller som gör det tekniskt enkelt. Ett vanligt sätt är att ta fram ett marknadsvärde görs genom att räkna på framtida kassaflöden. Men enkelheten kan bli missvisande då modellen baseras på olika faktorer som bedöms viktiga för värdet. Svårigheten ligger i att estimerar hur vikten av dessa faktorer fördelas för att skapa ett tillförlitligt marknadsvärde (Lorentzon, 2011).

Med anledning till marknadsvärdets aktualitet gör att vikten av parametrarna som bedöms vara essentiella för en fastighets pris är angelägna att utforska.

1.3 Syfte och frågeställningar

1.3.1 Syfte

Syftet med studien är att undersöka vilka faktorer som skapar värde för ett fastighetsbolag som är verksamt på ett långsiktigt perspektiv samt vilken betydelse det har för beståndets marknadsvärde.

1.3.2 Frågeställningar

- Vilka faktorer skapar värde i ett fastighetsbolag?
- Vilken betydelse har dessa faktorer för förvaltningsfastigheternas marknadsvärde?

1.4 Avgränsningar

Uppsatsen har avgränsats till att endast undersöka fastighetsbolag som inte är noterade och som utmärks som långsiktiga ägare av förvaltningsfastigheter. Detta val har gjorts för att ge en kontrast mot börsbolagen som undersöks i större grad. Det bör också benämnas att bolagen som undersöks är endast verksamma inom Västra Götalandsregionen och förvaltar i första hand bostäder.

1.5 Disposition

- **Kapitel 1.** Uppsatsens inledning ger insikt ges i bakgrund, syfte, frågeställningar och avgränsningar. Kapitlet avslutas med en presentation uppsatsens disposition.
- **Kapitel 2.** Inledningsvis ges en uppsatsbeskrivning. Därefter följer ett resonemang angående metodval och vetenskapligt förhållningsätt. Kapitlet avslutas med en redovisning av valet av respondenter, intervjuernas tillvägagångssätt och uppsatsens validitet.

- **Kapitel 3.** Kapitlet redogör för uppsatsens referensram. Inledningsvis ges definitionen på en förvaltningsfastighet och en överblick över den svenska fastighetsmarknaden. Därefter ges det inblick i hyresregleringen, olika värden samt redovisningsmetoderna för fastighetsbolagen.
- **Kapitel 4.** En presentation av empirin framförs i detta kapitel. Empirin baseras på de utförda intervjuerna som på samma sätt framställs separat.
- **Kapitel 5.** Kapitlet speglar den diskussion som uppkommer ifrån empirin. Diskussionen leder till ett slutligt resonemang som skall besvara forskningens frågeställningar.
- **Kapitel 6.** En slutlig och egen reflektion redogörs. Uppsatsen avslutas med förslag till fortsatt forskning.

2. Metod

Följande kapitel påbörjas med en beskrivning av uppsatsen. Därefter klarläggs metodvalet som gjorts och det vetenskapliga förhållningssättet som studien bygger på. Avslutningsvis ges inblick i urvalet av respondenter och genomförandet av intervjuerna samt uppsatsens validitet.

2.1 Uppsatsbeskrivning

Denna kandidatuppsatsens tyngdpunkt är empirin. Studiens syfte och frågeställningar besvaras nästan i sin helhet av den insamlade informationen. De egna slutsatserna som skall besvara syftet och frågeställningarna och som hittas i diskussionen samt reflektionen har utvecklats till största del utifrån empirin. Teorin som framkommer i uppsatsen finns till för att få en grundläggande och överblickande kunskap om viktiga delar som uppsatsen berör vilket underlättar förståelsen av det valda ämnet som lyfts fram i uppsatsen.

Det skall poängteras att ämnet ger breda marginaler för tolkning. På grund av denna anledning har konkreta siffror uteslutits från uppsatsen för att tydligare belysa verkligheten som finns bakom dessa. Fokuset i kandidatuppsatsen ligger i de faktorerna som skapar värde för de berörda fastighetsbolagen men även användarvärdet för de som nyttjar fastigheterna har lyfts fram. Ordet värde har under uppsatsens gång visats sig att vara svårdefinierat. Därmed har en differentiering av ordet gjorts i diskussionen och reflektionen genom att skilja på ett finansiellt värde och ett användarvärde. Ordet går att tolka på många olika sätt och att betydelsen skiljer sig åt beroende på aspekten som det tas hänsyn till.

Uppsatsen ger inblick de undersökta fastighetsbolagen syn på faktorernas betydelse för deras verksamhet. Genom att tolka direktörernas svar som redovisas i empirin har författaren försökt skapa en uppfattning om hur faktorerna skapar värde, vilken betydelse dessa faktorer har för verksamheten och hur dessa faktorer bidrar till ett marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna.

2.2 Metodval

Metoden innebär på vilket sätt problemet löses och inbringar ny kunskap. Allt som gynnar till att nå en lösning på problemet kan betraktas som en metod. Inom samhällsvetenskapen brukar man skilja på två metodiska angreppssätt. Kvalitativa och kvantitativa (Holme & Solvang, 1997).

I föreliggande studie har den kvalitativa metoden valts som undersöknings metod för att besvara de aktuella frågeställningarna. En kvalitativ metod medför endast en enkel formalisering och metoden har i första hand ett förståelse syfte. Information behöver inte ha en generell inriktning utan samlas istället in för att få en klartänkt uppfattning av

problemet som studeras. Metoden associeras med närhet till källan som informationen hämtas ifrån (Holme & Solvang, 1997).

Metoden som har valts att arbeta utefter förenklar möjligheterna att få ett tillförlitligt svar på frågeställningarna. Närhet till källan i form av intervjuer som denna studie grundar sig på gör att det förenklar förståelsen och olika infallsvinklar kan tas under ett bedömande.

2.3 Vetenskapligt förhållningsätt

Studien vilar på hermeneutikens inställning till forskningen. Hermeneutiken syftar på att förstå andra människor med hjälp av att tolka deras handlingar, livsytringar och deras avtryck av dessa. Forskningsobjektet undersöks subjektivt med en grundansats i egen förståelse. Forskarens kunskap, tankar, känslor och intryck utgör ingen olägenhet utan ses istället som en tillgång (Patel & Davidson, 2003).

Den hermeneutiske forskaren försöker förstå helheten genom att ställa delarna mot varandra. På detta sätt förväntas en fullkomlig insikt uppnås. Gällande en intervju kan forskaren färdas fram och tillbaka i synvinkel genom att ställa sig i intervjuarens perspektiv samtidigt som hänsyn även tas till den intervjuades aspekt. Den hermeneutiske forskaren använder oftast sin empati och medkänsla för att öka förståelsen av det undersökta objektet (Patel & Davidson, 2003).

Denna studie har på liknande sätt förankras till förståelsen av ämnet som syftas att undersökas. Teorin som framförs är en viktig del eftersom den är grunden för kunskapen som jag innehar. Vidare krävde förståelsen för vad intervjuerna inbringade även att jag försökte sätta mig in i forskningsobjektens perspektiv. Min infallsvinkel var att försöka förstå deras uppfattning av det studerade ämnet genom att sammankoppla olika delar av intervjuerna. Det gör att jag försöker att få en bild som täcker helheten i så hög grad som möjligt.

2.4 Val av respondenter

Målsättningen för vilka respondenter som skulle komma att behandlas i studien var att de hade en gedigen erfarenhet, överblickande kunskap i ämnet samt närhet till sin verksamhet. I båda fallen var personerna jag kom i kontakt med verkställande direktörer för respektive bolag. De har ofta en bred överblick över sin verksamhet. En stor hjälp har min handledare bidragit med genom att insinuera för mig vilka personer som skulle passa min studie.

2.5 Intervjuernas tillvägagångssätt

Respondenterna kontaktades vid första tillfället via telefon. Detta för att ge ett personligt intryck vilket är svårt att förmedla via e-post. Respondenterna fick sedan cirka två veckor i

förväg ett e - post med en intervjumall som utgjorde grunden för intervjun. De fick även möjligheten att begära ett förtydligande av frågorna. Intervjufrågorna utgjorde endast en mall för samtalen som medförde att fler frågor uppkom under intervjuens gång.

I båda fallen har intervjun varat i närmare en timma. Både årsredovisningar och informationen på bolagen respektive hemsidor har använts som förberedelser inför intervjuerna. Detta har bidragit till en större förståelse utifrån mitt perspektiv men även en viss uppskattning har visats från respondenternas sida. Intervjuerna spelades in och transkriberats ord för ord med hög noggrannhet. Respondenterna har i efterhand fått möjlighet att ge sina synpunkter på den nerskriva intervjun och den framställda empirin vilket har gynnat förtroendet.

