



GÖTEBORGS UNIVERSITET  
HANDELSHÖGSKOLAN

# **Komponentmetoden i K3**

## **Förändrad redovisning i fastighetsbolag**

Magisteruppsats, vårterminen 2013

Externredovisning

Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet

Handledare: Thomas Polesie

Författare: Jakob Fors, 810327

Robin Vesterberg, 841123

## Förord

Med den här uppsatsen ville vi slå ihop vårt intresse för extern redovisning med intresset för fastighetsmarknaden och landade i ämnet komponentavskrivning i K3. Redovisning utvecklas hela tiden och det nya allmänna rådet K3 blir snart obligatoriskt för många fastighetsbolag i Sverige vilket väckte vårt intresse för ämnet.

Vi vill tacka alla som har bidragit till uppsatsen och ett extra stort tack till de respondenter som har tagit sig tid att dela med sig av sin expertis och sina erfarenheter samt besvarat våra frågor. Vi vill också tacka vår handledare Thomas Polesie för värdefulla infallsvinklar och kommentarer.

Göteborg den 31 maj 2013

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Bakgrund och problemdiskussion.....</b>	<b>2</b>
1.1 Syfte och frågeställning .....	4
1.2 Avgränsningar .....	4
<b>2. Metod .....</b>	<b>5</b>
2.1 Användning av tidigare kunskaper och litteraturval.....	5
2.2 Förberedelser och genomförandet av intervjuerna .....	5
2.3 Empiri och diskussion.....	6
2.4 Diskussion och resultat .....	7
2.5 Källkritik .....	7
<b>3. Referensram.....</b>	<b>8</b>
3.1 Kvalitativa egenskaper .....	8
3.1.1 Relevans .....	8
3.1.2 Rättvisande bild.....	9
3.1.3 Jämförbarhet och försiktighet .....	9
3.2 Verkligt värde .....	10
3.3 Teoretisk bakgrund om avskrivningar och nyttjandeperiod.....	10
3.4 Komponentmetoden enligt K3 .....	11
3.5 Tidigare forskning inom val i Redovisningen.....	14
3.5.1 Redovisningsval.....	14
3.5.2 Bonussystem .....	14
3.5.3 Skuldsättningsgrad .....	15
3.5.4 Politisk kostnad .....	15
3.5.5 Hypotesen om inkomstutjämnning .....	16
3.5.6 Kritik till redovisningsval .....	16
<b>4. Empiri.....</b>	<b>17</b>
4.1 Information om de intervjuade bolagen.....	17
4.2 Intervjuer .....	18
4.2.1 Om K3 och komponentmetoden.....	18
4.2.2 Införandet av komponentmetoden .....	20
4.2.3 Väsentlighet och gränsdragningsproblem .....	22
4.2.4 Komponentmetodens effekter på redovisningen .....	24
4.2.5 Redovisningsval.....	27
<b>5. Diskussion.....</b>	<b>30</b>
5.1 Effekter på balans- och resultaträkningen .....	30
5.1.1 Aktivering eller kostnadsföring av underhåll.....	30
5.1.2 Förändrad avskrivningstakt.....	31
5.1.3 Inställningen till komponentmetoden .....	31

5.1.4 Samlad bedömning av olika effekter .....	31
<b>5.2 Egna bedömningar med komponentmetoden .....</b>	<b>32</b>
5.2.1 Avkastningskrav och kassaflöden.....	32
5.2.2 Uppstramning och skifte.....	33
5.2.3 Jämna resultat vid övergången till K3.....	33
<b>5.3 Jämförbarhet och rättvisande bild enligt respondenterna.....</b>	<b>34</b>
<b>6. Resultat .....</b>	<b>36</b>
<b>Egna reflektioner .....</b>	<b>37</b>
<b>Förslag till framtida forskning .....</b>	<b>38</b>
<b>Referenslista .....</b>	<b>39</b>
<b>Bilagor.....</b>	<b>42</b>
Intervjufrågor .....	42

# Sammanfattning

Magisteruppsats inom företagsekonomi med inriktning externredovisning, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, våren 2013

**Författare:** Jakob Fors och Robin Vesterberg

**Handledare:** Thomas Polesie

**Titel:** Komponentmetoden i K3 – Förändrad redovisning i fastighetsbolag

**Bakgrund och problemdiskussion:** K-projektets huvudregelverk K3 blir obligatoriskt att tillämpa från och med 2014. Komponentmetoden är en nyhet i K3 som fastighetsbranschen i stort har motsatt sig. För fastighetsbolag innebär metoden ett omfattande arbete med att dela in fastigheterna i komponenter med olika förbrukningstid. SABO och Hyresgästföreningen menar att det kommer innebära att fastighetsbolagen måste lägga en större del av underhållsutgifterna i balansräkningen vilket kortsiktigt väntas leda till ökat redovisat resultat. Andra förväntar sig istället att fastighetsbolag med hjälp av redovisningsmetoder ändå kommer fortsätta att ta stora kostnader i resultaträkningen och att komponentmetoden i praktiken inte kommer få några större effekter i fastighetsbranschen.

**Syfte:** Att analysera hur redovisningen i några fastighetsbolag kommer påverkas av komponentmetoden samt att undersöka om det finns bakomliggande motiv och faktorer som kan inverka på hur komponentmetoden kommer att praktiseras i fastighetsbolag.

**Avgränsning:** Studien är begränsad till komponentmetoden i K3. Även andra delar av K3-regelverket kan komma att påverka företagets redovisning men dessa utelämnas. Vi studerar endast fastighetsbranschen, men även andra branscher kan komma att påverkas.

**Metod:** Vi har genomfört en kvalitativ studie baserad på intervjuer med fem fastighetsbolag, Hyresgästföreningen samt en auktoriserad revisor som är specialiserad på fastighetsbolag.

**Diskussion och slutsats:** Enligt respondenterna kommer aktiveringen av tillgångar i balansräkningen att öka, i vissa fall upp till 75 % av de underhållskostnader som tidigare redovisats i resultaträkningen. Avskrivningstakten kommer öka i bolag där avskrivningstakten idag är låg. Avkastningskrav kan vara en faktor som inverkar på hur komponentmetoden tillämpas men det som talar emot är att kassaflödet inte förändras. En situation där det kan förekomma redovisningsmetoder är vid omräkning av jämförelseåret vid övergången till K3.

**Nyckelord:** Komponentmetoden, K3, BFN, fastighetsbolag, redovisningsval, redovisningsmetoder.

**Förslag till fortsatt forskning:** Effekterna av komponentmetoden i fastighetsbolag behöver studeras mer ingående när K3 väl är genomfört och fullt ut implementerat. Det skulle kunna göras genom en kvantitativ studie som visar på de verkliga förändringarna i balans- och resultaträkningen. En annan typ av studie är att i efterhand undersöka huruvida redovisningsval har påverkat hur fastighetsbolagen har genomfört komponentmetoden i praktiken.

# 1. Bakgrund och problemdiskussion

---

*I bakgrund och problemdiskussion presenterar vi bakgrunden till studien samt beskriver två hypoteser som är väsentliga för uppsatsen. Därefter presenteras syftet med uppsatsen samt forskningsfrågor och avgränsningar.*

---

År 2004 konstaterade Bokföringsnämnden (BFN) att normgivningen för icke-noterade företag inte längre var ändamålsenlig, möjligheten att välja redovisningsprinciper hade blivit så stor att informationen i redovisningen blev svårtolkad. Samtidigt gick den internationella utvecklingen mot en utökad tillämpning av International Financial Reporting Standards (IFRS) och BFN ansåg att det var tid att anpassa det svenska regelverket till den internationella standarden. Därmed inleddes K-projektet som innebär förändringar i redovisningen för svenska företag. BFN beslutade att företag ska delas in efter storlek i fyra olika kategorier med varsitt tillhörande regelverk, K1-K4.<sup>1</sup> K3 är huvudregelverket medan K1 och K2 är förenklade regelverk valbara för mindre företag. K4 innebär att koncernredovisningen ska upprättas enligt IFRS.<sup>2</sup> K3-regelverket blev klart 2012 och får tillämpas frivilligt av företag på bokslutsår som inleds 2013 och blir obligatoriskt för alla 2014. En viktig poäng med K-projektet var att samla reglerna på ett ställe då de nuvarande reglerna är svåra att överblicka<sup>3</sup>. K3-regelverket är principbaserat, vilket innebär att reglerna ger större utrymme för egna bedömningar, medan K2-regelverket är mer regelbaserat. En regelbaserad redovisning begränsar företagens egna möjligheter att göra val eftersom det handlar om att tillämpa regler.<sup>4</sup>

Med K3-reglerna införs komponentmetoden som innebär att anläggningstillgångar ska delas upp i betydande komponenter.<sup>5</sup> En fastighet kan exempelvis komma att delas upp i komponenter som stomme, stammar, tak, fasad och inre ytskikt.<sup>6</sup> Inom fastighetsbranschen används idag den så kallade prestandahöjandemetoden. Metoden innebär att underhåll som ger en högre prestanda jämfört med fastighetens skick vid anskaffningstillfället ska aktiveras som en tillgång och skrivas av successivt.<sup>7</sup> Skillnaden är att en fastighet enligt prestandahöjandemetoden betraktas som en enhet och skrivs av som en enhet medan komponentmetoden innebär att varje komponent skrivs av för sig. Vid byte av en komponent blir den gamla komponenten uträdd och den nya komponentens värde läggs till tillgångens värde.<sup>8</sup> Fastighetsbranschen förväntas bli en av de branscher som kommer påverkas mest vid införandet av komponentmetoden. Det har

---

<sup>1</sup> BFN (2004), *Ändrad inriktning på normgivningsarbetet*, sid 1

<sup>2</sup> BFN (2012), *Information om K-projektet*

<sup>3</sup> BFN (2004), *Ändrad inriktning på normgivningsarbetet*, sid 1

<sup>4</sup> BFN (2007), *Skillnader mellan K2 och K3*, sid 2

<sup>5</sup> BFNAR 2012:1, 17.

<sup>6</sup> Vägledning till BFNAR 2012:1, s. 106

<sup>7</sup> Pramhäll C (2012), *Hur påverkas fastighetsbolagen av K3?*

<sup>8</sup> BFNAR 2012:1, 17.5

framkommit i remissvaren angående K3-reglerna att många fastighetsägare och deras intresseorganisationer har varit kritiska till införandet av komponentmetoden. Castellum, som är ett större fastighetsbolag, menar att komponentmetoden innebär för mycket av bedömningar och antaganden och att nyttan av metoden inte kommer att överstiga kostnaden.<sup>9</sup> Ett annat argument som har framförts är att komponentmetoden är teoretiskt tilltalande för industriföretags produktionsresurser (till exempel maskiner och byggnader) men inte för fastighetsbolag vars tillgångar innehåller i andra syften. Det har också argumenterats för att avskrivningar är ointressant information för beslutsfattande i fastighetsbolag, där istället kassaflöden och fastighetsvärderingar utgör mer väsentlig informationen.<sup>10</sup> Andra aktiva i debatten menar istället att prestandahöjandemetoden ger en missvisande bild av den ekonomiska utvecklingen i bolaget och att komponentmetoden därmed leder till en väsentligt förbättrad redovisning.<sup>11</sup> FAR, branschorganisation för redovisare och revisorer, uttrycker att övergången till K3-reglerna kan innebära praktiska svårigheter vid tillämpningen av komponentmetoden eftersom företagen själva måste bestämma vad som är en betydande komponent. En annan svårighet är att många anläggningsregister inte stödjer en uppdelning på komponenter.<sup>12</sup> Sammanfattningsvis har kritiken mot komponentmetoden till stor del handlat om att kostnaden överstiger nyttan, medan förespråkarna anser att redovisningens kvalitet och användbarhet kommer att förbättras.

I ett inledande samtal med Hyresgästföreningen introducerades vi inför komponentproblematiken. Där framkom att Hyresgästföreningen bedömer att fastighetsbolag kan bli tvungna att aktivera upp till två tredjedelar av det underhåll som idag kostnadsförs, vilket innebär att vinsterna på kort sikt kommer att stiga. Hur enskilda företag kommer påverkas beror enligt Hyresgästföreningen bland annat på hur fastighetsbolagen idag hanterar gränsdragningen mellan aktivering och kostnadsföring. Enligt nuvarande redovisningsregler har bolagen ett förhållandevis fritt utrymme att välja mellan aktivering och kostnadsföring och därmed ett större utrymme att påverka sitt resultat.<sup>13</sup> Även Fastighetsägarna Sverige och SABO delar åsikten om att bolagens vinster kommer att stiga:

*“Konsekvensen blir att redovisat driftnetto kommer att bli högre eftersom en del av utgifterna för underhåll kommer att aktiveras istället för att redovisas som en kostnad. Den ökade aktiveringen leder, med åren, till högre anskaffningsvärden, redovisade värden och årliga avskrivningar”.*<sup>14</sup>

Vår handledare Thomas Polesie, professor i företagsekonomi, presenterade en mothypotes om att företag med långsiktigt ägande av fastigheter genom snabba avskrivningar och nedskrivningar

---

<sup>9</sup> Castellum (2010), *Remissvar avseende BFNs vägledning “upprättande av årsredovisning (K3)”*

<sup>10</sup> Hellman N, Nordlund B, Pranhäll C, (2011), *Förbättrad redovisning med komponentavskrivning*

<sup>11</sup> Ibid

<sup>12</sup> FAR (2013), *Uttalande om övergången till komponentavskrivning*, RedU\_13

<sup>13</sup> Intervju med Juthstrand J, Hyresgästföreningen, Bostadspolitisk utredare, 2013-03-24

<sup>14</sup> SABO, Fastighetsföreningen Sverige (2012), *Riktlinjer för komponentavskrivning av förvaltningsfastigheter*

kommer fortsätta att ta kostnader så snabbt som möjligt. På så vis kommer övervärden byggas upp i företagen genom att det bokförda värdet understiger marknadsvärdet på fastigheterna. Genom snabba avskrivningar och nedskrivningar försvinner husen successivt från balansräkningen och framträder för ägarna som reella tillgångar som inte längre kräver finansiering. Fastighetsföretag som har en stark ekonomi kommer att som förut fortsätta att använda utrymmet i resultaträkningen till att ta kostnader direkt, oavsett K3:s definitioner av komponenter och nyttjandeperioder. Han menar att det görs möjligt eftersom K3 inte uttryckligen reglerar hur nyttjandeperioder på komponenter ska bedömas.