2.6 Validitet

Validiteten syftar på att forskaren vet vad denne bedömer att undersöka. Det som forskaren vill undersöka skall överensstämma med det som faktiskt undersöks. I en kvalitativ studie är dock inte validiteten endast kopplad till insamlingen av information. God validitet kan även uttala sig i studiens samtliga delar och om forskaren lyckats fånga essentiella delar för studien. Kvalitativa forskningsmetoder genomsyras dock av unikheter vilket gör det svårt att säkerställa en hög validitet. (Patel & Davidson, 2003).

I ifrågavarande studie så har jag anpassat mina frågor som intervjuerna grundats på till syftet och frågeställningarna till den grad det går. Värdegrunderna jag arbetat utifrån och som framkommer i teorin har betonats för respondenterna vilket gjort att de besvarat frågorna på ett högst pedagogiskt sätt. Hela forskningsprocessen har baserats på att förmedla en god logik som leder till förståelsen av ett slutgiltigt resonemang.

3. Referensram

Referensramen påbörjas genom en definition av förvaltningsfastigheter. Vidare ges det inblick i den svenska fastighetsbranschen och hyressättningssystemet. Därefter följer en beskrivning av olika värden som finns i förvaltningsfastigheter. Kapitlet avslutas genom att tillhandahålla information om anskaffningsvärdets och det verkliga värdets innebörd.

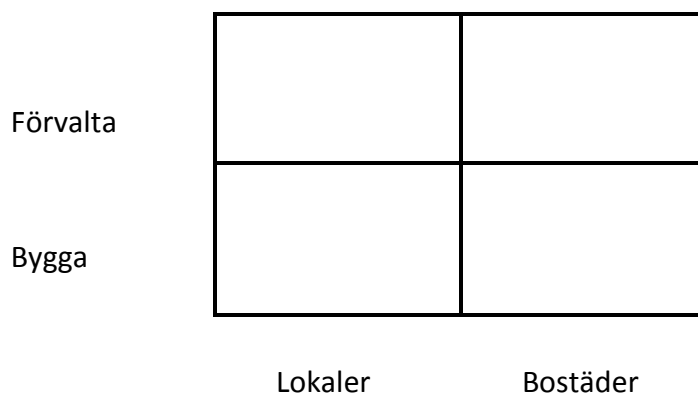
3.1 Definition

”Förvaltningsfastigheter definieras som fastigheter (mark eller byggnader – eller del av byggnad – eller mark med byggnader) som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa” (RR 24).

3.2 Fastighetsbranschen

Det finns flera bolag som förvaltar fastigheter i Sverige. Bolagen är till största del inhemska men även vissa internationella fastighetsbolag är verksamma på den svenska fastighetsmarknaden. Storleken på bolagen varierar och en viktig aspekt är om dessa har en egen förvaltning eller om de endast äger ett fastighetsbestånd. Bestånden kan bestå av bostäder eller kommersiella lokaler eller en kombination av dessa (Lundkvist, Polesie & Torfason, 2011).

Enligt Lundkvist, Polesie och Torfason (2011) så består fastighetsbranschen av fyra essentiella områden. Dessa illustreras med hjälp av följande modell.



Figur 1 – Modell av fastighetsbranschen (Lundkvist, Polesie & Torfason, 2011)

Modellen består av lokaler och bostäder i den horisontella axeln. Den ger inblick i vilken typ av fastighet branschen berör. Den vertikala axeln omfattar förvaltning och byggande. Den förklarar vilken typ av aktivitet som utförs av bolagen (Lundkvist, Polesie & Torfason, 2011).

Lundkvist, Polesie & Torfason (2011) menar att förvaltningsbolagen har en tydlig inriktning när det gäller valet av beståndet idag. De traditionella byggmästarna var ofta verksamma i modellens fyra områden vilket få av bolagen är idag. Trenden visar att bolagen går mot en ökad specialisering. Flera av byggmästarföretagen som är verksamma idag bygger inte längre utan har helt lagt ner sin entreprenadverksamhet.

Investeringarna i fastigheterna är till stor del beroende av rådande konjunktur. Stor vikt läggs på bankernas kapacitet att låna ut pengar för genomförandet av flertalet fastighetsaffärer. Den ekonomiska situationen i samhället är därför viktigt och fastighetsbranschen är på många sätt kopplad till den (Lundkvist, Polesie & Torfason 2011).

3.3 Hyresregleringen

Hyressättningen för bostäder i Sverige är reglerad. Som grund för bostads hyressättning finns bruksvärdessystemet. Bruksvärdet definieras som *”det praktiska värdet en lägenhet har ur hyresgästens synvinkel”*. Bruksvärdet syftar på hur hyresgäster i allmänhet värderar en lägenhets egenskaper och påverkas inte av olika individers skilda behov och värderingar (Hyresnämnden).

Bruksvärdessystemet tanke var initialt att hyran skulle återspegla värdet för hyresgästen som brukare av bostaden. Men allt eftersom tiden gick så blev bruksvärdet ekvivalent med den hyran som de kommunala bostadsbolagen tog ut för sina lägenheter. De privata bolagen har sedan dess följt de kommunala bolagen, som är verksamma i samma ort, i sin hyressättning (Larsson, Synnergren & Wahlström 2010).

Larsson, Synnergren och Wahlström (2010) tydliggör att hyrorna i fastigheterna som ingår i de allmännyttiga bolagens bestånd beslutas genom överlägganden mellan bolagen och den lokala hyresgästföreningen. Tanken i förhandlingarna var att den nivån av hyror man kom fram till skulle täcka de allmännyttiga bolagens självkostnad för hela sin förvaltning.

Den 1 januari 2011 kom dock en förändring i lagen. Som grund till denna ändring står viljan och önskan av en bättre harmoni mellan EU - rättens konkurrensregler och den svenska hyreslagstiftningen av bostäder. Ändringen medför bland annat ett avsteg från regeln om att hyrorna skall sättas i den nivån som gör att de allmännyttiga bolagen täcker sin självkostnad av hela sin förvaltning. Nu förväntas istället de kommunala bolagen driva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer med avkastningskrav som motsvarar marknadens (Larsson, Synnergren & Wahlström, 2010).

3.4 Värde dimensioner

Lundkvist, Polesie och Torfason (2011) tar upp vilka värden som kan finnas i fastigheter. Den lyfter upp en trekantsmodell som behandlar människor, byggnader och ekonomi samt hur dessa dimensioner av värden formar ett fastighetsbolags affärer. Reflektionerna bygger på en studie som grundar sig på en fastighetsägare med en långsiktigfilosofi och som ser sina fastigheter som ett hem för människor. Värden som vuxit fram i det undersökta fastighetsbolaget är genomtänkta byggnader, hög kvalité och långvarigt ägande.

Resonemanget som förs om trekantsmodellen grundar sig i en företagsmodell som används som hjälpmedel för att analysera företag. Modellen består först av ett objekt vilket beskrivs som de fysiska resurserna i ett bolag. Därefter framkommer ett subjekt som är de mänskliga resurserna som finns i ett bolag det vill säga människorna. Slutligen belyses det finansiella som syftar på ett bolags ekonomi. Syftet med modellen är att kunna utläsa hela verkligheten som kretsar runt ett bolag och inte endast den ekonomiska realiteten. Bakom siffrorna gömmer sig ofta unika människor och produkter vilket gör att siffrorna oftast är en förenkling av verkligheten (Jansson & Polesie, 2011).

Torfason (2010) förklarar i sin studie om distinktionen mellan ett marknadsvärde och ett användarvärde på fastigheter. Skillnaden uppkommer då marknadsvärdet återspeglas i den kortsiktiga förväntningen på vinstmaximering i en fungerande marknad medan användarvärdet fokuserar på det långsiktiga tänkandet som skall ge brukaren av boendet ett högt värde av användning. Teorin är härledd från grekerna och Aristoteles filosofi.

Torfason (2010) börjar sin studie genom att ge en filosofisk ståndpunkt om att pris inte är samma sak som värde. Det innebär att värdet på fastigheter är mer än bara det värdet som baseras på marknadsmässiga principer. Jämvikten på fastighetsmarknaden är ostabil vilket konjunkturen tydligt visar. Dessutom ägs fastigheterna som tillgång under många konjunkturcykler och kan bli en väldigt illikvid tillgång. Slutligen anser Torfason (2010) att siffrorna som redovisningen tar upp ger en stabil utgångspunkt på de värden som finns i fastigheter men omfattar inte alla.

3.5 Anskaffningsvärde

Den dominerande redovisningsmetoden hos svenska fastighetsbolag som är börsnoterade och som innehar förvaltningsfastigheter är den till verkligt värde visar studier. Hos familjeägda fastighetsbolag så antar man att redovisningsformen som är mest använd är den till anskaffningsvärdet. Det finns endast en obetydlig mängd av empiriska studier i det sistnämnda fallet men på grund av de aktuella redovisningsreglerna i Sverige så antar man att det är så det ser ut (Torfason, 2010).