## 1.1 Syfte och frågeställning

Med utgångspunkt i de olika förväntningarna som har framkommit om vilken effekt komponentmetoden kommer att få, blir syftet med uppsatsen att analysera hur redovisningen kommer att förändras i några utvalda fastighetsbolag. Vi vill även undersöka om komponentmetoden kommer att ge företagen utrymme att använda redovisningsmetoder i syfte att påverka redovisningen samt undersöka vilka motiv som kan ligga till grund för redovisningsmetoderna. Ett tredje syfte är att undersöka om bolagen tror att redovisningen blir mer rättvisande samt hur de tror att jämförbarheten kommer påverkas. Detta leder oss till våra forskningsfrågor:

- 1. Hur kommer införandet av komponentmetoden förändra resultat- och balansräkningen i fastighetsbolag?*
- 2. Finns det bakomliggande faktorer och motiv som kan inverka på hur komponentmetoden kommer att praktiseras i fastighetsbolag?*
- 3. På vilket sätt tror fastighetsbolag att redovisningens kvalitet kommer förändras med komponentmetoden?*

## 1.2 Avgränsningar

Vår studie berör svenska fastighetsbolag som på något sätt omfattas av K3-regelverket. Även andra delar av K3-regelverket kan komma att påverka företagens resultat- och balansräkningar men vi har begränsat studien till komponentmetoden. Andra branscher kommer också att påverkas av komponentmetoden men vi har avgränsat oss till att enbart studera fastighetsbolag. Vidare kommer vi inte pröva huruvida de presenterade hypoteserna är korrekta eller felaktiga utan använda dem som ett analysverktyg i diskussionen.

Termen *redovisningen* använder vi frekvent genom hela uppsatsen och med den syftar vi framförallt till balans- och resultaträkningen.



## 2. Metod

---

*I metoden redogör vi för tillvägagångssättet i arbetet med uppsatsen. Vi beskriver förberedelser, genomförandet och sammanställningen av intervjuerna. Kapitlet avslutas med källkritik.*

---

Vi har samlat in empiriskt material i form av kvalitativa intervjuer och ställt svaren emot varandra i en diskussionsdel där vi även tar hjälp av referensramen för att besvara våra frågeställningar. Det empiriska materialet består av en kvalitativ del där vi har valt att intervjua sju respondenter med koppling till fastighetsbranschen. Vi har samlat argument för olika ståndpunkter om komponentmetodens inverkan på fastighetsbranschen genom respondenternas olika perspektiv. Vi anser att den kvalitativa metoden lämpar sig väl i vår uppsats för att på ett friare sätt kunna diskutera redovisningsmetoder samt vilken förändring som komponentmetoden ger. Vi tror att det skulle vara svårt att föra den här diskussionen med en kvantitativ undersökning. Dessutom var det mycket få bolag som kommit igång med implementeringen av komponentmetoden vilket talade för att använda en kvalitativ metod.

### 2.1 Användning av tidigare kunskaper och litteraturval

I referensramen börjar vi med att presentera de kvalitativa egenskaperna inom redovisning. Vårt huvudsyfte med detta är att läsaren lättare ska förstå redovisningens grundläggande principer och utvecklingen av redovisningsnormer. Litteraturen till referensramens avsnitt om kvalitativa egenskaper har vi inhämtat från läroböcker, avhandlingar och annan forskning kring redovisning där de kvalitativa egenskaperna har redogjorts för. För att uttrycka debatten som förts kring K3-regelverket och komponentmetoden har vi dels använt oss av artiklar publicerade i tidskriften Balans och dels av inkomna remissvar angående K3-regelverket. Det flesta källor som vi har använt oss av angående tillämpningen av K3 och komponentansatsen har författats av BFN och av personer som deltagit i processen kring K3, samt av revisorer och andra berörda som inkommit med remissvar. Den sista delen i referensramen består av teori om redovisningsval. Där har vi i huvudsak använt oss av forskningsartiklar men vi har även till viss del använt läroböcker inom redovisningsteori.

### 2.2 Förberedelser och genomförandet av intervjuerna

Intervjun som metod för att samla kunskap kan klassificeras som en indirekt informationsinsamling. Genom frågor försöker intervjuaren att ta del av de erfarenheter och kunskaper som någon annan har byggt upp. Direkta metoder för informationsinsamling är olika typer av observationer som syftar till att få kunskap om det som observeras. Intervjuer kan vara olika mycket strukturerade där enkätintervjun med färdiga svarsalternativ är den mest strukturerade. Den fria intervjun är motsatsen där den som intervjuar endast har en grov uppfattning om

ämnesområden och där den svarande har full frihet att formulera svaren.<sup>15</sup> Vi har använt oss av den fria intervjumetoden för att skaffa oss inledande kunskaper om ämnesområdet och för att finna en intressant problematik att undersöka i uppsatsen. Det gjordes genom en inledande intervju med en bostadspolitisk utredare på Hyresgästföreningen. Intervjun ledde oss fram till val av uppsatsämne. De övriga intervjuerna genomfördes som öppna intervjuer utan färdiga svarsalternativ men med en grundläggande frågestruktur.

När frågor konstrueras är det viktigt att intervjuare och respondenter uppfattar frågorna på ett likartat sätt för att undvika missförstånd. Språket som normalt eftersträvas är enkla och korta formuleringar, välkända uttryck och en neutral ton i frågorna.<sup>16</sup> Utifrån dessa förhållningsregler har vi försökt att skapa öppna och neutrala frågor för att få ärliga och personliga svar från respondenterna. Frågorna har varierat något i utformningen mellan fastighetsägare, Hyresgästföreningen och revisorn. Vi har tagit hänsyn till parternas roller i förhållande till redovisning, fastighetsägare som upprättare av redovisning, Hyresgästföreningen som användare av redovisning, samt revisorn i egenskap av redovisningsexpert. Grunden i frågorna har dock varit densamma, anpassningen har snarare handlat om att formulera frågorna så att de kunnat svara utifrån sitt eget perspektiv. I förberedelsen inför intervjuerna har vi kontaktat respondenterna via telefon för att presentera oss och vår studie. Ett par dagar före varje intervju har vi skickat merparten av frågorna till respondenterna för att ge dem möjlighet att förbereda sig.

Vi har träffat respondenterna personligen men även gjort en telefonintervju när det inte var möjligt. Vi har haft som önskemål att få spela in intervjuerna för att minimera feltolkningar av respondenternas svar men det är inte alla som har godkänt att bli inspelade och då har vi istället tagit anteckningar. En respondent ville vara anonym.

## 2.3 Empiri och diskussion

Intervjusvaren har bearbetats och vissa omformuleringar har gjorts för att anpassa svaren till en löpande text. Det har gjorts för att effektivisera texten och för att förtydliga det som respondenterna avsett att uttrycka. Vi har dock i stor utsträckning behållit respondenternas egna formuleringar och uttryck. Vi har därefter erbjudit respondenterna möjligheten att läsa igenom sina svar och uttala sig om huruvida sammanfattningarna är korrekta till innebörden.

Intervjuerna har vi sammanfattat och strukturerat under de fem rubrikerna: 1) Om K3 och komponentmetoden, 2) Införandet av komponentmetoden 3) Väsentlighet och gränsdragningsproblem 4) Komponentmetodens effekter på redovisningen 5) Redovisningsval. Intervjuerna har

---

<sup>15</sup> Ekholm M, Fransson A (1984), *Praktisk intervjuteknik*, s. 9ff

<sup>16</sup> Dahlström E (1970), *Intervju- och enkätteknik*, s. 18f, 40

kretsat kring dessa ämnesområden även om samtalen har rört sig fritt mellan dem. Under varje rubrik går vi igenom respondenternas svar i tur och ordning. I intervjuerna har vi valt att ta med en del kommentarer från respondenterna vilka möjligtvis inte framstår som direkt relevanta för uppsatsen. Det har vi gjort när vi tycker att det är viktigt att presentera för läsaren hela respondentens tankekedja.

## **2.4 Diskussion och resultat**

I diskussionen har vi använt våra forskningsfrågor som en grund för att sortera och diskutera svaren vi fått under intervjuerna. Vi har ställt svaren emot varandra för att hitta likheter och skillnader samt använt referensramen för att tolka svaren. Vi har även använt de två hypoteserna som presenterades i bakgrunden som ett analysverktyg för att kunna vända på svaren ytterligare och ta diskussionen ett steg längre. I resultatdelen har vi lyft fram de slutsatser som vi kommit fram till och besvarat våra forskningsfrågor.

## **2.5 Källkritik**

En studie baserad på ett fåtal intervjuer har ett begränsat tillämpningsområde. Det är inte möjligt att generalisera utifrån en sådan studie eftersom kunskapen som framkommit inte är allmängiltig utan subjektiv utifrån respondenternas egna perspektiv. Tiden har också varit en begränsning för uppsatsens utförande, det har helt enkelt varit svårt att genomföra så pass många intervjuer att kunskapen skulle kunna användas till att dra allmängiltiga slutsatser.

En stor del av den forskning som finns inom området redovisningsval är amerikanska studier som främst rör börsnoterade amerikanska företag. Redovisningsreglerna i USA är inte detsamma som i Sverige och företagskulturerna skiljer sig åt mellan länderna. Vår undersökning har genomförts i en svensk kontext och läsaren ska se teorierna som ett sätt att förstå vilka potentiella bakomliggande motiv som kan finnas inom området redovisningsval. Redovisningsval är ett forskningsområde som är relativt outforskat så vi har fått använda oss av de teorier som funnits tillhanda. Vi tror ändå att de motiv som de amerikanska studierna visar på är allmängiltiga och kan användas som förståelse för motiv i en svensk kontext, även om redovisningsreglerna skiljer sig åt mellan länderna.

### 3. Referensram

---

*I referensramen redogör vi för viktiga begrepp som ligger till grund för redovisningens utformning, de så kallade kvalitativa egenskaperna. Därefter redogör vi för tankesättet bakom avskrivningar och komponentmetoden i K3. Avslutningsvis presenterar vi några utvalda teorier inom forskningsområdet om redovisningsval. Teorierna ger en bakgrundsbild till några av de frågor som uppsatsen berör.*

---

#### 3.1 Kvalitativa egenskaper

Redovisningens syfte är att förmedla information till användare av redovisning som de kan använda som underlag för beslut. Användare är exempelvis ägare, långivare, leverantörer, kunder, anställda, stat och kommun. Användarna har inte alltid samma informationsbehov varför redovisningsreglerna har utformats som en kompromiss mellan användarnas olika behov av information. Med utgångspunkt i användarnas informationsbehov har vissa kvalitetskrav formulerats, så kallade kvalitativa egenskaper.<sup>17</sup> Dessa används som riktlinjer både av normgivare när de tar fram nya standarder och av företag när de upprättar finansiella rapporter.<sup>18</sup> Kunskap hos upprättare av redovisning om de kvalitativa egenskaperna gör att redovisningen får en bättre grund och som i sin tur gör de finansiella rapporterna till ett bättre verktyg för beslutsfattande vilket är redovisningens övergripande mål.<sup>19</sup>

##### 3.1.1 Relevans

Den viktigaste egenskapen är att informationen ska vara relevant med vilket menas att informationen ska vara användbar för beslutsfattande.<sup>20</sup> För en ägare kan beslut handla om att behålla eller sälja aktier, eller använda informationen till att utvärdera ledningens arbete. För att informationen ska kunna vara användbar måste den komma ut relativt snabbt till användarna så att informationen som presenteras fortfarande är aktuell, dessutom måste den vara begriplig och möjlig att ta till sig. Begriplighet och aktualitet blir därmed kvalitativa egenskaper som krävs för att nå upp till den överordnade egenskapen relevans. Om informationen minskar osäkerheten om företagets framtid är informationen relevant, det vill säga användbar för beslutsfattande.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Smith, D (2011), *Redovisningens Språk, 3:e uppl.*, s.17ff

<sup>18</sup> Johansson, K (2010), *Substance over form*, s. 39

<sup>19</sup> Falkman, P (2000), *Teori för redovisning*, s.23

<sup>20</sup> Ibid., s.24

<sup>21</sup> Ibid., s.25f

### 3.1.2 Rättvisande bild

Rättvisande bild handlar om att redovisningen skall bygga på fakta. Om informationen exempelvis bygger på ofullständigt presenterade fakta kan det leda till att informationen blir vilseledande. Begreppet rättvisande bild sätter användarna i fokus där det är användaren som ska tillgodogöra sig informationen utan att vilseledas. Viktigt för rättvisande bild är att det görs en helhetsbedömning av den information som presenteras.<sup>22</sup> Inom begreppet rättvisande bild faller begreppen validitet och verifierbarhet. Validitet kan översättas som att det ska finnas en överensstämmelse mellan redovisning och verklighet.<sup>23</sup> En viktig del av validiteten är neutralitet som innebär att redovisningen ska vara neutral och inte vinklad. Neutraliteten tar sikte på dels att reglerna ska vara neutralt utformade mellan olika intressenter till företaget och dels att den som upprättar redovisning ska försöka avbilda verkligheten så som den uppfattas. Neutralitet uppnås alltså inte om informationen vinklas så att företaget visar upp en önskad bild snarare än en rättvisande bild av företagets verklighet.<sup>24</sup> Verifierbarhet är nära kopplat till ordet verifikation som innebär att det ska finnas en konkret bevisning till grund för ett påstående, något som kan verifiera sanningshalten i det som sägs.<sup>25</sup> Anskaffningsvärde har större verifierbarhet än marknadsvärde eftersom marknadsvärden kan förändras dagligen och om det inte finns en aktiv marknad för tillgången är marknadsvärdet svårt att verifiera. Anskaffningsvärdet är istället priset vid köpetillfället vilket är lätt att verifiera i form av exempelvis en faktura. Många delar av redovisningen är dock beroende av egna bedömningar, exempelvis livslängden på en tillgång.<sup>26</sup> Verifierbarhet har fått en vidare innebörd för att täcka upp för den här typen av egna bedömningar. Ju högre samstämmighet det är mellan olika bedömare desto högre sägs verifierbarheten vara.<sup>27</sup>

### 3.1.3 Jämförbarhet och försiktighet

Jämförbarhet är en annan kvalitativ egenskap som är viktig för att användare av redovisning lättare ska kunna tolka innebörden. Användarna ska dels kunna jämföra ett företag över tiden men också kunna jämföra mellan olika företag. För att detta ska vara möjligt måste redovisningsprinciperna användas konsekvent.<sup>28</sup> Enligt K3-regelverket är försiktighet en viktig princip som fungerar som vägledning när en konkret bestämmelse inte är tillräcklig. Med försiktighet menas att egna bedömningar i finansiella rapporter ska göras med ett visst mått av försiktighet, så att tillgångars värde och företagets intäkter inte överdrivs. Men också så att