Anskaffningsvärdet behandlas i redovisningsrådets rekommendationer nummer 24 (RR 24) och anger hur förvaltningsfastigheter skall redovisas. RR 24 säger att *”förvaltningsfastigheter skall redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning”*. Även en upplysning av förvaltningsfastigheternas verkliga värde skall lämnas (RR 24).

Redovisningen till anskaffningsvärde ger en tillförlitlig information eftersom den baseras på en verklig transaktion. Avskrivningar av tillgångarna görs sedan enligt plan. En användare av redovisningsinformationen förväntas inse att det faktiska värdet och det framtida värdet av tillgången skiljer sig från redovisade värdet. Anskaffningsvärdet baseras på en verklig historisk transaktion men blir mer irrelevant ju längre tid som passerar (Torfason, 2010).

3.6 Verkligt värde

Redovisningsrådets rekommendation nummer 24 baseras på IAS 40, investment property (RR 24). IAS 40 är en redovisningsstandard utgiven av IASB, International Accounting Standards Board. De olika redovisningsstandarderna går under titeln IFRS, International Financial Reporting Standards. Från och med år 2005 så har EU beslutat att noterade företag skall tillämpa dessa gemensamma redovisningsregler. Detta leder till att vissa tillgångar skall i koncernredovisningen värderas till verkligt värde. Det betyder att bolagen måste bedöma ett marknadsvärde på sina tillgångar (Lorentzon, 2011).

IASB arbetar för en harmonisering av redovisningen. Det är en process som är pågående men har ett slutgiltigt mål. Målet är en ökad jämförbarhet av bolagen i olika länder samt en hög grad av transparens i den finansiella rapporteringen. Dock är inte alla positivt inställda till förändringen. Det finns tydliga skillnader i redovisningstraditionerna mellan olika länder och kontinenter vilket för att inget regelverk blir en självklar förebild. Processen är i full gång men utfallet är inte fastställt. Det återstår att se hur bolagen följer regelverket och redovisar i praktiken. Det vill säga hur harmoniseringen speglar sig i verkligheten (Lorentzon, 2011).

Lorentzon (2010) påpekar hur viktig syftet är med en fastighet för att det skall kunna behandlas som en förvaltningsfastighet och tas upp i redovisningen enligt IAS 40. *”Förvaltningsfastigheter innehas för att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa”* (IAS 40, punkt 5). Om bolaget inte uppfyller detta villkor så rör det sig om en tillgång i form av en rörelsefastighet (Lorentzon, 2011).

Vidare påpekar Lorentzon (2011) hur värdet skall fastställas. Bolagen kan välja mellan att redovisa till verkligt värde eller till anskaffningsvärde. IAS 40, punkt 53 förmedlar att tillgången skall redovisas till anskaffningsvärde de gånger verkligt värde inte kunnat bekräftas på ett tillförlitligt sätt.

Verkligt värde bestäms som *”det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs”* (IAS 40, punkt 5). Beloppet skall fastställas i första hand genom marknadsvärden på en aktiv marknad (IAS 40, punkt 45). Finns inte det kan bolagen utnyttja mindre aktiva marknader för att få ett marknadsvärde. Om inga väsentliga värden hittas där så är det sista alternativet att använda sig av kassaflödesmodeller. Förväntade uppskattningar av hyresintäkter samt närliggande intäkter får utgöra det verkliga värdet. Det verkliga värdet skall spegla marknaden på balansdagen. I enighet med IAS 40 punkt 35 så skall även eventuella värdeförändringar av det verkliga värdet redovisas i resultaträkningen för den period där vinsten eller förlusten uppkommer (Lorentzon, 2011).

Torfason (2010) lyfter i sin studie upp om risken för manipulation av den finansiella rapporteringen genom att tillämpa verkligt värde metoden. Detta genom den höga svårighetsgraden att fastställa ett precist marknadsvärde på förvaltningsfastigheter. Frågan som blir aktuell är om verkligt värde verkligen är en lämplig metod för värdesättningen av en förvaltningsfastighet. Det råder stora tvivel på effektiviteten i fastighetsmarknaden.

I Lorentzons (2011) studie framkommer en del tveksamheter om hur fastigheterna värderas. Bland annat så har alla de undersökta bolagen valt att beräkna värdet på sina fastigheter genom att utföra kassaflödesbaserade kalkyler. Bolagen har även varit negativa till de möjligheter som finns för att beräkna ett beprövat marknadsvärde. Husen anses vara unika och skillnaderna är för stora för att endast utgå från försäljningar. Kassaflödesbaserade modeller uppskattas också då det är relativt lätta att hantera. Lorentzon (2010) menar vidare att värderingen av tillgångarna har gjorts utifrån de egna bolagens perspektiv och inte från ett marknadsperspektiv. Det avviker från vad IAS 40 definierat som ett marknadsvärde.

4. Empiri

Avsnittet initieras med en presentation av respondenterna och respektive fastighetsbolag. Kapitlet delas sedan in i två delar som ger en bild av direktörernas svar var för sig angående värden som kan finnas i förvaltningsfastigheter.

4.1 Respondenter

Jag har intervjuat två personer angående vilka värden som kan finnas i förvaltningsfastigheter. Respondenterna har lång och dokumenterad erfarenhet från fastighetsbranschen.

- Angelica Kjellberg. VD för Ivar Kjellberg koncernen.
- Bo Genvad. VD för Stiftelsen Kungälvbostäder.

4.2 Fastighetsbolagen

4.2.1 Ivar Kjellberg

Byggmästare Ivar J. Kjellberg lade grunden för bolagen Ivar Kjellberg Fastighets AB och Ivar Kjellberg Byggnads AB år 1932. Bolagen startade i mindre skala och målet var att skapa en verksamhet som han kunde vara stolt över. Koncernen har gått i arv inom familjen och kontinuitet har varit bland de främsta ståndpunkterna. Ivar Kjellberg Fastighets AB är idag ett medelstort fastighetsbolag som specialiserat sig på bostadsförvaltning. Bolaget drivs med en långsiktig filosofi i grunden och man känner trygghet med att äga fastigheterna i samma anda. Ivar Kjellberg äger och förvaltar 42 fastigheter idag som främst består av bostäder. Ivar Kjellberg Byggnads AB karakteriseras av att vara ett lokalt byggföretag inom Göteborgsregionen. Med samma grundton bedrivs verksamheten med hög kvalitet samt goda relationer som genompräglar organisationen (Kjellberg).

4.2.2 Stiftelsen Kungälvbostäder

1949 bildade Kungälv kommun stiftelsen Kungälvbostäder. Med en stor variation i utbudet förvaltar och äger Kungälvbostäder cirka 2 700 lägenheter. Bolaget kännetecknas av att vara allmännyttigt samt långsiktiga i sitt ägande. Kungälvbostäder har egen administration och handlar upp förvaltningstjänster. Förvaltningen är inriktad på bostäder men även ett mindre antal lokaler ägs. Hyresgästerna och invånarna i Kungälv står i centrum och bolaget eftersträvar att vara det ledande fastighetsbolaget i kommunen (Kungälvbostäder).

4.3 Ivar Kjellberg

4.3.1 Kort om respondentens erfarenhet

Angelica Kjellberg¹ har jobbat inom bolaget sedan mitten på nittiotalet. Hon började jobba extra genom att hjälpa till med bostadsuthyrningen. Arbetet utvecklades och det blev med tiden mer och mer förvaltningsfrågor. Hon jobbade sig vidare upp till förvaltningschef och sedan sju år tillbaka är hon VD för bolaget. Hon har fortfarande stort engagemang i förvaltningsfrågorna.

4.3.2 Hyresgästerna i fokus

Synsättet på hyresgästerna varierar för olika fastighetsbolag. Verksamheten fastighetsbolaget Ivar Kjellberg bedriver bygger på en viktig värdegrund, ”man skall vara stolt över sin verksamhet”, beskriver Kjellberg. Bolaget lever inte på att maximera resultatet utan det måste få kosta. Tesen i bolaget har varit att nöjda kunder bor längre tid. Det innebär att det kan kosta något extra för att se till att bolaget har en produkt som tillräckligt attraktiv. I gengäld så stannar hyresgästerna längre och omflyttningarna minskas. Om hyresgästen trivs och mår bra i ett boende så tas husen indirekt hand om på ett bättre sätt vilket leder till minskat slitage. Det blir också ett lugn i husen som gör att fler hyresgäster trivs, bor kvar och mår bra. I slutändan så kompenserar det för merkostnaden anser Kjellberg.

Nöjda hyresgäster innebär att dem bryr sig om byggnaderna. De visar lite mer engagemang och hör av sig när de ser något förklarar Kjellberg. Det skapar en ömsesidig dialog. Bolagets personal behöver på så sätt inte vara överallt och undersöka allt. Ibland kan det räcka med att en hyresgäst går upp på vinden som ser att det finns en trasig lampa och ringer till oss klagör Kjellberg. Alternativet blir att flera irriterade hyresgäster till slut ringer och att fastighetsskötaren får springa allt för många gånger. Det går inte att vara överallt hela tiden.

Bolaget är också beroende av områdena runt omkring sina fastigheter beskriver Kjellberg. De bästa ambassadörerna för att lyfta ett område är de människor som bor där. Det gör att det blir attraktivt att flytta dit. Bara för att det fungerar och är trevligt. Om husen är i ordning så behöver gatorna runt omkring också vara det. Bolagets arbetssätt är att jobba sig inifrån och ut.

Hyresgästerna kan många gånger känna sig trygga i sitt hus men samtidigt känna obehag och otrygghet så fort dem går ut genom dörren. Det kan bero på att dem tycker att det är mörkt eller att det är ostädat på gatan. Principen blir att det inte alltid är det bolaget tycker är viktigt som skall framhävas. Det är människorna som bor där och deras version som bolaget skall försöka rätta sig efter upplyser Kjellberg.

¹ Kjellberg, Angelica: VD för Ivar Kjellberg koncernen, Göteborg. Intervju 2012-04-23.

4.3.3 En hyresreglerad marknad

Ändringen i hyreslagen kommer att gynna på längre sikt menar Kjellberg. Göteborg har dock under tio års tid bedrivit projektet kvalitetshyra. Projektet har varit vad den nya lagstiftningens syfte är upplyser Kjellberg. En likadan lägenhet som ligger i Partille, Torslanda eller Angered skall den kosta lika mycket oavsett var den ligger. Om allt annat är samma så är det läget det som skiljer dessa åt. Projektet syftar till att skapa en differentiering så att en skillnad i hyrorna uppkommer. Den gör att det är lite billigare att bo längre ifrån stadens kärna.

Kjellberg tycker att man bör följa marknadens värderingar gällande hyrorna. Det skulle innebära att hyrorna skulle hamna på en nivå som grundar sig på vad hyresgästerna är villiga att betala. Stockholm är ett exempel där det är billigare att hyra en lägenhet inne i centrum än vad det är utanför många gånger upplyser Kjellberg. Det skapar en svart marknad som gör att det ändå blir dyrare att bo närmare centrum men det är fel personer som tar den delen av vinsten. Pengarna går inte till underhåll eller upprustning. Men det är ett politiskt infekterad ämne påpekar Kjellberg.

I Göteborg är det lite sundare men det kan gå åt samma håll. I centrum är allting närmare och det kostar inte lika mycket med kommunikationer vilket gör att det får kosta lite mer att bo. Men det är inte bara läget utan också förvaltningskvalitéer och standarder som skall tas hänsyn till. Hyresgästen skall inte behöva betala mer för en sämre produkt. Är läget detsamma så bör hyran skilja beroende på produktens standard anser Kjellberg.

4.3.4 Linjen för en hållbar fastighet

Att sätta en rimlig standard redan från början och följa den linjen genom att ta hand om byggnaderna på ett bra sätt gör att de håller länge påpekar Kjellberg. Rent ekonomiskt tänker sig bolaget att det är bättre med punktinsatser fördelade över tiden än att arbeta med småsaker hela tiden.

Vid en större renovering av husen så är det behovet det som styr menar Kjellberg. Om en stam är slut så måste den bytas. Efter det kan man ta en titt på hur huset ser ut i övrigt. Bolaget jobbar med tio års planer. Det innebär att det finns en plan där det står vad som skall göras. Det är där man ser vilka åtgärder som behövs i husen och vilka som ligger närmast i tiden. Kjellberg förklarar att bolaget försöker göra ett paket av åtgärder som behövs för att slippa störa hyresgästerna allt för mycket. Bolaget tittar även på vad som kan passas på att göra exempelvis att bygga ut vindar eller glasa in balkonger. Det finns alltid ett måste och ett kan förklarar Kjellberg. Därefter tas en diskussion med hyresgästerna.

Idag är det så att bolaget först måste ha ett godkännande från alla hyresgäster vilket är en långdragen procedur. Alla hyresgäster har olika behov och som fastighetsägare vill bolaget säkra positionerna i trettio till fyrtio år i framtiden. Bolaget ambition är att åtgärda så mycket

som möjligt då det är smartare att göra det samtidigt förklarar Kjellberg. Annars kan det bli väldigt kostsamt och rörigt.

4.3.5 Att bygga ett hus med lång livslängd

Debatten idag som handlar om det går att bygga billigare. Det klar att det går att bygga billigt påpekar Kjellberg. Men att äga långsiktigt, bry sig, engagera sig, investera en massa tid och pengar i en billig produkt är bortkastat. Det är bättre med något stabilt i botten tydliggör Kjellberg.

Bolagets inriktning är att ett hus skall ha det som är viktigt vilket omfattar ljud, ljus, stabilitet och skalskydd. Allt det skall vara stabilt och är huset även attraktivt i funktionalitet så fungerar bygganden menar Kjellberg. I efterhand kan argument vägas emot varandra om det är fräckt med orange, gult eller om det skall vara modernt. Om husen har förutsättningarna för att vara bra då har den också förutsättningarna för att ha en lång livslängd förklarar Kjellberg. Huset och lägenheterna skall fungera för en barnfamilj, en ungdom, ett pensionärspar eller en handikappad person. Det är tänkt för att fungera över bredd. Det skall tänkas rätt redan från början. Flerfunktionella hus är de som håller.

Det finns många krav idag när det gäller byggandet tycker Kjellberg. Det finns många faktorer som skall tas till hänsyn. En detaljplan i botten, Boverkets krav och även Göteborgsstads miljöanpassade krav. Det är dessutom det dyrt att bygga. Kjellberg anser att det idag byggs mycket för nuet och för pengarna.

Produkten som Kjellberg bygger måste fungera minst i femtio år. Och den skall även vara funktionsduglig om femtio år. Att bygga hyresrätter gör det inte enklare. Hyreslagarna sätter taket på hyran vilket gör det väldigt svårt att få ihop ekonomin. Kjellberg förklarar att bolaget måste bygga en bättre produkt till en väsentlig sämre ekonomi än sina konkurrenter som ofta bygger bostadsrätter.

4.3.6 Behovet av att sälja fastigheter

Det är inte många gånger Ivar Kjellberg har avyttrat en fastighet påpekar Kjellberg. Bolaget gjorde det senast för ett par år sedan. Det gällde en fastighet som bolaget fått i samband med ett annat köp. Huset var jobbigt att hantera, lite udda, litet och behövde större åtgärder berättar Kjellberg. Bolaget hade bestämt sig för att bygga nytt vid samma tidpunkt vilket gjorde att förslaget om att sälja fastigheten var bra. Dock visade besiktningarna att husets gamla trästomme var skadat av hussvamp. Efter en del överlägganden angående en möjlig sanering bestämde sig bolaget istället för att riva fastigheten, bygga en ny modern fastighet och sälja den till den från början tilltänkta bostadsrättsföreningen.

Kjellberg berättar även om ett annat exempel av där en avyttring har utförts. Det gällde då en fastighet som var i akut behov av en större renovering. Hyresgästerna i fastigheten motsatte sig de omfattande renoveringarna och ville ha en mindre renovering. En överenskommelse gjordes efter en långdragen procedur med bland annat hyresnämnden. Men bolaget bestämde till slut att sälja då den renovering som förhandlats fram inte var den rätta för verksamheten.

4.3.7 Kortsiktiga placerare i branschen

För branschens renommé kan kortsiktiga placerare vara ett större problem anser Kjellberg. Ses fastigheter som en kapitalinvestering där endast värdetillväxten är intressant så blir underhållet och förvaltningen sekundärt beskriver Kjellberg. Det finns inget kund- eller underhållsperspektiv. Det ger en bild av fastighetsbranschen som är onyanserad.

Kjellberg tycker att det är olyckligt och att det inte bidrar till branschens förtroende. Det kan även hämma intäktsutveckling. Bolag som gör det minsta möjliga gör att det endast handlar om fastighetens läge. Råkar husen finnas i rätt läge så är det tur annars är det otur. Det bygger inte bilden av vad kunderna får förutom läget. Förvaltningskvalité, underhåll och en förändring av produktstandarden.

Skillnaden borde vara tydligare tycker Kjellberg. En sak är att äga fastigheter som en kapitalinvestering och ett annat är ett långsiktigt ägande och förvaltning sätt över tid. En kortsiktig placerare tänker endast på att husets värde ska hålla eller öka. De tänker på avkastning i större utsträckning medan en långsiktig fastighetsägare tänker på nöjda hyresgäster och ofta på området runt omkring förklarar Kjellberg.