---

<sup>22</sup> Artsberg, K (2005), *Redovisningsteori - Policy och praxis*, 2:2 uppl., s.156

<sup>23</sup> *Ibid.*, s.27f

<sup>24</sup> *Ibid.*, s.27

<sup>25</sup> *Ibid.*, s.28

<sup>26</sup> *Ibid.*, s.28

<sup>27</sup> Smith, D (2011), *Redovisningens Språk*, 3:e uppl., s.29

<sup>28</sup> Artsberg, K (2005), *Redovisningsteori - Policy och praxis*, 2:2 uppl., s.173

skulder och kostnader inte kommer att underskattas.<sup>29</sup> Bakgrunden till försiktighetsprincipen är att upprättare av redovisning antas mer benägna att göra för optimistiska bedömningar snarare än för pessimistiska, samt att användare lättare vilseleds av information som är optimistisk.<sup>30</sup>

### 3.2 Verkligt värde

Verkligt värde-metoden innebär att bolaget ska redovisa det *“belopp som en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra”*. Det är alltså marknadsvärdet på balansdagen som företaget redovisar när verkligt värde-metoden används. Marknadsvärdet hittas lättast på en aktiv marknad för likartade fastigheter. Det är dock sällan en sådan aktiv marknad föreligger och det kan därför vara svårt att praktiskt bestämma det verkliga värdet på en fastighet. I teorin är alltså verkligt värde samma som marknadsvärdet.<sup>31</sup>

Verkligt värde-redovisning är inte tillåtet i K3, istället används anskaffningsvärde med tillämpning av komponentmetoden. Dock finns upplysningskrav i K3 om att lämna upplysningar på aggregerad nivå om verkligt värde samt antaganden och metod som ligger till grund för beräkningen.<sup>32</sup>

### 3.3 Teoretisk bakgrund om avskrivningar och nyttjandeperiod

Nyttjandeperioden ligger till grund för beräkningen av avskrivningar och är den tidsperiod som en tillgång förväntas användas av företaget. Bedömningen av nyttjandeperiod utgår ofta ifrån vilken kapacitet tillgången har, det förväntade slitaget, om tillgången blir omodern eller om det finns andra legala begränsningar gällande tillgångens användande (exempelvis avtalstid). Avskrivning är en systematisk periodisering av en tillgångs avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod. Det avskrivningsbara beloppet utgår oftast från tillgångens anskaffningsvärde.<sup>33</sup> Avskrivningar fördelar en tillgångs anskaffningsutgift över tillgångens nyttjandeperiod för att matcha utgiften med de ekonomiska fördelar företaget kommer få från tillgången under nyttjandeperioden. Avskrivningar görs årligen och tas upp som en kostnad i resultaträkningen respektive år, det som ännu inte kostnadsförts ligger kvar som en tillgång i balansräkningen.<sup>34</sup> Vidare är det endast tillgångar med begränsad ekonomisk livslängd som ska skrivas av. Mark anses exempelvis inte förlora i värde och ska därför inte skrivas av. Finansiella tillgångar är också undantagna eftersom de inte heller anses förlora i värde på ett systematiskt sätt.<sup>35</sup> Fastigheter som används i ett företags verksamhet klassificeras som en materiell

---

<sup>29</sup> BFNAR 2012:1, 2.4

<sup>30</sup> Smith, D (2011), *Redovisningens Språk*, 3:e uppl., s.30

<sup>31</sup> IFRS Volymen (2011), s. 630ff

<sup>32</sup> Pramhäll C (2012), *Hur påverkas fastighetsbolagen av K3?*

<sup>33</sup> BFNAR 2012:1, 17.12, 17.14

<sup>34</sup> Smith, D (2011), *Redovisningens Språk*, 3:e uppl., s.162

<sup>35</sup> Artsberg, K (2005), *Redovisningsteori - Policy och praxis*, 2:2 uppl., s.217

anläggningstillgång och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Osäkerhet kommer att uppstå vid beräkningen av nyttjandeperioder och egna bedömningar blir en nödvändighet. Om avskrivningstiden avviker från den faktiska nyttjandeperioden kommer resultatet belastas felaktigt.<sup>36</sup> Bedömningarna kompliceras ytterligare med att den tekniska utvecklingen skapar mer fördelaktiga investeringsalternativ vilket leder till att nyttjandeperioden ofta är kortare än tillgångens fysiska livslängd.<sup>37</sup>

### 3.4 Komponentmetoden enligt K3

K3 är ett principbaserat regelverk vilket syns tydligast i kapitel två som behandlar begrepp och principer.<sup>38</sup> Bakgrunden till K3s krav på en komponentansats är en strävan efter att redovisningen ska vara principbaserad och bygga på de tillgångskriterier som anges.<sup>39</sup> Enligt K3-regleverket ska företag göra en uppdelning på komponenter när komponentens förbrukning väsentligt skiljer sig åt från tillgången i övrigt.<sup>40</sup> Det finns dock inget krav på att redovisa komponenterna i årsredovisningen.<sup>41</sup> SABO och Fastighetsägarna Sverige har tagit fram riktlinjer för komponentredovisning som hjälp till fastighetsägare att identifiera komponenter. De menar att identifieringen kan skilja sig åt mellan olika typer av förvaltningsfastigheter och tar fram ett förslag på nio komponenter som fastighetsägare kan använda som utgångspunkt för ett resonemang om komponenter. Fastighetsägarna kan sedan göra egna urval och de menar att inget hindrar att fler eller färre komponenter identifieras. Gällande avskrivningstiden menar SABO och Fastighetsägarna Sverige att den kan skilja sig stort mellan olika fastigheter och anger att materialvalet är en av faktorerna. Organisationerna har därför inte tagit fram några riktlinjer för bestämmandet av nyttjandeperioder.<sup>42</sup> De komponenter som SABO och Fastighetsägarna Sverige har identifierat som exempel är:

- (1) Mark
- (2) Markanläggning
- (3) Byggnads- och markinventarier
- (4) Stomme
- (5) Tak
- (6) Fasad
- (7) Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)

---

<sup>36</sup> Marton mfl. (2010) *IFRS - i teori och praktik*, 2:a uppl. s.166f

<sup>37</sup> Smith, D (2011), *Redovisningens Språk*, 3:e uppl., s.162, 174

<sup>38</sup> BFN (2012), *Vägledning Årsredovisning och koncernredovisning*, s.8

<sup>39</sup> Hellman N, Nordlund B, Pramhäll C (2011), *Förbättrad redovisning med komponentansats: Nyttan överstiger kostnaden*, (s.2)

<sup>40</sup> BFNAR 2012:1, 17.4

<sup>41</sup> FAR (2013), *Uttalande om övergången till komponentavskrivning*, RedU\_13

<sup>42</sup> SABO, Fastighetsägarna Sverige (2012), *Riktlinjer för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter*

(8) Installationer (el, rör, ventilation, hiss)

(9) Hyresgästanpassningar.<sup>43</sup>

Uppdelningen på betydande komponenter får följden att det blir en "övrigtpost" som inte innehåller betydande komponenter och denna posts avskrivningstid får bestämmas schablonmässigt.<sup>44</sup>

Nordlund, Pramhäll och Drefeldt skriver i artikeln *Hur kan en fastighet delas upp i komponenter i övergången till K3?* att Bokföringsnämnden inte kommer att publicera specifika anvisningar för hur uppdelningen på komponenter ska gå till. Det är istället en fråga för branschorganisationer att undersöka närmare. Vad gäller tillkommande underhållsutgifter klargör författarna var gränsen går mellan att kostnadsföra och att aktivera underhåll:

*"Om ett företag lagar ett hål i ett tak är det en reparation som kostnadsförs. Byts taket ut är det normalt ett utbyte av en komponent, oavsett om takets prestanda förbättras eller inte. Ett annat exempel på när en utgift kan aktiveras är relining av rör eftersom detta är en förbättring av en befintlig komponent (nyttjandeperioden förlängs). I båda fallen gäller att tillgångsdefinitionen och kriteriet ska vara uppfyllt och att det är en fråga om en betydande komponent med väsentligt skild förbrukning".<sup>45</sup>*

Bostadsfastigheter har vanligtvis en avskrivningsperiod på 100 år avseende bostadsfastigheter i privata fastighetsföretag. Samtidigt är det dock nödvändigt med stora underhållsinsatser redan efter 50-60 år. I nuvarande regler har underhåll ej ansetts som en tillgång men med utgångspunkt i K3s tillgångskriterier är dock bytet en tillgång eftersom den avser en investering för att kunna skapa framtida kassaflöden.<sup>46</sup>

För att förstå den bakomliggande gränsdragningen mellan underhållskostnad och investering använder vi nedanstående figur.

---

<sup>43</sup> SABO, Fastighetsägarna Sverige (2012), *Riktlinjer för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter*

<sup>44</sup> Ibid

<sup>45</sup> Nordlund B, Pramhäll C, Drefeldt C (2013), *Hur kan en fastighet delas upp i komponenter vid övergången till K3?*

<sup>46</sup> Hellman N, Nordlund B, Pramhäll C (2011), *Förbättrad redovisning med komponentansats: Nyttan överstiger kostnaden*, s.5



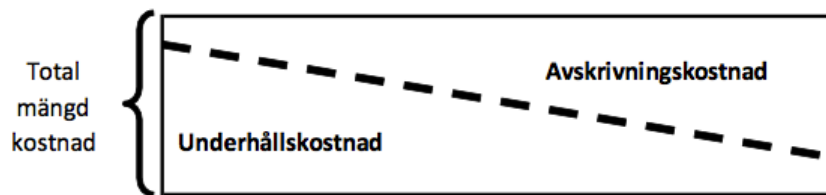


Bild: Bo Nordlund<sup>47</sup>

Figuren beskriver hur ökad aktivering av underhållskostnad på sikt ökar avskrivningskostnaden. Om företag istället kostnadsför underhållsutgifterna minskar underlaget för avskrivningar.

Sambanden mellan de frågor som uppsatsen handlar om kan illustreras med följande bild. Bilden beskriver hur det bokförda värdet på fastighetstillgångar i balansräkningen påverkas av dels avskrivningsproblematiken och dels underhållsproblematiken, det vill säga valet mellan att kostnadsföra eller aktivera underhållsutgifter. Dessa frågor kretsar samtidigt kring god redovisningssed och rättvisande bild.



Bild: Bo Nordlund<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Nordlund B (2010), *Avskrivningstid för byggnader (bostäder och kontor)*, s.13

<sup>48</sup> Ibid s.5

## 3.5 Tidigare forskning inom val i Redovisningen

### 3.5.1 Redovisningsval

*“An accounting choice is any decision whose primary purpose is to influence (either in form or substance) the output of the accounting system in a particular way”<sup>49</sup>*

Redovisningsval är ett begrepp som används för att förklara situationer där företag genom egna bedömningar påverkar redovisningen i någon önskvärd riktning. Vi kommer att behandla några av de artiklar som finns att tillgå och ta upp några av de hypoteser som ryms inom begreppet redovisningsval. Redovisningsval kommer till uttryck genom redovisningsmetoder som exempelvis innefattar att redovisa intäkter tidigt, att skjuta på utvecklingskostnader genom att aktivera dem som tillgångar eller att låta bli att skriva ned en tillgång som har minskat i värde. Dessa redovisningsmetoder leder till att vinsterna ökar under den innevarande perioden. Andra redovisningsmetoder syftar till att minska de redovisade resultaten exempelvis genom att välja att göra större av-/nedskrivningar än vad som är påkallat enligt regelverket, eller genom att periodisera en intäkt över flera perioder. Fields skriver att egna bedömningar och därmed också redovisningsval blir en följd av att ha principbaserade regelverk. Alternativet är ett redovisningssystem helt och hållet reglerat i detalj. Ett sådant system skulle visserligen utesluta möjligheten att göra egna bedömningar, men det är i princip en omöjlighet att på förhand reglera alla tänkbara redovisningssituationer som kan uppstå.<sup>50</sup>

### 3.5.2 Bonussystem

Redovisningssiffror används bland annat för att mäta ledningens prestation och kan utgöra en beräkningsgrund för kompensation till ledningen. En stor del av litteraturen utgår ifrån att ledningen betar sig opportunistiskt. Watts och Zimmerman skriver i en artikel att företag som använder bonusplaner kommer med större sannolikhet att använda sig av redovisningsval för att öka redovisningsperiodens rapporterade resultat och därmed ökan sin bonus. Ett annat scenario som beskrivs är att ledningen kan vilja hålla resultatet nere om de inte har uppnått den nivå som krävs för att få bonus och därmed periodiserar för att få ett bättre resultat senare år.<sup>51</sup>

Artikeln *“The effects of bonus schemes on accounting decisions”* är skriven av Paul M. Healy. Healy undersöker och analyserar sambanden mellan periodiseringar och verkställande direktörers inkomster i amerikanska bolag. Resultatbaserad bonus är ett vanligt belöningssystem för verkställande direktörer. På 1980-talet använde sig nittio procent av de tusen största fabriksföretagen i Amerika sig av just resultatbaserad bonus till direktörerna. Tidigare

---

<sup>49</sup> Fields, T, et al (2001), *Empirical research on accounting choice*, s. 256

<sup>50</sup> Ibid, s. 256ff

<sup>51</sup> Watts & Zimmerman (1990), *Positive accounting theory - A ten year perspective*, s.138f

undersökningar visar att verkställande direktören som är i besittning av en resultatbaserad bonus kommer att välja redovisningsmetoder som ökar företagets resultat och indirekt ens egen ersättning i form av bonus. Healy kom fram till att det finns ett starkt samband mellan periodiseringar, redovisningsval och inkomstincitamenten i bonusavtalen. Han menar på att den verkställande direktören kommer att välja redovisningsmetoder som reducerar resultatet när deras bonus är maximerade. De kan tänkas använda sig av redovisningsval som ökar resultatet när företagets resultat är under minimum för att den verkställande direktören skall erhålla bonus.<sup>52</sup>

### 3.5.3 Skuldsättningsgrad

*“The higher firms' debt/equity ratios, the more likely managers choose income increasing methods.”<sup>53</sup>*

Hypotesen föreslår att om ett företag har en hög skuldsättningsgrad är sannolikheten större att ledningen kommer använda sig av redovisningsmetoder som ökar inkomsten i företaget. Det kan handla om att företagen har lånekontrakt med restriktioner där de inte får ha för hög skuldsättning. Ju närmare ett företag ligger skuldsättningsrestriktionen ju troligare är det att företaget använder sig av redovisningsmetoder för att påverka inkomsten.<sup>54</sup>

### 3.5.4 Politisk kostnad

Detta motiv handlar om att stora företag inte vill dra på sig för mycket uppmärksamhet och vill därför påverka resultatet negativt. En artikel som fokuserar på läkemedelsindustrin i USA studerar effekten av redovisningsval på resultatet. Artikeln fokuserar på hur avskrivningar på tillgångar påverkar resultatet, och konstaterar att det finns stora företag som väljer redovisningsmetoder som sänker resultatet för att undvika publicitet.<sup>55</sup> I en annan artikel om oljebolag under Gulfkrisen konstaterades att de företag som fick drastiskt högre vinster på grund av krisen i stor utsträckning använde sig av redovisningsmetoder för att hålla vinsterna nere.<sup>56</sup> Det finns också studier om redovisningsval som görs utifrån en tredje part. Den vanligaste hypotesen är att företag använder redovisningsmetoder för att minimera skatter. Exempelvis fann Guenther i sin undersökning att företag ändrade rörelseresultatet utifrån skattereformen i USA 1986 för att minska skatteeffekten. En liknande studie genomfördes av Dhaliwal & Wang som

---

<sup>52</sup> Healy, P M (1985), *The effects of bonus schemes on accounting decisions*

<sup>53</sup> Watts & Zimmerman (1990), *Positive accounting theory - A ten year perspective*, s.139

<sup>54</sup> Ibid

<sup>55</sup> Meyer, Karim, Gara (2000), *Political Cost and Method Choice - The Pharmaceutical Industry*

<sup>56</sup> Han J, Wang S (1998), *Political Cost and Earnings Management of Oil Companies During the 1990 Persian Gulf Crisis*

fann att företag genom periodiseringar påverkar redovisade siffror och minimerar skatteeffekten.<sup>57</sup>

### 3.5.5 Hypotesen om inkomstutjämnning

Hypotesen om inkomstutjämnning innebär att ledningen vill jämna ut resultaten över åren istället för att uppnå ett högre genomsnittresultat fast med större svängningar. Motiven till att jämna ut resultat kan bland annat vara att behålla en god relation med ägare, investerare och arbetare.<sup>58</sup> Att rapportera en framtida intäkt kanske leder till en jämnare fördelning men kan få motsatt effekt på längre sikt. Dessutom skapar företagen prejudikat att rapportera på samma sätt nästa år eller nästa gång den situationen uppstår. Då är det inte längre säkert att de får samma önskvärda effekt. Effektiva inkomstutjämningsmetoder måste falla inom ramen för den redovisningsprincip som företaget har valt för att inte revisorn ska ifrågasätta redovisningen, men *“att manipulera resultatet förändrar inte innehållet i redovisningen utan det förändrar bara ytan av den”*.<sup>59</sup>

### 3.5.6 Kritik till redovisningsval

Ända sedan den första vetenskapliga artikeln publicerades om positiv redovisningsteori och redovisningsval har området debatterats mycket. Den första artikeln som publicerades handlar om huruvida redovisning ger information till marknaden och om den informationen kan användas till beslut om investeringar. Detta perspektiv kallas informationsperspektivet. Kritiken mot detta perspektiv handlar om att redovisningen i sig inte påverkar värdet av företaget utan att det är andra faktorer som påverkar företagets värde. Det som skulle kunna påverka företagets värde är om företaget genom redovisningen kan påverka skattekostnaden. De flesta studier som har gjorts inom området fokuserar också på en specifik typ av redovisningsmetod exempelvis politisk kostnad istället för att kombinera olika typer av redovisningsmetoder. Att kombinera redovisningsmetoder skulle kunna ge en bättre bild av området eftersom ledningen ofta vill hitta en kombination av metoder för att påverka redovisningen. En annan kritik inom området är att det kan vara svårt för forskaren att veta åt vilket håll ledningen vill påverka siffrorna, exempelvis vill de inte alltid öka intäkterna utan de kan vilja periodisera intäkter till senare redovisningsår. Detta försvårar för studier inom området och kräver att forskaren gör förenklingar.<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> Fields, T, et al (2001), *Empirical research on accounting choice*, s. 281,282

<sup>58</sup> Riahi-Belkaoui (2004), *Accounting Theory*, 5 uppl., s.449ff

<sup>59</sup> Copeland, R M (1968), *Income Smoothing*

<sup>60</sup> Watts & Zimmerman (1990), *Positive accounting theory - A ten year perspective*

## 4. Empiri

---

*Empirin inleds med en presentation av de företag och personer som vi har intervjuat. Därefter följer en sammanställning av intervjuerna.*

---

### 4.1 Information om de intervjuade bolagen

#### Castellum

Vi har intervjuat Martin Carlsson, koncernredovisningsansvarig på Castellum. Castellum AB är ett börsnoterat fastighetsbolag inriktat på de fem mest expansiva områdena i Sverige. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag och det är dotterbolagen som främst kommer att påverkas av införandet av K3. Castellum AB rapporterar enligt IFRS. Deras fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter, främst lokaler för kontor, butiker och lager.<sup>61</sup>

#### Framtidskoncernen

Vi har intervjuat Magnus Holmberg, redovisningschef på Förvaltnings AB Framtiden (Framtidskoncernen) som är en fastighetskoncern helägd av Göteborgs stad och en av Sveriges största fastighetsägare. Koncernen rapporterar enligt IFRS och i koncernen ingår bostadsföretag som Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder som kommer att rapportera enligt K3. I koncernen ingår även bolag för kommersiella lokaler, parkeringar, med mera.<sup>62</sup>

#### Wallenstam

Vi har haft en kortare intervju över telefon med Anna Gullmarstrand, ekonomichef på Wallenstam AB. Wallenstam är ett börsnoterat fastighetsbolag med säte i Göteborg. Deras fastighetsbestånd är koncentrerat till städerna Göteborg, Stockholm och Helsingborg och fastighetsbeståndet består av bostadsfastigheter och kontorsfastigheter. Wallenstam redovisar enligt IFRS.<sup>63</sup>

#### Mölnadsbostäder

Vi har intervjuat Henrik Lyréus på Mölnadsbostäder AB som är ett helägt dotterbolag till Kvarnfallet Mölnadal AB som ägs av Mölnads stad. Mölnadsbostäder redovisar enligt ÅRL och

---

<sup>61</sup> Castellum AB årsredovisning 2012

<sup>62</sup> Förvaltnings AB Framtiden årsredovisning 2012

<sup>63</sup> Wallenstam AB årsredovisning 2012

BFN:s allmänna råd. Mölndalsbostäder kommer från och med 1/1 2013 tillämpa de nya K3-reglerna avseende anläggningstillgångar.<sup>64</sup>

## **Fastigheter AB**

Ett fastighetsbolag som vi har intervjuat har valt att vara anonymt. Vi kommer löpande i texten att kalla bolaget för Fastigheter AB. Fastigheter AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som rapporterar enligt ÅRL och BFN allmänna råd. Från och med 1/1 2013 redovisar de enligt K3.

## **Hyresgästföreningen**

Vi har intervjuat Jenny Juthstrand, bostadspolitisk utredare på Hyresgästföreningen och insatt i frågor om fastighetsbolags redovisning. Hyresgästföreningen är en partipolitiskt obunden organisation som förhandlar om hyror och boendevillkor med hyresvärdar i Sverige.

## **Ernst & Young**

Vi har intervjuat Erik Johansson, auktoriserad revisor på Ernst & Young. Han ingår i fastighetsgruppen och är specialiserad inom K3. Vi kommer nedan att kalla honom för Revisorn.

## **Övriga ej medverkande i uppsatsen**

Vi har även haft kontakt med andra fastighetsbolag med avsikt att få intervjuer. Dock har de inte varit intresserade av att ställa upp på intervjuer av olika anledningar. De vi har kontaktat är Balder Fastigheter, Ernst Rosén, Alingsåshem och Förbo. Balder anser att komponentmetoden inte kommer att medföra något bra, endast kostnader. De menar att ingen bryr sig om komponenter, varken banker eller några andra intressenter. De arbetar just nu med att försöka ta sig ur regelverket snarare än att anamma det. Ernst Rosén, Alingsåshem och Förbo förklarar att de ännu inte är insatta i regelverket och att de kommer ta tag i komponentmetoden senare i år.

## **4.2 Intervjuer**

### **4.2.1 Om K3 och komponentmetoden**

*Castellum:* K3 är det bästa som hänt svensk redovisning på många år. BFN har tagit ett totalgrepp om redovisningen istället för 70 olika rekommendationer i olika utgåvor på olika ställen. Det är synd att den här detaljen med komponentmetoden finns. Vi gillar inte komponentmetoden. Skälet är att vi i princip är den enda intressenten till våra dotterbolag och vi är inte intresserade av den informationen som komponenter ger eftersom det inte ligger till underlag för några beslut i vår organisation. Vi använder det inte i styrningen. Det hjälper inte till

---

<sup>64</sup> Mölndalsbostäders årsredovisning 2012

i den vardagliga driften. Det hjälper inte till i någon värdeoptimering. Det riskerar att bli en ekonomiavdelningsprodukt. Företag kommer att ha en anställd på halvtid som sitter och sköter det här registret. Vi är inte emot komponenter av något principiellt skäl för vi tittar förutsättningslöst på allting, utan det är just att komponentmetoden inte ger något mervärde, det har vi konstaterat i en cost-benefit-analys. Vi hittar egentligen ingen uppsida alls på det, ingen nytta eller positiv effekt. Vi överväger att välja bort K3 och istället redovisa enligt IFRS där fastigheterna värderas till verkligt värde. Det är ju varje företags skyldighet att se på alternativen. Eftersom det här med komponenter är så grovhugget ser vi inte heller att det skulle leda till en bättre redovisning. Själva eliminerar vi ändå bort avskrivningar i koncernredovisningen och redovisar till verkligt värde. Vi tittar istället på diskonterade framtida kassaflöden och fastigheters status gällande underhåll när vi köper fastigheter, inte på hur husen är uppdelade i komponenter.

*Wallenstam:* Komponenterna kommer innebära ett jättejobb för oss och ingen ökad nytta. Vi håller på att anställa någon som reder ut detta åt oss. Men vi tror inte att vi kommer använda informationen någonstans egentligen eftersom vi på koncernnivå inte gör några avskrivningar och vi värderar fastigheterna efter avkastning inte efter hur mycket komponenterna är avskrivna.

*Framtiden:* Vi trodde inte att BFN skulle genomföra komponentmetoden eftersom remissvaren var så negativa, det var överraskande, de borde ha tagit åt sig av kritiken. Teoretiskt är det väldigt bra tänkt med komponentmetoden men det skulle krävas kanske 30-40 komponenter för att bli riktigt bra. Det svåra för stora fastighetsbolag är att dela upp varje byggnad på många komponenter. Vår inställning till komponentmetoden var negativ från början för det kändes omöjligt att genomföra i praktiken. Nu har det svängt, vi är inte lika negativa längre. Det handlade bara om att komma igenom den första övergångsfasen. Nu ser vi att det faktiskt går att hantera komponenterna. På sikt kommer nog redovisningen att bli bättre, dock är det en ingångsproblematik med reglerna som gör att bolagens redovisning kommer skilja sig åt en hel del, och redovisningen kan komma att se lustig ut de första fem till tio åren. Bolag kommer kanske inte heller skylta med hur de resonerar när de gör sina bedömningar. Man kanske borde redovisa sin vägda livslängd på fastigheter för att underlätta jämförelsen mellan bolag. Framöver kommer komponentmetoden bli bra för då kommer livslängder och kostnader matchas och nya aktiveringar kommer få sitt rätta värde.

*Mölnålsbostäder:* Vi har ett 40-tal olika komponenter, men inte på så vis att alla fastigheter har 40 komponenter utan de ligger under olika kategorier. Exempelvis tak där vi har komponenterna papp och plåt med mera. Vi använder inte komponentgruppen "tak" utan vi konterar direkt på komponenterna papp eller plåt vilket leder till en relativt detaljerad indelning av husen. Det underlättar vid underhåll och även vid komponentbyten genom att vi kan lättare utrangera gamla komponenter. Det leder till en mer rättvisande bild i redovisningen. Jag tror också att det kommer vara ett stöd för de som jobbar med fastigheterna och att vi får bättre koll på våra

fastigheter. Komponenter ger en finare bild i förhållande till linjär avskrivning på fastigheter. Sen hade vi önskat att det fanns en lista som SABO eller Fastighetsägarna tagit fram, det hade förbättrat jämförbarheten mellan bolag. Vi har istället anlitat en byggkonsult som har hjälpt oss ta fram vår komponentlista. En annan fördel är att det ger ekonomerna och teknikerna ökat samarbete och därmed ökad förståelse för varandras arbeten. Vi kommer också att ha nytta av komponentmetoden när vi bygger nytt eftersom vi kommer att ha ett bättre underlag och därmed kan ställa högre krav på byggfirmorna.

*Fastigheter AB:* För oss gör det varken till eller från. Det här ger oss internt ingen nytta egentligen. Fast om det underlättar för jämförelser mellan bolag så är det bra, och det gör det nog till viss del. Vissa bolag kanske kan använda det till att utveckla sin underhållsplan men det valet har inte vi gjort. Det har kostat oss mycket i konsulttimmar och vi har satt av mycket tid som har tagit fokus från andra händelser i bolaget. En positiv oavsiktlig effekt är att det har lett till en diskussion om nyttjandeperioder i allmänhet inom bolaget.

*Hyresgästföreningen:* Vi bedömer att komponentmetoden kan leda till en mer rättvisande redovisning, men det leder samtidigt till merarbete för företagen. Reglerna blir mer uppstramade vad gäller gränsdragning mellan underhåll och investering, alltså aktivering kontra kostnadsföring. På sikt kommer förhoppningsvis de nya redovisningsreglerna att underlätta vid jämförelsen av driftnetto och andra nyckeltal mellan olika bolag. De nuvarande reglerna ger bolagen ett förhållandevis fritt utrymme att modellera valet mellan aktivering och kostnadsföring. Men om man ska se det sammantaget så vet jag inte om det är värt det, om nyttan med reglerna överväger kostnaden.