Fastighetsägare har ett stort ansvar anser Kjellberg och många är inte intresserade att vara med i det. Den stora skillnaden ligger i de fastighetsägarna som bryr sig och de som inte gör det. Tyvärr värderas inte det av politiker. Bolaget får inga fördelar utan snarare tvärtom menar Kjellberg. Det stadsutvecklingsjobbet som många gånger görs är inte värdesatt.

4.3.8 Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Bolaget gör en intern marknadsvärdering varje år där dem själva jämför med marknaden. Även en extern marknadsvärdering görs någon gång av vissa utvalda fastigheter. Det är viktigt för bolaget att utföra en marknadsvärdering på grund av att den synliga soliditeten inte ser så bra ut annars förklarar Kjellberg. När bolaget justerar soliditeten genom att lägga in övervärden så blir bilden annorlunda.

Marknadsvärderingen av beståndet görs genom framtida kassaflöden. En tioårig plan ligger som grund. Antaganden av hyresutveckling samt drift och underhåll tas med i beräkningen som anpassas per fastighet. Kjellberg förklarar att bolaget försöker göra beräkningarna så

noggrant det går. Vidare jämför bolaget sina värden med fastigheter som köps och säljs aktivt på marknaden för att säkerställa att nivåerna på värdena ligger rätt. Detta ger även mer fakta kring husen. Det är en försiktig värdering menar Kjellberg. Det blir helt andra priser när man värderar som bostadsrätt. Det är ett försiktig samt fiktiv värde och det finns betydande övervärden i bolaget så det genompräglar inte någon direkt oro påpekar Kjellberg. Det går alltid att sälja några hus om bolaget skulle behöva likvida medel vilket betyder trygghet i den bemärkelsen.

Kjellberg kan dock inte se nyttan med att införa siffrorna i balans- och resultaträkningen. Det viktiga är att visa vart bolaget ligger på ett ungefär. Marknadsvärdet underlättar förståelsen vid jämförelser av fastigheter. Men det blir ändå som att jämföra äpplen med päron då värderingarna görs per datum anser Kjellberg. Det beror på hur många transaktioner som görs under den tidsperioden och det blir väldigt volatilt. Bolaget marknadsvärderar sina hus lite högre än vad bankerna gör. Banken är extremt försiktiga men samtidigt så utförs ingen marknadsvärdering på bostadsrättsnivå heller. Frågan är på vilken nivå man ska lägga sig upplyser Kjellberg.

Idag producerar Ivar Kjellberg två produkter gällande redovisningen. En årsredovisning som är officiell och som i år för första gången innehåller marknadsvärdet på beståndet. Den andra produkten är en inofficiell redovisning som endast bolaget och deras särskilda partners har tillgång till. Där har marknadsvärdet alltid redovisats. Det viktiga för bolaget är att belysa marknadsvärdet på grund av att anskaffningsvärdet är väldigt lågt då det oftast ligger långt bak i tiden.

Bolagets långsiktiga ägande gör att det ändå är anskaffningsvärdet som används i externredovisningen. Det kostar mycket att marknadsvärdera och det är väldigt beroende av hur många transaktioner det görs i området förklarar Kjellberg. I år var det extremt lite transaktioner vilket gör att marknadsvärdena kan bli missvisande berättar Kjellberg.

4.4 Kungälvsbostäder

4.4.1 Kort om respondentens erfarenhet

Bo Genvad² har en gedigen karriär inom fastighetsbranschen. Han började som controller på ett börsnoterat fastighetsbolag som blev hans introduktion i branschen. Genvad har bland annat arbetat som revisor på Öhrlings revisionsbyrå och var även revisor på Coronado som var ett annat fastighetsbolag. Han jobbade även på Alexandersson Fastighets AB som var ett av Göteborgs största privatägda fastighetsbolag. Han hamnade sedan i Securum som var ett bolag som staten bildade för att ta hand om krisfastigheter. Efter det kom Genvad in på ett dotterbolag till Castellum som blev fortsättningen på Securum. Där jobbade han några år som ekonomichef. Genvad jobbade även ett år på ett annat dotterbolag i Castellum koncernen och även en del andra jobb innan han kom till Kungälvsbostäder. Han har arbetat i bolaget i tio år och började som ekonomichef. De senaste fyra åren har Bo Genvad varit verkställande direktör i bolaget.

4.4.2 Hyresgästerna i fokus

Det finns inget fastighetsbolag som inte nämner nöjda hyresgäster påpekar Genvad. Nöjda hyresgäster innebär att fastigheten blir bättre omhändertagen delvis på grund av att människor vill trivas där de bor. Känner sig hyresgästerna nöjda med standarden, underhållet och skötseln leder det till större engagemang i fastigheten förklarar Genvad.

Bolaget har två olika typer av hyresrätter upplyser Genvad. Vanliga hyresrätter och kooperativa hyresrätter. En kooperativ hyresrätt innebär att den som flyttar in betalar en insats. Bolaget äger fastigheten och blockhyr hela fastigheten till en förening som är en kooperativ hyresrättsförening. Medlemmar i föreningen får en lägre hyra på grund av den betalda insatsen.

Den kooperativa hyresrätten gör att hyresgästerna blir mer rädda om fastigheten. Ofta tar de själva hand om vissa delar av skötseln. De får ett naturligt sätt att vårda fastigheten och vara rädd om den. Genvad beskriver att bolaget har två sådana fastigheter. Den en är nybyggd fastighet där den egna skötseln har inte riktigt kommit igång. Den andra fastigheten som fungerat som en kooperativ hyresrätt ser fortfarande ut som när den var ny. Det betyder att den behåller sitt värde. Den slits inte på det sättet som en vanlig fastighet gör förklarar Genvad.

Det är viktigt med en dialog mellan hyresgästerna och fastighetsbolaget. Hyresgästerna måste få veta vad bolaget gör. En lokal hyresgästförening är av värde för bolaget när det gäller kommunikationen. Hyresgästföreningen är väldigt rädda om fastigheterna då de vill att hyresgästerna skall bo så bra som möjligt. Bolagets ambition är att en hyresgäst skall

² Genvad, Bo: VD för Stiftelsen Kungälvsbostäder, Kungälv. Intervju 2012-05-08.

känna sig nöjd och stolt över att man bor i ett område. Gör hyresgästerna det så vårdar dem helheten bättre. Det uppkommer även en relation med fastighetsägaren men även med fastigheterna man bor i tolkar Genvad.

4.4.3 En hyresreglerad marknad

Om ett marknadspris skulle tas ut på allting så blir det svårt för de som tjänar minst skulle ha råd att bo i större lägenheter menar Genvad. Det måste naturligtvis finnas ett spektrum av hyror i förhållande till den standarden. Bolaget har ett krav på avkastning som måste uppnås. En fastighet som är trettio till fyrtio år gammal ger ett hyfsat resultat förklarar Genvad. Skulle hyran höjas så skulle det ge ett ännu bättre resultat men då kanske en del hyresgäster skräms bort och vart skall dem ta vägen frågar Genvad. En mix av nyproduktion och lite äldre fastigheter kan vara bra. Det ger bolaget olika typer av hyresgäster. Det finns ett tydligt samhällsansvar hos de allmännyttiga fastighetsbolagen som även regleras av lagstiftning förklarar Genvad.

I hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen har dock läget av lägenheterna fått en större vikt vid hyressättningen. Tillsammans med hyresgästföreningen går bolaget igenom alla lägenheter samt deras läge och standard. Vidare kvalificeras olika områden med poäng beskriver Genvad. Det slår igenom i hyresförhandlingarna. Hyror ökar i snabbare takt på de centrala områdena vilket är bra då ett områdes popularitet bör spegla sig i hyran anser Genvad.

4.4.4 Linjen för en hållbar fastighet

Under många år har Kungälvsbostäder haft en väldigt liten administration berättar Genvad. Tidigare skötte HSB allt. Personen som var chef för HSB var även VD för Kungälvsbostäder. Bolaget har nu byggt upp en egen administration och känner att de behöver utvidga vidare. Bolaget handlar fortfarande upp fastighetskötare och grönytepersonal. Det har då märkts att känslan för fastigheten är vag. De vill ha en egen personal som känner att de jobbar för Kungälvsbostäder. Det skapar nöjdare hyresgäster och mindre klagomål. Om lönen kommer från någon annan så struntar man i vad hyresgästen tycker menar Genvad.

Hälften av bolagets bestånd är miljonprogramsfastigheter framhäver Genvad. Dessa fastigheter är femtio år gamla. Där finns ett stort eftersatt underhåll. Det är inte lätt att ta igen det förklarar Genvad. Vissa saker som förslits måste åtgärdas när livslängden tar slut. Det är inget man kan göra löpande under tiden. Under tiden underhållet är eftersatt kan även en fastighet få ett sämre rykte. Då tenderar hyresgästerna att bli mindre rädda om fastigheten och området. Det gäller att möta det i god tid. Om underhållet hamnar på en låg punkt så drivs misskötseln fortare. Genvad påpekar också att en fastighet inte får förfalla allt för mycket. Om det får förfalla så uppkommer skador oftare. Det är viktigt med ett kontinuerligt underhåll.