*Revisorn:* Det är ett helt nytt sätt att redovisa och teoretiskt är det svårt att argumentera emot komponentmetoden. Samtidigt ger det mycket mer administration och frågan är om det faktiskt ger en bättre bild i fastighetsbolag. För nybyggda fastigheter ger det en mer rättvisande bild men för äldre fastigheter där det bokförda värdet är lågt ger inte komponentmetoden en bättre spegel av det verkliga värdet i fastigheterna. Det är först efter att man bytt ut alla komponenter i gamla fastigheter som man närmar sig bilden av en nybyggd fastighet, men det kommer ändå inte vara något verkligt värde.

#### **4.2.2 Införandet av komponentmetoden**

*Castellum:* Jag har plockat ut allt ur K3 som rör fastigheter och kan konstatera att vi redan nu gör nästan allt utom just komponentavskrivning. Om vi skulle dela upp på komponenter skulle vi göra något åt det hållet som SABO tog fram riktlinjer om. Rent praktiskt måste det till någon förenkling för att kunna genomföra övergången. Det skulle kunna gå till så att vi plockar ut några olika schablonfastigheter som vi grundligt analyserar med hjälp av tekniker för att sedan fördela in i vårt fastighetsbestånd efter vilken typfastighet som de ligger närmast. Vi identifierar ett antal typfall utifrån fastighetstyp: stenfastighet, kontorsfastighet, industrifastighet, lagerfastighet, och



andra faktorer. Vi har redan plockat ut några typfall av industrifastigheter med olika byggår och olika komplexitet för att studera komponenterna. Sen ska man bedöma livslängder på komponenter och där kommer Castellum att sätta upp en grundtabell, exempelvis att ett typiskt tegeltak håller sig och så länge. Komponenternas återstående livslängd vid övergången är det som är svårt och tidskrävande att bedöma. Där kan du inte schablonisera hur som helst för då kommer du få problem vid framtida utrangeringar.

*Wallenstam:* Vi kommer identifiera minsta möjliga antal komponenter, men vi får ju titta på vad SABO säger och vad som blir god redovisningssed. Vi kommer använda många förenklingsmetoder för att undvika merjobb, vi har ju ingen nytta av informationen.

*Framtiden:* Vi har haft möten om detta sen i höstas och diskuterat oss fram till komponenterna. Vi har 2000 huskroppar så det får inte bli för detaljerat. Mängden fastigheter gjorde att vi var tvungna att komma igång fort med reglerna för att hinna med att genomföra det. Det kommer finnas ett antal mindre felaktigheter vid övergången men vi har en arbetsmodell för att minimera dessa. Komponenterna som vi arbetar med just nu är stomme (25% av fastighetens värde, livslängd 100 år), klimatskal (20%, 40 år), stammar (15%, 40 år), inredning (20%, 30 år), och en restpost (10%, 40 år) samtliga med ett antal underkomponenter. Detta viktas sedan efter byggnadens värdeår som är ett mått på byggnadens skick. Utgångspunkten är byggnadsåret och större renoveringar förnygrar byggnaden till ett senare värdeår. Beroende på värdeåret får byggnaden i fråga en viss viktning av komponenter vid övergången. Allt detta kommer föras in i ett jättestort anläggningsregister för att hålla koll på komponenterna. Samtidigt kommer vi ha kvar vårt nuvarande fastighetssystem på grund av skatteregler. Det nya kommer bara fokusera på komponenterna och det gamla kommer bara fokusera på skattesystemet. En komponent ska då hanteras i båda systemen när det görs en åtgärd.

*Mölnbostäder:* Vi har sysslat med detta sen i november. I princip har vi gått igenom varje fastighet och gjort en individuell bedömning av varje fastighets komponenter. Så vi har lagt en hel del tid på detta. Nu tycker jag att vi har en väldigt bra grund att stå på. Med ingångsbalansräkningen uppstår det dock en differens. Då ska vi räkna om ett resultat från nuvarande regler till K3 och i princip kan man säga att det ändrar vårt resultat. Vi får antagligen en effekt som ska in i det fria egna kapitalet. Vi kommer få större avskrivningar med K3 än med nuvarande regler och då gäller det att hitta aktiveringar så att vi kan behålla vår gamla resultatnivå.

*Fastigheter AB:* Vi började med det här arbetet i december och har hållit på fram tills nu i maj. 2013 blir vårt första år enligt K3 och vi har tagit beslutet att inte räkna om 2012 som jämförelseår istället kommer vi lämna upplysningar om att vi har bytt redovisningsprinciper och vilka konsekvenser det skulle haft på jämförelseåret. Revisorerna menar att vi bör räkna om jämförelseåret, men vi anser att det räcker med att lämna upplysningar om bytet av principerna

eftersom det inte kommer att innebära några större förändringar för resultatet under 2012. Vi tror också att fler bolag än oss kommer komma till liknande beslut att inte räkna om jämförelseår när de inser hur stort jobb det är att göra det.

Vi har ett mindre antal komponenter och har döpt dessa enligt begrepp som förekommer i byggtreprenörernas värld för att underlätta i kontakten med dem. Vi har också strävat efter förenklingar som att använda schabloner i den initiala indelningen i komponenter. Vi har exempelvis valt att inte gå in på undergrupper till komponenterna, som att det finns olika typer av tak, för vi tror att snittet i vårt bestånd kommer bli detsamma ändå. Det blir inte 100% rätt men acceptabelt nära. Vi har försökt att få konkreta råd från revisorer men svaren har ofta varit svävande på grund av att det inte finns någon praxis. Vi har istället gjort egna bedömningar och informerat revisorerna om våra tankar.

*Hyresgästföreningen:* Utifrån vad vi vet idag från revisionsbyråerna så kommer företagen göra på olika sätt när det kommer till att identifiera komponenter, och avskrivningstiderna kommer också att variera. Varje fastighet är unik och så även dess byggnadsdelar. Valet av komponenter är en bedömning som görs och som också beror på hur det enskilda bolagets fastighetsbestånd ser ut.

*Revisorn:* Det är relativt lätt i ett initialt skede att dela upp fastigheten i komponenter men det svåra är vad som kommer hända efter 3-5 år när det är dags att börja utföra arbeten på komponenterna. Effekterna på balans- och resultaträkning är svåra att förutse. Har man inte gjort riktiga bedömningar initialt kan det få väldigt stora slag i resultaträkningen framöver i form av utrangeringar. Det är viktigt att man inte kör på schabloner utan att företagen tänker till kring nyttjandeperioder för att slippa oförutsedda effekter i framtiden. Inställningen till K3 kommer påverka hur företagen gör och vi kommer få se att en del bolag identifierar så få komponenter som möjligt och gör så stora förenklingar som möjligt. På några års sikt kommer praxis dock att utformas och ska fastighetsbolagen avvika mycket från branschpraxis så måste de kunna motivera det på ett bra sätt.

### **4.2.3 Väsentlighet och gränsdragningsproblem**

*Castellum:* Gällande åtgärder på komponenter kommer det säkert bli gränsdragningsproblem att bestämma om åtgärden ska kostnadsföras eller aktiveras, beroende på hur fundamental reparationen eller bytet är. Teoretiskt kan man tänka sig två bolag som kan bedöma en och samma situation på olika sätt. Och det gör man nog redan idag med det värdehöjandesynsättet. Idag är grundprincipen att allt värdehöjande ska aktiveras men sen finns det beloppsmässiga trösklar. Värdehöjandesynsättet innebär att det inte är beloppet som är avgörande utan aktiviteten i sig och det kommer det även vara med komponentmetoden. Varje åtgärd ska bedömas var för sig, men det här är fastighetsbranschens stora gränsdragningsproblem. Gränsdragningen mellan kostnadsföring och aktivering är en gråzon, alla företag gör ungefär likadant men inga gör exakt

likadant. Det är en fråga om bedömning ifall åtgärden är tillräckligt omfattande för att anses vara en tillgång på balansräkningen, men där finns interna regler som hjälper en att bedöma. Castellum har en ekonomihandbok med riktlinjer för att kunna bedöma när kriterierna för en tillgång är uppfyllda men det kommer troligen bildas någon slags allmän konsensus om vad som är en komponent. Jag tror dock fortfarande att det inte kommer bli glasklart kring när det ska adderas värde till en komponent och när det är underhåll som ska kostnadsföras. Exempelvis, när det är dags att måla om fasaden kanske man passar på att renovera något annat medan man ändå har kostat på sig att sätta upp dyra byggställningar. Du kanske passar på att göra om skorstenen som du vet är i dåligt skick och lite annat som behöver fixas. Sedan uppstår frågan, är fakturan aktiveringsbar utifrån komponentansatsen eller är det en reparationskostnad?

*Wallenstam:* För oss är den gränsdragningen irrelevant både i bolagen och på koncernnivå. I bolagen har vi en önskan att hantera det skattemässigt och där vill vi gärna ha en så stor del som möjligt som kostnader. Det finns inget egenvärde i att få ett bokfört värde på en juridisk enhet eftersom man gör skattemässiga avdrag. Så vi tänker oss att i första hand kostnadsföra utgifter.

*Framtiden:* Det kan bli problem om man byter ena fasaden ett år och en annan fasad ett annat år. Hur mycket av en komponent ska bytas för att det ska räknas som ett utbyte av en komponent. Det blir den svåra frågan. Vissa talar om beloppsgränser för att aktivera en utgift men vi menar att det är bättre med en procentsats eftersom många fastigheter är mindre till storleken. Vi tänker oss att vi måste byta 20-25% av en komponent för att det ska anses vara ett komponentutbyte. Även om det är under 20% är det ett byte dock men det måste till en sådan förenkling för att göra systemet hanterbart. Vi har genomfört tester och samtliga stora projekt innebär nästan 100% aktiveringar. Mindre projekt kanske hamnar under 20% och kan därför kostnadsföras. Det leder till den sammanvägda aktiveringsgraden på 50-75% jämfört med hur vi gör idag. Gränsdragningen mellan reparation och underhåll är inte lätt idag och det kommer inte bli lätt framöver heller.

*Mölnadalsbostäder:* Det som är avgörande är vad vi betraktar som väsentligt. Jag tycker inte att man ska använda en beloppsgräns för aktivering, utan det är bättre med en procentsats av bokfört värde. Till exempel om en åtgärd överstiger 10% av bokfört värde så är det ett komponentbyte och ska därför aktiveras. Men jag tror att vi måste gå in och titta på varje enskild åtgärd och göra bedömningen om det är ett komponentbyte. Den dialogen och kontrollen måste vi ha med underhållsansvariga från början och att vi är med under resans gång om det blir förändringar i planerna. Vi vill inte sitta i slutet på året och upptäcka att resultatet blivit för stort eller för litet utan att vi håller det vi planerat för.

*Fastigheter AB:* Vi har lagt stor vikt vid begreppet väsentlighet och vid att finna en lämplig beloppsgräns. Beloppsgränsen är viktig för att kunna kommunicera K3 med vår decentraliserade organisation. För att aktivera ska det vara en väsentlig del av en komponent och det ska nå över

beloppsgränsen, mindre belopp tar vi som en kostnad direkt. Att veta vad som är väsentligt och att sätta en rimlig beloppsgräns är inte en enkel sak här behöver vi väga in flera parametrar bland annat administrativ belastning, företagets ekonomiska styrka och väsentlighetsbegreppet. Hur bolag väljer att sätta dessa beloppsgränser kan göra att jämförbarheten blir lite sämre.

*Hyresgästföreningen:* Idag finns större möjlighet för bolagen att kostnadsföra en utgift eller aktivera den som investering. Man utgår från vad som var det ursprungliga skicket på fastigheten och avgör om en åtgärd är standardhöjande eller inte. Gränsdragningen idag mellan investering och underhåll är till stor del flexibel, och ger i praktiken utrymme för variation. Till ganska stor del så har bolag med god ekonomi, ofta i tillväxtorter, kostnadsfört utgifter och bolag med mindre god ekonomi, ofta på avflyttningsorter, har aktiverat i större utsträckning. K3 är ett mer strikt periodiserande regelverk. Reglerna blir mer uppstramade så det kommer inte längre bli samma gränsdragningsproblematik.

*Revisorn:* Just i den här frågan blir det lättare när företagen väl har gjort den initiala indelningen i komponenter. Det är viktigt att de dokumenterar sina principer för hur de ska tänka när det gäller att aktivera eller kostnadsföra. Bolagen bör också definiera vad som ingår i varje komponent så att de vet vad som ingår i exempelvis inre ytskikt och vad som kan kostnadsföras. Det är också viktigt att företagen gör underhållsplaner för de kommande 10-20 åren och planerar för vilka åtgärder som kommer aktiveras på de olika komponenterna. Allt detta underlättar hanteringen när det dyker upp nya kostnader och åtgärder. I dokumentationen får företagen också reglera hur de kommer hantera delvisa utbyten så att det finns färdiga rutiner den dagen de byter ut 5 av 100 fönster. Redovisning är ingen fast vetenskap, det finns utrymme för tolkningar och man utformar sina egna principer som det passar just sitt eget företag. Tittar man på K3 är en komponent en betydande del av en fastighet, vilket är en tolkningsfråga, men 1% av en fastighet är nog inte en betydande del skulle jag säga, det är just sådana diskussioner som vi har med våra kunder. Det viktiga är att man är konsekvent i bedömningarna.

#### **4.2.4 Komponentmetodens effekter på redovisningen**

*Castellum:* Många tror att andelen aktiverade utgifter kommer att öka, fast det är inte säkert på förhand. Vad man inte får glömma bort är att det finns något som heter utrangering. Varje gång du ska göra något nytt ska du undersöka din tillgångsmassa om det finns något restvärde som ska rangeras bort. Om du lägger till mycket mer i balansräkningen än vad du gjort tidigare borde du också ta bort en del från balansräkningen. Vi har också detta med en ökande avskrivningstakt med komponentmetoden. I och med att huvuddelen av fastighetsbolagen har satt en avskrivningstakt schablonmässigt till 1% på byggnader vilket motsvarar en livslängd på 100 år innebär att det blir en snabbare avskrivning totalt sett med komponentmetoden. Om du väger ihop alla avskrivningar blir det ungefär en genomsnittlig avskrivningstakt på 2,25-2,5 % vilket motsvarar en livslängd på ca 40 år. Det vi ser när vi studerar fastigheterna är att det är väldigt få delar av våra fastigheter som håller i 100 år. Så totalt sett ser vi en snabbare avskrivning med

effekten av mindre eget kapital i slutändan, för avskrivningarna går mot resultatet. Om vi väger in aktiveringarna i det hela blir det svårare. Jag tror helt ärligt inte att komponenter kommer att påverka något över tid. Det kan initialt bli en puckel eftersom fastighetsföretagen aktiverar mer, men med bättre anläggningsregister kommer vi över tiden att börja rangera ut mer. Och samtidigt som du aktiverar mer kommer avskrivningarna att ta över hand successivt. Jag tror att det man lägger på i ena ändan äts upp i den andra.

Det kommer vara en viss skillnad på bostäder och kommersiella fastigheter på grund av att det är lite olika produkter, fast jag ser inte någon väsentlig skillnad mellan kommunala och privata bolag i hur man tillämpar komponentmetoden. Bostäder slits fortare och på ett annat sätt, men i grunden är det samma sak som med kommersiella fastigheter. Jag skulle vilja säga att kommersiella fastigheter är en realobligation. Vi ger ut obligationer på ena sidan när vi lånar pengar och så sätter vi in pengarna i nya obligationer, i fastigheter. En teknisk syn på fastigheter är att det är betong, glas, tegel, elsladdar, och så vidare, men för mig är en fastighet en obligation som genererar pengar. Det jobbiga med våra obligationer är att de kräver underhåll. I grund och botten är fastigheter bara en kassaflödesgenerator. Med bostadsfastigheter är skillnaden att de har skyddslagstiftning runt omkring sig. Vi har inte samma lagstiftning kring oss men om vi ju slutar underhålla våra hus kommer vi att straffas på marknaden i form av lägre hyror. Vi gör i varje enskilt läge en bedömning om vi ska investera eller ej. För att återgå till din fråga, även om du aktiverar mer i balansräkningen kommer tillgångarna skrivas av mycket snabbare vilket får en effekt som är lite svår att bedöma men jag skulle tro att vi inte ser några radikalt ökade bokförda värden över tid i alla fall. Skattereglerna kommer vara detsamma, oavsett om du aktiverar en ombyggnad i redovisningen kommer du ändå ha möjligheten att dra av den direkt skattemässigt. Regelverken är frikopplade och följer inte varandra.

*Framtiden:* Vi har drygt en miljard i underhåll årligen, säg att 70% kommer aktiveras, det innebär 700 miljoner varje år. Idag gör vi ca 100 miljoner i vinst så aktiveringarna kommer innebära en resultatförbättring med 700 miljoner. Men egentligen har ingenting hänt, det är bara en redovisningsprincip som har förändrats. Det blir svårt att förklara detta för allmänheten och även Hyresgästföreningen som kommer vilja diskutera hyressänkningarna men där får vi påvisa att det rör sig om ändrade redovisningsprinciper och att vårt kassaflöde är detsamma. När 10 år har gått har vi aktiverat mycket i tillgångar och då börjar avskrivningarna bli riktigt stora, då kommer resultatförbättringen vara uppäten av avskrivningarna. Idag skriver vi av med 2% per år. Många andra skriver av med 1%, men håller ett hus i 100 år? Skattereglerna säger att 50 år är lagom och vi håller samma procentsats. Med vår planerade övergång till komponentmetoden hamnar vi på nästan exakt samma avskrivningstakt som idag. En nybyggd fastighet får en genomsnittlig livslängd på 50,5 år. För våra andra fastigheter är det dock lite beroende av vilket värdeår som en byggnad har, ifall avskrivningstakten kommer öka eller minska framöver. Det är framförallt gamla hus med värdeår före 1973 som får en förlängd avskrivningstid vid nya aktiveringar.

*Mölnadalsbostäder:* Vi kommer både aktivera mer och få snabbare avskrivningar. Vi kommer få ungefär 10 miljoner mer i avskrivningar än innan. Sen är det klart att ju mer vi aktiverar desto större kommer avskrivningarna bli framöver. Vi har en total avskrivningstakt på ungefär 1,7% idag, det är lite olika beroende på om det är sten eller betong eller om det är mycket trädetaljer i husen. Vi har nästan aldrig gått ner till 50 år utan ligger snarare på 75 år. Det beror också på vilket användningsområde en fastighet har. Ett äldreboende skriver vi av på ungefär 50 år för att det slits snabbare, men med komponentmetoden kommer vi helt och hållet bortse från fastighetens användningsområde och istället bara gå på komponenternas livslängder. Rätt eller fel, men så blir det. Det ska egentligen vara den ekonomiska nyttan som styr den bedömningen men jag tror att det kommer bli en mer teknisk bedömning för den är enklare att hantera. Jag tror att om ett fastighetsbolag köper in ett nytt frånluftsaggregat som håller i 15 år till en fastighet som ska rivs om 5 år så borde aggregatet skriva av på 5 år som är den ekonomiska livslängden. Jag tror dock att bolagen kommer skriva av det på 15 år och sedan utrangera aggregatet när huset rivs.

När vi går in i K3 kommer vi skriva av med 10 miljoner mer. Det är inte alla bolag som får den övergångseffekten och det har att göra med att vi inte haft ekonomiskt utrymme tidigare att ta stora avskrivningskostnader. Vi ska också titta på det som är underhåll och då gäller det att hitta de här 10 miljonerna att aktivera så att vi kan behålla vår resultatnivå vid övergången. Vi måste dessutom sätta in ett regelverk för vilka åtgärder som är väsentliga det vill säga vilka som kommer räknas som utbyte av en komponent. Hittills har vi tittat översiktligt på underhållet 2012 och preliminärt skulle vi kunna aktivera upp till 15 miljoner av underhållet vilket skulle ge ett resultat som är 5 miljoner bättre sett till de ökande avskrivningskostnaderna. Men i och med att mycket av det var markarbeten och att det eventuellt inte ska klassas som komponenter blir det 10 miljoner i aktiveringar. Då har vi ingen effekt längre och då är vi där jag vill att vi ska vara. Vi vill helst inte ha någon skillnad i resultatet för vi har ett avkastningskrav som vi måste hålla.

*Fastigheter AB:* Resultatet kommer att öka och avskrivningarna kommer vara ungefär detsamma. Tidigare skrev vi av 3% på lokaler och 2% på bostäder, ca 2,5% i snitt på hela beståndet. För ingångsåret blir det ingen skillnad i avskrivningar jämfört med 2012. Det som kommer märkas är att vi kommer aktivera mer än innan vilket för 2013 motsvarar ca 10% av underhållet. Vi har alltid haft ganska höga avskrivningar och det har varit en medveten strategi som hänger ihop med nedskrivningar. Att vi går in i K3 redan nu har att göra med att vi dels har en stabil personalgrupp som kan genomföra det men också för att utrymmet på resultatet som K3 ger önskar vi få 2013 istället för 2014. Vi bygger mycket nu och har ett behov att skriva ner nyproduktionen så den går med plus redan från år ett. Det är en strategi för vara konkurrenskraftiga över tiden. Nedskrivningsbehovet avgörs av en intern värdering, vilket inte borde göra någon skillnad innan eller under K3, men det har vi ännu inte diskuterat med våra revisorer.

*Hyresgästföreningen:* Utfallet beror väldigt mycket på hur bolaget gör idag. De bolag som har kostnadsfört merparten av investeringar, kan behöva aktivera så mycket som upp till två tredjedelar av underhållsutgifterna, vilket i sin tur ökar resultatet avsevärt. Bolag som har aktiverat i större utsträckning kommer inte uppleva samma effekt på resultatet. Indelningen i komponenter kan innebära en snabbare avskrivningstakt för flera bolag. Det kommer bli tydligt att fastigheter inte kan skrivas av på 100 år eftersom det är få komponenter i ett hus som faktiskt har en livstid på 100 år. Den snabbare avskrivningstakten kommer på sikt dra ner de ökade vinsterna, men jag tror att det tar ett tag innan det påverkas så pass mycket att vinsterna dras ner lika mycket som den ökade aktiveringen drar upp resultatet. Den sammantagna effekten är svår att veta på förhand.

Hur snabb avskrivningstakten blir är också beroende av hur bolagen väljer att identifiera komponenter och bedömer deras livslängd. Vi bedömer generellt att avskrivningstakten kommer öka för de flesta bolag. Dock, den avskrivningskostnad som företagen hamnar på i slutändan har också att göra med sammansättningen i fastighetsbeståndet, alltså vilken typ av hus som man har i sitt bestånd.

*Revisorn:* Jag tror att vi får se mindre kostnader för reparation och underhåll. Kostnadsposten kommer att minska och hamnar på fastighetens bokförda värde som i sin tur ökar avskrivningarna. Det kan vara så att dessa tar ut varandra och att kostnaderna bara flyttar ner en bit i resultaträkningen till avskrivningar. Det beror på vilka investeringar fastighetsbolagen gör de kommande åren och vilka avskrivningstider investeringarna får. Avskrivningarna kommer öka, det är jag ganska övertygad om, samtidigt kommer nog företagen att försöka få den sammanvägda avskrivningstakten ganska nära sin gamla. Har de haft 1% med de gamla reglerna blir de kanske 2% med K3 eftersom företagen inte vill sticka ifrån för mycket från hur det har varit. Det här sättet att tänka i komponenter är mer inriktat på balansräkningen, innan tittade man mer på resultaträkningen. Balansräkningen i K3 har en viktig roll och resultaträkningen blir vad den blir om balansräkningen är rätt. Jag skulle säga att balansräkningen och kassaflödet får större vikt med K3.

Vid övergången till K3 måste alla åtgärder som görs 2013 justeras eftersom det är det jämförande året. Åtgärder enligt gamla redovisningen kan då ge ett helt annat resultat med K3. Här kommer nog vissa företag att förenkla och inte göra stora förändringar för att inte påverka nyckeltalen. En sådan effekt kan orsaka problem med banker och andra intressenter, det blir alltså viktigt med god kommunikation vid övergången.

#### **4.2.5 Redovisningsval**

*Castellum:* Det här med att styra sitt resultat. Det finns något i redovisningen som säger att man har detta som en resultatutjämningsfond, att om går det bra för företaget vill de kostnadsföra så

mycket som möjligt och går det dåligt aktiverar de, det sägs att jämna fina resultat är bättre än ojämna. Min åsikt är att branschen inte tänker så. Det som påverkar hur företagen gör är den skattemässiga hanteringen för där får de en effekt på kassaflödet. Jag tror att tankesättet att styra resultatet tillhör det förgångna. Vi tittar inte på hur vi ska kunna aktivera mer om det går dåligt ett år även om vi teoretiskt skulle kunna göra det. Sen finns det alltid revisorer i slutändan som tittar på investeringarna och man får alltid svara för det man gör. Men det är klart att det finns en gråzon inom detta, inom Castellum förekommer det dock inte. Jag tror inte att det finns något modernt företag som tänker så. Jag tror att du lurar dig själv mer än du lurar någon annan.

*Framtiden:* Jag tror att om det finns ett avkastningskrav från ägare och om man ligger precis under det är risken att företaget idag väljer att aktivera ett underhåll istället för att kostnadsföra underhållet för att uppnå avkastningsmålet. Eller om man har väldigt stora vinster kan man välja att kostnadsföra så mycket som möjligt. Frågan är om det inte blir svårare med K3-reglerna. Om fastighetsbolag idag har ett avkastningsansvar kan de göra olika bedömningar gällande att kostnadsföra eller aktivera men jag tror det blir svårare med K3. Min bedömning är att det blir mer uppstyrt. Idag finns ett större spann med egna bedömningar och det spannet kommer krympas. Vi har dock inget avkastningsansvar på oss från ägare idag men det kan komma att ändras.

*Mölnålsbostäder:* Om ett bolag har ett avkastningskrav från sina ägare kan de säkert i K3 använda sig av egna bedömningar för att nå upp till de målen. Det görs redan nu i och med att det är en gråskala. Det som blir viktigt för oss är att sätta upp principerna för aktivering eller kostnadsföring annars har varken vi eller revisorerna något att förhålla sig till. Det gäller för oss att ha stöd för besluten så att vi inte gör godtyckliga bedömningar. Jag tror att man lurar sig själv mer än någon annan i det långa loppet.

*Fastigheter AB:* Vi har ett avkastningsansvar gentemot vår ägare, och en sådan faktor skulle kunna ha betydelse för hur bolag väljer att tillämpa komponentmetoden. Nyckeltalen för styrning kan ändras av att gå in i K3 men jag skulle inte påstå att det får någon avgörande effekt på något sätt.

*Hyresgästföreningen:* Inom nuvarande regelverk har bolag haft möjlighet att påverka resultatet i önskad riktning genom gränsdragningen mellan underhåll och investeringar. Här bedömer vi att det blir en viss skillnad med komponentmetoden, det kommer inte vara lika fritt att välja mellan att kostnadsföra och att aktivera. Utöver detta finns en skillnad mellan privata och kommunala bolag. Privata bolag gör generellt sett högre vinster än allmännyttiga bolag och har lägre underhållskostnad och lägre avskrivningstakt.

*Revisorn:* Jag tror att företagen kommer se möjligheten att ta kostnader tidigt men det är ett kortsiktigt tänkande. Det måste finnas principer och att man motiverar samt är konsekvent över



tiden, det blir något vi revisorer kommer att titta på. Företag kommer se möjligheterna att pussla lite med kostnader men det går bara att göra initialt för sedan blir det komplicerat och du kommer få en helt annan effekt än önskat. Det finns många olika typer av ägare och avkastningskrav som skulle kunna påverka hur man gör bedömningar i en del bolag men det beror också på styrningen i bolagen. Det går så klart att påverka resultaträkningen men kassaflödet kommer vara detsamma så i slutändan spelar det ingen större roll för värderingen av fastigheter. I värderingar justerar man bort för sådana olikheter så effekten av det kommer inte bli så stor. Det kan dock finnas sådana incitament att försöka styra resultaträkningen utifrån vem som äger bolaget men långsiktigt blir det svårt att göra eftersom det blir så mycket att tänka på för att komma dit man vill.