Det är först och främst behovet som styr vid en större renovering av en fastighet. Eftersom vi ligger efter så måste bolaget tänka så förklarar Genvad. Sedan gäller det även att ha en kontinuerlig plan för att veta när det är dags att göra vissa saker. Det kan vara livslängden på taket, hissarna eller fjärrvärme kulvertar som styr.

4.4.5 Att bygga ett hus med lång livslängd

Kungälvsbostäder köper inga fastigheter utan de bygger. Byggföretag konkurrerar om att erbjuda en fastighet till ett visst pris. Det första bolaget tänker på vid nyproduktion är att ekonomi måste gå ihop. Tyvärr går nyproduktion i stort sätt aldrig ihop de första tio åren förklarar Genvad. Det är väldigt svårt att få det att gå ihop. Bolagets absoluta krav är att det ger ett positivt likviditetsflöde.

Idag är det Boverkets regler som man skall rätta sig efter först. Sedan kan en del kommuner hitta på egna regler som ofta är strängare menar Genvad. Det betyder ofta högre produktionskostnader. Det kan det finnas särskilda miljökrav som särskilda handikappskrav. Kraven är utöver Boverkets befintliga regelverk och då kostar det extra. Genvad ser gärna samma regler för hela riket istället då konkurrensen tenderar att bli snedvriden.

När det byggs idag kan oprövade metoder användas som kan bli fel förklarar Genvad. Enstegstätade fasader är ett exempel. Det har bolaget råkat ut för på en fastighet. Fasaden måste nu bytas mot en hög kostnad. Konsekvenserna av den nya metoden var inte tillräckligt klara på den tiden tolkar Genvad.

Besluten för att ta till nya metoder ligger i att försöka få ner kostnaderna. Det skall gå att ta ut en hyra som folk har råd att betala. När bolaget gör kalkyler så tar de hänsyn till hur mycket det kan komma att kosta samt hur hög hyra som måste tas ut. Det finns en smärtgräns på vad man kan ta ut upplyser Genvad. Bolaget vill inte gå med förlust i trettio år på en fastighet. Då är det ingen idé att bygga den.

4.4.6 Behovet av att sälja en fastighet

Kungälvsbostäder har avyttrat ett fåtal fastigheter under sin tid. En av fastigheterna som avyttrades senast var för att få in pengar för att ha råd att bygga om berättar Genvad.

Bolaget avyttrade till en bostadsrättsförening. Det var en radhusbebyggelse där de boende själva bildade en bostadsrättsförening och lämnade in önskemål om att få köpa ut den. Det finns tydlig policy som beskriver vilka önskemål om köp som skall tas under övervägande. Genvad fortsätter genom att klargöra att bolaget inte säljer i centrala delarna av staden utan det måste ligga lite utanför. Det måste även vara en viss typ av fastighet. Inga flervåningshus säljs.

För bolaget innebär en försäljning ett viktigt tillskott. Byggs det om i ett miljonprogramsområde så kan bolaget inte höja hyrorna med lika mycket som de skulle behöva förklara Genvad. Detta gör att en försäljning underlättar arbetet.

4.4.7 Kortiktiga placerare i branschen

Konsekvensen från kortsiktiga placerare är undermåligt underhåller av fastigheten anmärker Genvad. Kortsiktiga placerare ser endast till värdestegringen av fastigheten. Det är det som är vitsen av det. Men det är inte Kungälvbostäders linje klagör Genvad. Bolaget är långsiktigt gällande ägandet. Det är en del av ändamålet. Kungälvbostäder är inte ute efter några klipp på försäljningar förklarar Genvad. Syftet är att förse Kungälv med hyresrätter.

4.4.8 Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Ett högt marknadsvärde skapas av en helt uthyrd och väl underhållen fastighet klagör Genvad. Fastigheten måste även ligga i ett område där efterfrågan är hög.

Beståndets marknadsvärde är signifikativt större än det bokföra värdet vilket underlättar samarbetet med bankerna. Bolaget har ett bra förhållande till sina långgivare. Bolaget anses vara välskött vilket det påverkar räntenivån på lånen. Därför är det till fördel att ha en bra icke synlig soliditet också tydliggör Genvad.

Kungälvbostäder gör egna marknadsvärderingar med hjälp av en programvara. Genvad tycker att de programvaror som används för marknadsvärderingen fungerar relativt bra. Bolaget jämför några av de egna fastigheterna med de privata aktörerna som säljer mer aktivt för att se att värdena ligger i rätt nivå. Men marknadsvärderingen har egentligen ingen större betydelse mer än att det inbringar förtroende hos långgivare. Det är egentligen bara en fiktiv beräkning uppfattar Genvad. Det finns inga intentioner att sälja fastigheter. Det är inte Kungälvbostäders affärsidé.

Bolaget är inte intresserat av att redovisa till verkligt värde. Genvad anser det skulle vara korkat då bolaget inte är av den karaktären. Att behöva ändra på resultatet på grund av att marknadsvärdet går upp eller ner ett år har det inget med verkligheten göra förklara Genvad. Sen kan det vara annorlunda för börsnoterade bolag som lever på att köpa och sälja. Men i ett allmännyttigt bolag som inte handlar med fastigheter på samma sätt så har det ingen betydelse.

Genvad tror dock att verkligt värde i redovisningen av förvaltningsfastigheter också kan komma att slå sig in hos icke börsnoterade bolag. Tanken finns där berättar Genvad. Att om några år så kommer regelverket att vilja att alla fastighetsbolag skall redovisa på det sättet.

5. Diskussion

Kapitlet påbörjas med en kortare beskrivning om svårigheterna med värderingen av förvaltningsfastigheterna. Därefter byggs tankegångarna upp om de olika faktorernas vikt och hur dessa samverkar för att nå studiens slutgiltiga syfte.

5.1 Värdering av förvaltningsfastigheter

Diskussionen om hur fastigheter skall redovisas kommer att fortgå. Frågan som uppkommer är om även onoterad fastighetsbolag kommer att börja redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde inom en snar framtid. Problematiken kring uppskattningen av det verkliga värdet är stort. Inte minst framkommer det i Lorentzons (2011) studie om börsbolagen som idag redovisar till verkligt värde. Det verkliga värdet bidrar till en hel del missuppfattningar i hur det ska tas fram.

Ett uppskattat försäljningspris är en bättre definition av begreppet verkligt värde. Frågan är om pris är samma sak som värde. Denna filosofiska ståndpunkt är något Torfason (2010) skrivit om i sin studie. Siffrorna som finns i redovisningen ger en stabil utgångspunkt men omfattar inte alla värden som finns i förvaltningsfastigheterna.

Syftet med studien jag genomfört var att få reda på vilka beståndsdelar som lyfter upp de värden som uppkommer i förvaltningsfastigheter samt vilken betydelse det har för beståndets marknadsvärde. Värde dimensionerna jag utgår ifrån är människor, byggnader och ekonomi. Dessa dimensioner lyfts upp i boken Lundqvist, Polesie och Torfason (2011) skrivit. Dessa faktorer är grundläggande för att kunna identifiera värden som finns i förvaltningsfastigheter.

5.2 Värdegrunder

5.2.1 Relationen mellan hyresgästerna och fastighetsbolaget

Bolagen som berörs av min studie är måna om sina hyresgäster vilket gör att en nöjd hyresgäst är en prioritet. Argumenten lyder att om människor trivs så stannar de längre, fastigheterna omhändertas och området lyfts upp. Det är båda fastighetsbolagen överens om. Intresset från de berörda fastighetsbolagen angående en nöjd hyresgäst skall spegla sig i det långa loppet. Synen är att bolagets ekonomi gynnas av att följa en sådan linje.

Poängen som framförs av direktörerna är tydliga. Det som omnämns är användarvärdet för hyresgästen eftersom det i sin tur ger upphov till ett finansiellt värde för fastighetsbolagen på längre sikt. Det finansiella värdet uppstår genom att nöjda hyresgäster leder till ett specifikt område eftertraktas vilket gör att vakanserna och omflyttningarna minskar. Det skapar stabila intäkter och mindre kostnader för omflyttningar och underhåll. Vidare är min

tolkning att ett finansiellt värde uppnås också genom en viss värdestegring av fastighetens marknadsvärde med resonemanget som förs.

Dock uppkommer en del tveksamheter när jag granskar det från fastighetsbolagens aspekt. Som det framkommer i empirin så belastar oftast nöjda hyresgäster ekonomin en del. Hyresgäster som förväntas bidra med att skapa ett finansiellt värde i form av populära och eftertraktade områden och väl omhändertagna hus förväntar sig många gånger ett bra underhåll tillbaka. Ett rationellt tänkande är att det måste finnas en gräns i hur mycket bolagen kan spendera. Dessutom får jag känslan av att det inte alltid är säkert att det ger resultat. Nu har även lagändringen gjort att det är inte bara det privatägda fastighetsbolaget som är intresserad av att gå med vinst. Det allmännyttiga måste också göra det nu. Bolagen blir tvungna att ställa om.

En tydligare inriktning mot det kortsiktiga och ekonomiska hållet börjar att synas. Delvis genom lagändringen för de allmännyttiga bolagen men även på grund av att redovisningen till verkligt värde har fått fäste. Börsbolagen är trots allt konkurrenter och är med och påverkar i branschen. Detta får mig att tänka på att det långsiktiga perspektivet där en nöjd hyresgäst ska skapa ett finansiellt värde för fastigheten börjar att passera sitt bäst före datum. Inte på grund av att jag inte tror att hyresgäster kan påverka i det långa loppet utan för att fastighetsbolagens fokusering har börjat skifta från själva förvaltningen till ekonomin i större utsträckning. En större inriktning mot ekonomi kan i min mening innebära att kostnaderna och resultaten granskas med högre frekvens.

5.2.2 Hyresregleringens betydelse för fastighetsbolagen

Hyrorna är fastighetsbolagens intäkter vilket skapar ett finansiellt värde. Som empirin visar så skiljer sig synen på hyressättningsystemet åt direktörerna emellan. Ett av argumenten talar för att en marknadshyra skulle konkurrera ut en potentiell svartmarknad med hyresrätter. Fortsättningsvis skulle underhållet och driften prioriteras. Det andra argumentet belyser svårigheterna som uppkommer för de människorna med mindre resurser att hyra en större lägenhet.

Att meningen skiljer sig åt i denna punkt kan förklaras av att bolagen är av olika slag. Även om det privatägda bolaget i detta fall medger ett visst socialt ansvar så har de allmännyttiga bolagen ett samhällsansvar som regleras av lag. Dock innebär ändringen i hyreslagen att läget på fastigheten har fått en större vikt i hyresförhandlingarna. Båda bolagen är positivt inställda med denna del av lagändringen trots att den är relativt ny och något riktigt genomslag har ännu inte märkts av.

Uppfattningen jag får är återigen rörelser från en tidigare fokusering på förvaltningen till ekonomin. Vi befinner oss i en övergångsperiod inom branschen för förvaltningsfastigheter. Sakta men säkert innebär lagen att vi rör oss mot en marknadshyra eftersom i efterfrågade

områden så ökar hyran i snabbare takt. Spelreglerna för fastighetsbranschen har ändrat karaktär. Hyrorna skall spegla områdets popularitet som det framkom i empirin vilket gör att läget på fastigheten är högst angelägen. Men som jag tidigare lyfte upp så börjar ett bra område hos människorna som bor där.

Jag anser att ett marknadspris på hyrorna kommer att behövas för att understödja underhållet och investeringarna. Det skulle underlätta för fastighetsbolagen att bedriva sin verksamhet med inriktningen mot det långsiktiga perspektivet. Underhållet skulle kunna förbättras vilket skulle göra att det finansiella värdet inte bara skulle baseras på fastighetens läge utan också på produktstandarden. Det skulle innebära att fastighetsbolagen differentieras från spekulanter som endast vill åt värdestegringen. Byggandet skulle även underlättas vilket förbereder bolagen inför framtiden.

5.2.3 Underhållet skapar värde

Underhållet innebär en kostnad för bolagen. Vill en fastighetsägare endast åt en fastighets värdestegring är det oftast förvaltningen och underhållet som det dras ner på. Men som empirin vidare indikerar och som tidigare påpekats i diskussionen så är underhållet centralt både för fastigheten som byggnad men även för hyresgästens välmående. Det handlar om att skapa ett högt användarvärde för hyresgästen och även till att skapa ett finansiellt värde för fastighetsbolagen.

Återigen är det långsiktigheten som styr. Jag bedömer det som att fastighetsbolagen skapar ett högre användarvärde för brukaren genom att tillhandahålla en väl underhållen och attraktiv produkt. Tillbaka förväntar det sig en nöjd hyresgäst vilket frambringar ett finansiellt värde som tidigare påpekats. Fastigheten som byggnad behöver också underhållas för att behålla sitt finansiella värde över tid. I empirin framkommer det att en fastighet står och förfaller kommer i slutändan att få skador som kostar att reparera.

Noteringen jag gör är att det även här framkommer en del tveksamheter angående hur mycket underhållet i verkligheten påverkar ett potentiellt marknadsvärde. Det jag uppfattar från direktörerna är att det idag är läget som är högst angeläget i beräkningen av ett marknadsvärde. Oftast jämförs det med fastigheter som sålts och ligger på samma läge. Vad ett bättre underhåll kan innebära för det finansiella värdet är inte glasklart. Kortsiktigt kan det innebära en högre kostnad. Återigen hamnar jag i samma resonemang där det kortsiktiga ställs mot det långsiktiga tänkandet.

5.2.4 Framtiden hålls även i synfältet

Att bygga bostäder idag är inte lätt. Båda fastighetsbolagen är överens om att kalkylerna inte går ihop när det gäller byggandet. Många krav från olika myndigheter kan göra det besvärligt och öka produktionskostnaderna. Hyreslagarna sätter många stopp för vad som kan tas ut i

hyran även på en nyproducerad fastighet. Det svåra är att få ihop en ekonomi med en produkt som skall hålla och vara funktionsduglig om femtio år.

Det finansiella värdet med att bygga förvaltningsfastigheter uppstår i långsiktigheten indikerar empirin. Blickfånget ligger i bolagens överlevnad. Det är tydligt att det inte är snabba pengar bolagen är ute efter när de bygger. Det bygger för framtiden eftersom det är det äldre beståndet som ger en god avkastning. Avkastningen från fastigheter som byggs idag visar sig långt in i framtiden vilket gör det uppenbart att bolagen arbetar med kontinuitet.

Sällsynt är det också att bolag som dessa avyttrar sina fastigheter då de utmärker sig genom att vara långsiktiga ägare. Affärsidén grundar sig inte på vinster från försäljningar av fastigheter utan av intäkterna de skapar från hyresgästerna. Men ibland händer det att bolagen blir tvungna att sälja någon del av beståndet visar empirin.

Båda fastighetsbolagen har varit tvungna att sälja fastigheter någon gång. De beskriver en liknande situation där bolagen sålde för att få in likvida medel till investeringar i andra projekt. Empirin demonstrerar att de berörda bolagen vill frigöra kapital för att investera i andra delar av verksamheten.

Som tidigare framhävts är fastighetsbranschen beroende av bankernas kapacitet av att låna ut kapital till fastighetsbolagen (Lundqvist et al, 2011). Fastighetsbolag måste många gånger sälja vissa delar av beståndet för att renovera andra eller bygga nytt. Anledningen kan vara att bolagen helt enkelt inte vill låna och har en fastighet som inte passar deras verksamhet som de kan sälja. En annan möjlighet är att det inte funnits någon långgivare som kunnat ställa upp med finansieringen. Bolaget måste därmed ta dessa beslut för att hålla framtiden i liv.

5.2.5 Marknadsvärdets betydelse

De undersökta fastighetsbolagen använder sig av anskaffningsvärdet när de redovisar sina tillgångar. Direktörerna är ense om att deras bolag inte är intresserade av att redovisa till ett verkligt värde som skulle påverka balans- och resultaträkningen.

Bolagen utför trots det marknadsvärderingar av sitt bestånd. Värderingen används av bolagen för att visa att soliditeten i verkligheten är bättre. Det skapar ett förtroende hos långgivarna. Båda bolagen har betydande övervärden på sina fastigheter vilket även skapar en form av trygghet. Marknadsvärdet har för övrigt ingen betydelse då bolagens verksamhet inte grundar sig på att handla med fastigheter. Tanken är att äga långsiktigt.

Emellertid kan det sägas att marknadsvärdet i dessa fastighetsbolag växer fram från de underliggande beståndsdelarna som denna uppsats behandlar. Det är ett samspel mellan

hyresgästerna, underhållet, investeringarna och transparensen i ekonomin. Även hyrorna är en viktig faktor då marknaden är reglerad. Arbetet bolagen utför är kontinuerligt för att frambringa en stabil avkastning i nuet samtidigt som bolagen förbereder sig för framtiden. Teorin som framförs av direktörerna är att ett bra marknadsvärde skapas från en väl underhållen fastighet med belåtna hyresgäster och som ligger i ett eftertraktat område.