## 5. Diskussion

---

*Diskussionen bygger på de intervjuer som vi redogjort för i empirin. Några av situationerna som beskrivits kommer vi att tolka med hjälp av teorierna om redovisningsval som presenterades i referensramen. Diskussionen är indelad i tre delar med anknytning till våra forskningsfrågor. I del 1 beskriver vi de effekter som komponentmetoden väntas få på resultat- och balansräkningen. I del 2 för vi en diskussion om bakomliggande motiv och faktorer som kan inverka på hur komponentmetoden kan komma att tillämpas. Del 3 beskriver hur respondenterna ser på rättvisande bild och jämförbarhet i komponentmetoden.*

---

### 5.1 Effekter på balans- och resultaträkningen

#### 5.1.1 Aktivering eller kostnadsföring av underhåll

Den största effekten som komponentmetoden väntas få på fastighetsbolags balans- och resultaträkning är att många företag måste aktivera underhåll istället för att kostnadsföra som tidigare. Effekten av det blir att redovisat resultat ökar och att fastigheternas bokförda värden i balansräkningen ökar. Hur stor den ökningen blir varierar mellan företagen. Framtiden tror att ökningen kan bli upp till 75% i jämförelse med dagens nivåer och Fastigheter AB tror att ökningen blir runt 10%. Det troliga scenariot är att det är mellan dessa nivåer fastighetsbolagen hamnar. Varför vissa hamnar på 75% och andra på 10% beror framförallt på hur fastighetsbolagen tolkar begreppet väsentlighet i K3, samt hur bolagen tidigare har dragit gränsen mellan kostnadsföring och aktivering. Har bolagen tagit stor del av underhållskostnaderna på resultaträkningen tidigare förväntas de att få en högre aktiveringsgrad initialt medan bolag som har aktiverat mycket på balansräkningen tidigare inte får samma resultateffekt.

När K3 har implementerats i fastighetsbolagen ställs de inför bedömningen huruvida arbeten som utförs på fastigheterna ska kostnadsföras som löpande underhåll eller om de ska aktiveras för att väsentlighetskriteriet i K3 uppnås. Alla respondenterna menar att det är svårt att sätta en gräns för väsentlighet. Bedömningen kommer att göras initialt genom att upprätta interna regler för hur företagen ser på väsentlighetskriteriet och hur fastighetsbolagen sätter gränsen kommer därmed att skilja sig åt. Bolagen kommer att sätta gränsen antingen som en absolut beloppsnivå (ett tröskelvärde i kronor) eller en relativ beloppsnivå (en procentsats av bokförda värde) eller så kommer de tillämpa en kombination av en absolut och en relativ beloppsnivå. Framtiden kommer att använda sig av en relativ beloppsgräns som kommer hamna någonstans kring 20-25% där alla arbeten som är dyrare aktiveras. Framtiden ser det inte som lämpligt att tillämpa en absolut beloppsgräns i sin egna organisation eftersom fastigheterna är olika stora. Mölndalsbostäder kommer att använda en relativ beloppsgräns men poängterar att det är viktigt att göra individuella bedömningar. Fastigheter AB väljer att tillämpa en kombination av absolut

och relativ beloppsgräns. Effekten på redovisningen blir olika beroende på var gränsen sätts. Sätts gränsen högt kommer en stor del av underhållsutgifterna att kostnadsföras direkt, och sätts gränsen lågt kommer en större del att aktiveras. Enligt Revisorn är det viktiga att bolagen håller sig till de principer som de utformar i början av införandet och att de inte avviker för mycket från principerna.

### **5.1.2 Förändrad avskrivningstakt**

Flera respondenter tror att avskrivningstakten generellt sett ökar något i branschen. De förklarar att fastighetsbolag som skriver av sina fastigheter på 100 år kommer att få se en ökad avskrivningstakt med komponentmetoden. Resonemanget är att uppdelningen i komponenter gör det tydligt att det är få delar i en byggnad som håller i mer än 50 år. Castellum och Mölndalsbostäder kommer få en ökad avskrivningstakt till 2-2,5%. Dock är det inte säkert att de företag som idag har en snabbare avskrivningstakt kommer att se den stiga. Framtiden och Fastigheter AB som idag har en avskrivningstakt på mellan 2-3% bedömer att avskrivningstakten kommer förbli oförändrad. Eventuella förändringar i den totala avskrivningstakten verkar alltså främst bero på vilken avskrivningstakt som fastighetsbolagen har före övergången till komponentmetoden.

### **5.1.3 Inställningen till komponentmetoden**

De fastighetsbolag som vi har intervjuat har visat en blandad inställning till komponentmetoden. Vi såg en tendens att de som har kommit längre i processen är mer positiva (Mölndalsbostäder och Framtiden), dock har Fastigheter AB som redan har börjat tillämpa komponentmetoden en mer negativ inställning. Revisorn menar att inställningen till komponentmetoden kan påverka hur fastighetsbolag gör i praktiken vilket indirekt kan påverka resultatet. Han tror att en del bolag kommer att göra stora förenklingar och identifiera så få komponenter som möjligt. Det styrks ytterligare av att Wallenstam som är negativt inställda till införandet vill förenkla så mycket som möjligt för att komponentmetoden inte ska få någon effekt på deras redovisning. Effekten som olika förenklingarna har på redovisningen är oklart men vi kan tänka oss att fastighetsbolag som är negativt inställda förenklar för de tycker det är onödigt med komponenter men det kan också bero på att de vill undvika effekter på redovisningen som Wallenstam säger.

### **5.1.4 Samlad bedömning av olika effekter**

Den ena effekten är att ökade aktiveringar leder till ökat redovisat resultat för bolagen. Den andra effekten är att avskrivningstakten generellt sett ökar något, vilket minskar det redovisade resultatet. Castellum menar också att utrangeringarna kan bli fler och därmed minskar redovisat resultatet. Revisorn säger att dessa ovanstående faktorer kan komma att ta ut varandra och att de nuvarande underhållskostnaderna bara flyttar ner en bit i resultaträkningen från underhåll till avskrivningar. Gemensamt för respondenterna är åsikten att den sammantagna effekten är svår att förutse men det troligaste utfallet är dock att redovisat resultat stiger på kort sikt. På längre

sikt kommer avskrivningarna att öka (eftersom aktiveringarna i balansräkningen ökar) så att redovisat resultat successivt minskar och närmar sig dagens resultatnivåer. Castellum uttrycker det som att det inledningsvis kommer se ut som en puckel på resultatkurvan.

I inledningsfasen av uppsatsen fick vi indikationer på att redovisat resultat skulle komma att öka i fastighetsbolag. Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna uttryckte att vinsterna kommer öka mycket bland de bolag som har kostnadsfört en stor del av underhållen. Det verkar stämma med hur Framtiden kommer att påverkas med ett kraftigt ökat redovisat resultat. Mölndalsbostäder som har kostnadsfört förhållandevis lite enligt de nuvarande reglerna kommer inte få samma resultatökning som Framtiden. Resultatförändringen i dessa två bolag beror på hur bolagen har redovisat tidigare vilket är i överensstämmelse med vad Hyresgästföreningen och SABO uttryckte. I fallet med Fastigheter AB kommer vinsterna dock endast att öka marginellt trots att det är ett bolag som har haft en strategi att ta stora kostnader direkt. Enligt Hyresgästföreningens resonemang ovan borde Fastigheter AB få en tydlig resultatökning. Polesies mothypotes är att vissa bolag med stark ekonomi kommer fortsätta att ta stora kostnader även med komponentmetoden och att resultatet i dessa bolag inte kommer att förändras nämnvärt. Framtiden och Fastigheter AB är bolag med liknande ekonomiska förutsättningar som stämmer in på varsin hypotes. Fastighetsbolaget Framtiden passar in på hyresgästföreningens resonemang att vinsterna kommer att öka och Fastigheter AB passar in på resonemanget att bolag med stark ekonomi fortsätter att ta kostnader över resultaträkningen. Det verkar alltså som att komponentmetoden inte nödvändigtvis får samma effekt i bolag med likartade förutsättningar.

## **5.2 Egna bedömningar med komponentmetoden**

K3 som är ett principbaserat regelverk förutsätter att upprättare av redovisning gör egna bedömningar i syfte att uppnå en rättvisande bild av företagets tillstånd och prestationer. Fields menade att den oundvikliga effekten av principbaserade regelverk är att verktygen finns för att påverka och uttrycka en annan bild än den som är rättvisande enligt regelverkets definition. I den här delen av diskussionen kommer vi diskutera bakomliggande faktorer och motiv som kan inverka på hur komponentmetoden praktiseras i fastighetsbolag.

### **5.2.1 Avkastningskrav och kassaflöden**

Revisorn tror att vissa fastighetsbolag initialt kommer att se möjligheten att pussla lite med kostnaderna men att det på sikt blir för komplicerat att styra resultatet. Det som ger önskad effekt på kort sikt kan få en helt annan effekt på längre sikt. Revisorn påpekar att det är viktigt att företagen är konsekventa i tillämpningen av sina interna principer och att det är något som revisorer kommer granska. På sikt kommer också en branschpraxis att etableras som företagen blir tvungna att förhålla sig till. Möjligheten till egna bedömningar kommer främst avgöras i hur de interna riktlinjerna och principerna formuleras.

Framtiden, Mölndalsbostäder och Fastigheter AB tror att avkastningskrav från ägare kan ligga till grund för redovisningsmetoder som påverkar resultatet. Revisorn är av samma åsikt men påpekar att inte alla använder avkastningskrav för att styra verksamheten. Det tolkar vi som att fastighetsbolag använder andra styrinstrument som inte är kopplade till resultaträkningen och att de därmed inte har något intresse av att styra resultatet. Vidare säger Castellum att redovisningsmetoder i syfte att påverka resultatet är ett förlegat synsätt som inte förekommer i någon större utsträckning i branschen. Revisorn och Castellum menar istället att det som betyder något är kassaflödet som utgör ett viktigare styrinstrument i fastighetsbolag. Guenthers och Dahaliwal & Wangs studier om redovisningsval visar att ett av de viktigaste motiven till att vilja påverka redovisningen är förbättrade kassaflöden och målet uppnås ofta genom att minimera skatter. Redovisning och beskattning är frikopplat på detta område så skatteeffekten uteblir även om resultatet ändras, som Castellum påpekar. Avkastningskrav kan alltså vara ett potentiellt motiv till att använda redovisningsmetoder för att uppnå ett specifikt resultat, men det som talar emot detta är att det inte får någon kassaflödespåverkan.

### **5.2.2 Upstramning och skifte**

Alla respondenterna säger att det idag är enklare att göra valet gällande att aktivera eller kostnadsföra men att K3 stramar upp möjligheterna till egna bedömningar. Hyresgästföreningen och Framtiden menar att K3 kommer tvinga fastighetsbolag att aktivera mer än idag. Reglerna förväntas alltså bli tydligare för fastighetsbolag huruvida de ska kostnadsföra eller aktivera underhåll. Det är den här förändringen som respondenterna tycks mena är en uppstramning av regelverket. Utifrån diskussionen om väsentlighet ovan menar vi att huruvida reglerna faktiskt är en uppstramning eller ej kommer avgöras av hur bolagen tolkar begreppet väsentlighet i K3. Fastighetsbolag som har utrymme och ett behov av att ta kostnader tidigt kan välja ett högt väsentlighetsbelopp för aktivering av underhåll och därmed hålla resultatet lågt. Med komponentmetoden uppstår samtidigt nya val i och med att fastighetsbolagen måste bestämma nyttjandeperiod på varje enskild komponent som bygger på fastighetsbolagens egna bedömningar. Det tycks alltså ske en delvis förskjutning från valet att tidigare aktivera eller kostnadsföra underhåll till valet att bestämma nyttjandeperiod.

### **5.2.3 Jämna resultat vid övergången till K3**

Vid övergången till K3 ska ett jämförelseår beräknas. Enligt Revisorn kommer vissa bolag att försöka minimera de resultatskillnader som kan uppstå vid omräkningen. Det är en åsikt som vi tycker oss se i Mölndalsbostäders resonemang genom att de uttrycker en önskan att hitta de aktiveringar som kan kompensera för deras ökade avskrivningskostnader. Fastigheter AB uttrycker även de ett intresse av att få en önskad resultateffekt vid övergången. De menar att de väljer att göra övergången redan nu 2013 bland annat för att det ger rätt effekt på resultatet. De bygger mycket 2013 och har som strategi att skriva ned på fastigheterna direkt. Eftersom aktiveringarna ökar resultatet passar det bra med de större kostnaderna från nedskrivningarna. Mölndalsbostäder och Fastigheter AB vill båda två minimera resultateffekten vid övergången,

Mölnadsbostäder anger som skäl bland annat att de har ett avkastningskrav att ta hänsyn till. Revisorn menar att diskussionen ovan om en effektfri övergång till K3 handlar om att inte påverka nyckeltalen då det kan orsaka problem vid kontakten med intressenter. En förklaringsmodell för att förstå motiven kan hämtas från referensramen och hypotesen om inkomstutjämnning som innebär att bolagen vill jämna ut resultaten för att upprätthålla en god relation med hyresgäster och ägare. En annan teori som kan förklara samma situation är teorin om politisk kostnad som tar fasta på att bolag i känsliga branscher inte vill dra uppmärksamhet till sig i onödan. Frågan är om branschen för bostadsfastigheter är en känslig bransch. Hyresgäster som inte är insatta i redovisningsfrågor skulle kunna se ökade vinster som att de betalar för höga hyror. Övergången till K3 och omräkningen verkar alltså vara ett område där det kan förekomma redovisningsmetoder för att uppnå ett önskat resultat.

### **5.3 Jämförbarhet och rättvisande bild enligt respondenterna**

Framtiden och Mölnadsbostäders åsikt är att det krävs många komponenter för att metoden ska bli riktigt bra. Framtiden tror också att metoden leder till bättre redovisning på några års sikt och att bolag bör redovisa den vägda livslängden på fastigheter för att underlätta för jämförelsen mellan bolag. Framtiden säger att metoden leder till att livslängder och kostnader matchas och att nya aktiveringar får sitt rätta värde vilket ger en mer rättvisande bild av redovisningen. Samtidigt ifrågasätter Revisorn om komponentmetoden ger en mer rättvisande bild av gamla fastigheters värde eftersom bokfört värde ofta är lågt i förhållande till verkligt värde. När alla komponenter är utbytta i gamla fastigheter blir redovisningen mer rättvisande, men inte ens då, säger Revisorn, kommer redovisningen vara en spegel av fastighetens verkliga värde. Revisorn menar dock att nybyggda fastigheter ger en mer rättvisande bild med komponentmetoden.

Hyresgästföreningen och Fastigheter AB menar att jämförbarheten mellan bolag kan påverkas positivt av komponentmetoden genom att nyckeltal blir mer jämförbara på sikt om redovisningsprinciperna och de interna principerna tillämpas konsekvent. Jämförbarheten kan dock komma att påverkas negativt av att fastighetsbolagen kan välja att göra en schablonmässig fördelning av fastigheternas bokförda värden på komponenter. Framtiden och Castellum förklarar att de måste schablonisera eftersom de har ett väldigt stort fastighetsbestånd. Tiden och kostnaden att titta på varje fastighet går helt enkelt inte att motivera. Mölnadsbostäder sticker ut genom att gå in i detalj på varje enskild fastighet för att identifiera komponenter och bestämma nyttjandeperiod. Fastigheter AB menar att jämförbarheten kan bli sämre beroende på hur väsentlighetsbegreppet tolkas. Utrymmet att välja väsentlighetsgräns är stort som vi tidigare har beskrivit vilket gör att jämförbarheten mellan fastighetsbolagen kan minska vid införandet av K3. En annan faktor som kan påverka jämförbarheten är som Framtiden beskriver att det är en ingångsproblematik med komponentmetodens regler vilken gör att bolagens redovisning kan komma att skilja sig åt. Många beskriver också att komponentmetoden är komplicerad att genomföra. Det tekniska genomförandet gör att det blir svårt att se vilka bedömningar som ligger

bakom informationen i årsredovisningen. Detta verkar alltså kunna vara något som ger en negativ effekt på jämförbarheten i redovisningen.

Det är många faktorer som spelar in i begreppet rättvisande bild och jämförbarhet och det är svårt att dra slutsatser huruvida komponentmetoden leder till en bättre redovisning. Vi ville ändå belysa de faktorer som kom upp under intervjuerna. Dock är även de redovisningsval som har diskuterats något som påverkar både rättvisande bild, jämförbarhet samt tillförlitligheten i redovisningen, men vårt syfte var att redogöra för hur respondenterna ser på saken. Utifrån respondenternas svar kan vi sammanfatta att de i princip är eniga om att redovisningen blir mer rättvisande på lång sikt. Men att det beror i stor utsträckning på hur branschpraxis utvecklas gällande hur detaljerad komponentindelning blir. Enligt respondenterna gäller samma sak för jämförbarheten. Jämförbarheten är dessutom kopplad till hur konsekvent fastighetsbolagen tillämpar sina interna principer.

## 6. Resultat

---

*I resultatet besvarar vi våra forskningsfrågor samt redogör för våra slutsatser. Därefter följer ett avsnitt med egna reflektioner och kapitlet avslutas med förslag till framtida forskning.*

---

*1. Hur kommer införandet av komponentmetoden förändra resultat- och balansräkningen i fastighetsbolag?*

Vi har identifierat att aktivering av underhållsutgifter troligtvis kommer att öka i fastighetsbolagen med 10-75% av de totala underhållskostnaderna. Det i sig ökar redovisat resultat. Ökningen beror på hur fastighetsbolagen tolkar väsentlighetskriteriet i K3 samt hur de har valt att redovisa underhållsutgifter tidigare.

Samtidigt kommer avskrivningstakten troligtvis att öka för de fastighetsbolag som idag har en avskrivningstakt som är lägre än 2%, vilket inverkar negativt på redovisat resultat för dessa bolag.

Sammantaget leder komponentmetoden troligast till att resultatet ökar på kort sikt men att det är en övergående effekt eftersom avskrivningarna blir större med tiden. Vi har också diskuterat att inställningen kan vara en faktor som inverkar på hur fastighetsbolagen inför komponentmetoden vilket kan få betydelse för redovisat resultat, men det är oklart hur. Vi har även visat på att bolag med liknande ekonomiska förutsättningar kan få relativt olika effekter på balans- och resultaträkning vid övergången till K3.

*2. Finns det bakomliggande faktorer och motiv som kan inverka på hur komponentmetoden kommer att praktiseras i fastighetsbolag?*

Vi har visat på att det kan förekomma redovisningsmetoder kopplade till komponentmetoden. Avkastningskrav kan vara ett motiv till att tillämpa redovisningsmetoder i syfte att påverka redovisningen. Det som talar emot att det kan förekomma redovisningsmetoder kopplade till avkastningskrav är att komponentmetoden inte påverkar kassaflödet.

Ett område där vi har visat på att det kan förekomma redovisningsval är att vissa fastighetsbolag vill minimera resultatskillnader som kan uppstå vid övergången till K3. En tolkning av situationen är att företag vill minimera resultatförändringar för att undvika missförstånd i relationen till olika intressenter.



Före komponentmetoden låg de egna bedömningarna i större utsträckning i valet mellan att kostnadsföra eller aktivera underhållsutgifter. Med komponentmetodens större andel aktiveringar ligger en större del av de egna bedömningarna istället i att bestämma nyttjandeperioder på komponenter. Vissa talar om ökad aktivering som en uppstramning av reglerna men vi menar att det snarare är att betrakta som ett skifte från en typ av bedömning till en annan.

En situation där det kan förekomma att företag försöker påverka redovisningen är i fastställandet av väsentlighetsbeloppet. Ett högt väsentlighetsbelopp leder till att företaget kan ta större kostnader direkt medan ett lågt väsentlighetsbelopp leder till en större andel aktiveringar. Det som talar emot är komplexiteten i komponentmetoden. Det är ett svårt instrument att använda för att påverka sitt resultat och det som ger en förväntad effekt på kort sikt kan få en helt annan effekt på lång sikt.

*3. På vilket sätt tror fastighetsbolag att redovisningens kvalitet kommer förändras med komponentmetoden?*

Vår undersökning visar att komponentmetoden troligtvis leder till en mer rättvisande bild av företaget på lång sikt men osäkerheten är stor. Framför allt blir redovisningen mer rättvisande i nybyggda fastigheter där bokfört värde bättre överensstämmer med verkligt värde. Den viktigaste faktorn för jämförbarheten blir troligtvis utvecklingen av branschpraxis gällande hur detaljerad komponentindelningen blir samt hur väl fastighetsbolagen följer praxis.

## Egna reflektioner

Hyresgästföreningen och Thomas Polesie presenterade i uppstarten av vår uppsats två hypoteser. Hyresgästföreningen menade att fastighetsbolag med stark ekonomi som tidigare har kostnadsfört merparten av underhållet blir tvungna att aktivera en stor del av utgifterna med komponentmetoden vilket får som följd att redovisat resultat stiger. Polesie ställde upp en mothypotes där han menade att företag som har ekonomiskt utrymme kommer att fortsätta att ta stora kostnader. Den förväntade resultateffekten som Hyresgästföreningen förutsåg menar Polesie istället att den kan utebli. Vi tror att hypoteserna bara delvis är varandras motsatser. En intressant del i vår uppsats är att vi har upptäckt två ekonomiskt starka bolag med liknande förutsättningar som uppger att införandet av komponentmetoden kommer ge helt olika effekter. Det ena bolaget kommer få de effekter som Hyresgästföreningen förutsåg, det vill säga att redovisade vinster kommer stiga kraftigt. Det andra bolaget kommer få de effekter som Polesie förutsåg, de kommer inte se någon dramatisk ökning av redovisat resultat. Frågan som vi inte har lyckats svara på är, varför uppkommer skillnaden mellan dessa två företag?

## Förslag till framtida forskning

Vår kvalitativa studie har behandlat vad fastighetsbolag tror komponentmetoden får för effekt på redovisningen och om det finns motiv och faktorer för att styra resultatet. Ett förslag till framtida forskning är att efter övergången till K3 utföra en kvantitativ studie av effekterna på resultat- och balansräkning för att undersöka vad komponentmetoden fick för effekt på redovisningen. Samtidigt skulle det vara intressant att studera jämförelseåret som ska upprättas vid övergången till K3. En respondent menade att en del bolag kommer låta bli att upprätta ett jämförelseår, en annan respondent menade att de kommer försöka minimera effekten vid övergången, så att resultatet för jämförelseåret blir samma som med de gamla reglerna. En kvantitativ undersökning skulle kunna svara på hur övergången blir för fastighetsbolag.

En annan typ av studie skulle kunna vara att försöka gräva vidare i de två hypoteserna som Hyresgästföreningen och Thomas Polesie ställde upp i början av vår uppsats (se egna reflektioner) för att hitta en förklaring till varför fastighetsbolag väljer att redovisa på olika sätt.

## Referenslista

Artsberg, K (2005) *Redovisningsteori - Policy och praxis*, 2:2 uppl. Elanders Berlings, Malmö 2005

Bokföringsnämndens Allmänna Råd 2012:1

Bokföringsnämnden (2004) *Ändrad inriktning på normgivningsarbetet*, Tillgänglig 2013-04-28  
<http://www.bfn.se/aktuellt/nyhetsmeddelande-lang.pdf>

Bokföringsnämnden (2007) *Skillnader mellan K2 och K3*, Information 2007-04-11, Dnr 30/07

Bokföringsnämnden (2012) *Information om K-projektet*, Tillgänglig 2013-04-04  
<http://www.bfn.se/aktuellt/info-kprojekt-och-kregelverk-20120615.pdf>

Copeland, R M (1968). *Income Smoothing*, Journal of Accounting Research, Volym 6, pp. 101 - 116

Castellum (2010), *Remissvar avseende BFNs vägledning "upprättande av årsredovisning (K3)"*. Ulrika Danielsson, Ekonomidirektör. Tillgänglig 2013-04-05.  
<http://www.bfn.se/remisser/Arkiv/K3/castellum-remissvar.pdf>

Dahlström, Edmund (1970) *Intervju- och enkätteknik*, 4 uppl., Bokförlaget Natur och Kultur, Stockholm 1970

Drefeldt C, Pramhäll C, (2012) *Nytt huvudregelverk om Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från bokföringsnämnden*, Nyhetsbrev Juni 2012. KPMG. Tillgänglig 2013-04-04.  
[http://www.ipage.se/projekt/kpmg/fras/2012/juni/FR\\_News\\_Juni\\_K3.pdf](http://www.ipage.se/projekt/kpmg/fras/2012/juni/FR_News_Juni_K3.pdf)

Ekholm Mats, Fransson Anders (1984) *Praktisk intervjuteknik*, 3 uppl., Almqvist & Wiksell Förlag AB, Göteborg 1984

FAR (2013) RedU 13, *Övergång till komponentmetod – fastigheter*

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

Healy, P M (1985) *The effects of bonus schemes on accounting decisions*. Journal of Accounting and Economics 7, 85-107.

Han J, Wang S (1998). *Political Cost and Earnings Management of Oil Companies During the 1990 Persian Gulf Crisis*. The Accounting Review, 73, 103-117.

Hellman N, Nordlund B, Pramhäll C, (2011) *Förbättrad redovisning med komponentavskrivning: Nyttan överstiger kostnaderna*, Balans 2011/12.

IFRS Volymen (2011) , Stockholm 2011, Far akademi AB

Johansson, K (2010) *Substance over form - en redovisningsrättslig studie*, Jure Förlag AB, Stockholm 2010

Lamm-Tennant, J & Rollins, T (1994) *Incentives for discretionary accounting practice: Ownership structure, earnings, size and taxation*, The journal of risk and insurance, Vol 61, nr 3 476-491

Lindblad, I-B, (1998) *Uppsatsarbete, En kreativ process*, Studentlitteratur, Lund

Meyer M J, Karim K, Gara S (2000). *Political Cost and Method Choice - The Pharmaceutical Industry*. The Mid – Atlantic Journal of Business, 4, 193-216.

Nordlund, B (2010) *Avskrivningstid för byggnader (bostäder och kontor)*, Fastighetsägarna Sverige. Tillgänglig 2013-05-20  
[http://brec.se/Uppdatering1/BN\\_Rapport\\_Byggnadsavskrivning\\_slutversion.pdf](http://brec.se/Uppdatering1/BN_Rapport_Byggnadsavskrivning_slutversion.pdf)

Pramhäll, Catharina (2012) *Hur påverkas fastighetsbolagen av K3?* Nyhetsbrev September 2012, KPMG. Tillgänglig 2013-04-05. <http://www.kpmg.com/SE/sv/kunskap-utbildning/nyheter-publikationer/publikationer-2012/Documents/Hur%20p%C3%A5verkas%20fastighetsbolagen%20av%20K3.pdf>

Riahi-Belkaoui (2004) *Accounting Theory*, 5 uppl, Thomson Learning

SABO, Fastighetsägarna Sverige (2012) *Riktlinjer för komponentavskrivning av förvaltningsfastigheter*, Tillgänglig 2013-04-04.  
[http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2012/dec/Documents/Riktlinjer%20för%20komponentredovisning.pdf](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2012/dec/Documents/Riktlinjer%20för%20komponentredovisning.pdf)

Smith, D (2011) *Redovisningens Språk, 3:e upplagan*, Studentlitteratur, Lund

Watts & Zimmerman (1990) *Positive accounting theory - A ten year perspective*, The Accounting Review, Vol. 65, No. 1, pp. 131-156

## **Årsredovisningar**

Castellum AB Årsredovisning 2012

Förvaltnings AB Framtiden, Årsredovisning 2012

Möndalsbostäder AB årsredovisning 2012

Wallenstam Årsredovisning 2012

## Bilagor

### Intervjufrågor

1. Hur tror du att resultatet kommer att påverkas vid införandet av K3 och komponentmetoden?
2. Vilka faktorer gör att resultatet kommer att påverkas?
3. Vi har fått uppgifter om att fastighetsbolag kan bli tvungna att aktivera upp emot 2/3 av det som idag kostnadsförs som underhåll. Är det något som du tror stämmer hos er?
4. Hur tror du avvägningen mellan att aktivera och kostnadsföra kommer att ske?
5. Hur tror du att er uppdelning av komponenter kommer att se ut?
6. Hur tror du att ni kommer bestämma nyttjandeperioder och avskrivningstakt på komponenter?
7. Tror du det blir någon skillnad på avskrivningstakten som helhet genom att införa k3?
8. Har det någon betydelse för redovisningen om många eller få komponenter identifieras?
9. Vi har hört åsikten att K3 "stramar upp" reglerna, att utrymmet för att göra egna bedömningar kommer minska. Hur ser ni på saken?
10. Har ni något avkastningskrav från er ägare?  
- Om det finns ett avkastningskrav tror du att det inverkar på redovisningen på något sätt och i så fall hur?
11. Inställning till komponentmetoden? Rättvisande bild? Jämförbarhet?
12. 5 år efter införandet, tror du att uppfattningen om komponentmetoden förändrats?