Bemärkelse skall läggas i meningen dessförinnan att den endast behandlar en fastighet. Varje fastighet är unikt. En fastighet har sina unika hyresgäster, en egen plan för underhåll samt frambringar en specifik avkastning. I Lorentzons (2011) avhandling framkommer att fastigheternas uniktighet är en av svårigheterna vid värderingen. Detta på grund av att skillnaderna är betydande för att endast utgå från jämförelser med utförda transaktioner på marknaden. Det gör att faktorerna som behandlas i denna uppsats har betydelse för fastigheterna marknadsvärde.

Det svåra är dock att fördela faktorernas vikt i det som ska skapa ett finansiellt värde i form av en värdestegring. Det är en bransch som har förändrats och som till stor del har en marknad som styrs av läget på fastigheterna. Fokuseringen ligger i allt större grad mot det ekonomiska hållet vilket innebär att förvaltningen håller på och tappa mark. Parametrarna nöjda hyresgäster och produktstandard är svåra att sätta siffror på. Vad de innebär för fastighetsbolagens finansiella värde är svårt att bedöma. Det som fastighetsbolagen upplever är att det skapar ett högre användarvärde för brukaren vilket är linjen för en affärsidé som grundades i en tid långt före våran.

Slutligen kan det påpekas att likt Jansson & Polesie (2011) så ger siffrorna som framkommer i form av ett marknadsvärde endast en förenkling av verkligheten. Som jag tidigare beskrev i diskussionen så kan det vara svårt att avgöra de ovannämnda faktorernas betydelse i exakta siffror. Dock måste bolagen beakta dessa för verksamhetens fortgång. Tanken som slår mig är att syftet bakom dessa fastighetsbolag går utanför den realiteten som siffror kan beskriva. Men trots att marknadsvärdet är en konkret siffra så underlättar den bolagens fortlevnad och förblir på så sätt en del av verksamheten. Marknadsvärdet är endast en del av hela verkligheten dessa bolagen måste handskas med.

6. Reflektion

Avsnittet inleds med egna eftertankar som uppstått i samband med studiens färdigställande och avslutas med förslag till fortsatt forskning.

6.1 Egna eftertankar

Som jag framförde i diskussionen är en bättre definition på verkligt värdet ett uppskattat försäljningspris. Detta gör att värdera en fastighet till ett marknadsvärde är egentligen att sätta en prislapp på den. Lärdomen jag tar ifrån min studie är att det är lättare sagt än gjort. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter börjar i värdegrunder som är svåra att sätta siffror på. Det finns inte heller någon perfekt marknad för förvaltningsfastigheter. Varje fastighet anses också vara unik. Svårigheten ligger i att få fram tillförlitligt pris på något som inte skall säljas och som inte liknar något som har sålts.

Kunskapen jag tar med mig är att utgångspunkten för fastighetsbolagen jag undersökte är att fastigheterna ses som ett hem för människor. Det är nästa helt omöjligt att sätta ett pris på det. Detta gör att dessa fastighetsbolag är mer intresserade av förvaltningsdelen av verksamheten än vad de är av ekonomin många gånger. Känslan jag får av bolagen är att ekonomin löser sig själv på längre sikt. Men nu börjar det röra sig i andra riktningen.

Verklighet påvisar att marknadsvärdet spelar en viktig roll för fastighetsbolagens verksamhet. Trots att det anses vara en fiktiv siffra som endast på sätt och vis speglar verkligheten. Poängen är att de hjälper bolagen att låna för att kunna göra investeringar. Det gör att långivarna känner sig trygga. Egentligen är det bankerna och kreditinstituten som är mer intresserade av dessa siffror än själva fastighetsbolagen.

Sammanfattningsvis är min synpunkt att en fastighets pris är i hög grad beroende av de faktorer som berörs av denna uppsats. Enligt min tolkning kommer detta dock endast att bemärkas när fastigheten säljs. Det vill säga när en riktig transaktion uppkommer. Marknadsvärdet som tas fram är endast till för en sund relation med långivarna som jag tidigare anmärkt. Priset som fastställs är uteslutande en uppskattning som oftast inte tar hänsyn till alla beståndsdelar som finns då dessa är ensamma av sitt slag beroende på vilken fastighet det gäller.

6.2 Förslag till fortsatt forskning

- En studie som berör en fastighet där hyresgästernas synpunkt också förmedlas. Kan hyresgäster verkligen påverka en fastighets marknadsvärde? Vart går gränsen för underhållet som kan bedrivas?

- En bredare studie om fastighetsbolagens syn till hyresregleringen? Kommer den nya lagen att gynna och på vilket sätt? Leder det till att underhållet förbättras och att produktstandarden ges ett större utrymme vid värderingen?
- Genomförandet av en studie som även tar upp ett börsbolags perspektiv på marknadsvärdets betydelse. Har ett börsbolag möjligtvis fler anledningar till att beräkna fram ett marknadsvärde på sitt bestånd?
- Vad anser långivarna om marknadsvärdet? En studie som grundar sig på perspektivet långivarna har när ett marknadsvärde på en förvaltningsfastighet tas fram samt vad de anser vara betydelsefullt i den beräkningen.

Referenser

Akademiska avhandlingar

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

Torfason, A. (2010) *Investments in a long-term perspective – how a family company has built its assets*, Göteborg: Bokförlaget BAS.

Elektroniska källor

Hyresnämnden / Skälig hyra / Bruksvärde

[Elektronisk]. Göteborg: Hyresnämnden. Tillgänglig:

<<http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/Bruksvarde/>> [2012-05-30]

International Accounting Standard. (2008). *IAS 40 Förvaltningsfastigheter*. [Elektronisk]

Rapport. London. International Accounting Standard. Tillgänglig:

<<http://www.farkomplett.se.ezproxy.ub.gu.se/?docId=RTN67696>> [2012-05-30].

Ivar Kjellberg / Ivar Kjellberg Fastighets AB / mer om oss / företagsfakta

[Elektronisk]. Göteborg: Ivar Kjellberg. Tillgänglig: <<http://ikfab.kjellberg.se/mer-om-oss/foretagsfakta>> [2012-05-30].

Ivar Kjellberg / Ivar Kjellberg Byggnads AB / mer om oss / företagsfakta

[Elektronisk]. Göteborg: Ivar Kjellberg. Tillgänglig: <<http://ikbab.kjellberg.se/mer-om-oss/foretagsfakta>> [2012-05-30].

Kungälvsbostäder / Om oss / mer om oss / företagsfakta

[Elektronisk]. Kungälv: Kungälvsbostäder. Tillgänglig:

<<http://www.kungalvsbostader.se/module.asp?XModuleId=19641>> [2012-05-30].

Redovisningsrådets Rekommendationer. (2005). *RR 24 Förvaltningsfastigheter*. [Elektronisk]

Stockholm. Tillgänglig: <<http://www.farkomplett.se.ezproxy.ub.gu.se>> [2012-05-30].

Litteratur

Holme, I. & Solvang, B. (1997) *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder* uppl. 3, Lund: Studentlitteratur AB.

Jansson, C. & Polesie, T. (2011) *En beskrivning och vidareutveckling av trekantsmodellen*, I E. Polesie, T. & Broniewicz, E. (red.) *Våra villkor i verkligheten – Den beskrivande ekonomin* (s.37 – 57), Göteborg: Bokförlaget BAS.

Larsson, N., Synnergren, S. & Wahlström, C. (2010) *Bostadshyresavtal i praktiken* uppl. 3, Stockholm: Nordstedts Juridik AB.

Lundkvist, G., Polesie, T. & B Torfason, A. (2011) *Att bygga en stad – vilka värden ligger bakom?*, Göteborg: Bokförlaget BAS.

Patel, R. & Davidson, B. (2003) *Forskningsmetodikens grunder – Att planera, genomföra och rapportera en undersökning* uppl. 3, Lund: Studentlitteratur AB.

Bilaga 1

Frågeguide

1. Vad innebär nöjda hyresgäster för bolagets ekonomi?
2. Vad betyder nöjda hyresgäster för era byggnader?
3. På vilka sätt bidrar byggnaderna/fastigheterna för att få nöjda hyresgäster?
4. Hur underhåller ni era byggnader och vad bidrar det till?
5. Vilka faktorer tas det hänsyn till när ni gör en investering i form av en större renovering?
6. Vilka faktorer tas det hänsyn till när ni gör en investering för att öka fastighetsbeståndet?
7. Har ni någon gång avyttrat en fastighet och vilka anledningar kan det finnas bakom ett sådant beslut?
8. Vilka problem kan ni se med kortsiktiga investeringar?
9. På vilket sätt kan ekonomiska bekymmer vara skadliga för ett fastighetsbolag?
10. Marknadsvärderar ni era fastigheter och vilken eventuell betydelse har det för bolaget?