



GÖTEBORGS UNIVERSITET

HANDELSHÖGSKOLAN

Nyproduktion av bostäder – förstagångsvärdering och hantering av nedskrivningsindikationer

En studie av fyra kommunala fastighetsbolags tillämpning av K3

Kandidatuppsats i företagsekonomi
Externredovisning
Vårterminen 2018
Handledare: Marita Blomkvist
Författare: Frida Gårdh
Karolina Zirlyte

Förord

Vi vill tacka de personer som har gjort den här uppsatsen möjlig. Först vill vi tacka våra respondenter som har varit engagerade och utgjort en stor inspiration i arbetet. De är Henrik Lyréus på *Mölnbostäder AB*, Fredrik Sjudin på *Partillebo AB*, Catrin Lämpegård på *Varbergs Bostads AB* och Helen Jansson Gårdh på *Förbo AB*. Vi vill också tacka vår handledare Marita Blomkvist för hennes värdefulla synpunkter och vägledning i uppsatsen.

Tack!

Författarna,

Frida Gårdh

Karolina Zirlyte

Sammanfattning

Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Kandidatuppsats, Externredovisning VT 18

Författare: Frida Gårdh och Karolina Zirlyte

Handledare: Marita Blomkvist

Titel: Nyproduktion av bostäder – förstagångsvärdering och hantering av nedskrivningsindikationer – en studie av fyra kommunala fastighetsbolags tillämpning av K3

Bakgrund och problem: Dagens bostadsbrist i Sverige ställer krav på att allmännyttan, kommunala fastighetsbolag, ska bygga fler bostäder. Bolagen som använder regelverket K3 stöter dock på problem vid tillämpningen av redovisningsprinciperna. Det beror på att dagens byggpriser leder till höga produktionskostnader, som i sin tur medför höga anskaffningsvärden. Det gör att fastighetens anskaffningsvärde kan överstiga marknadsvärdet, vilket kan leda till ett nedskrivningsbehov. Eftersom inte alla företag kan bära en nedskrivning i resultatet, kan de inte heller investera i nyproduktioner. Det kan i sin tur innebära att gällande regler i K3 blir ett hinder för nyproduktion av bostäder. Därmed är det av intresse att förstå hur företag tillämpar redovisningsprinciperna och hur de hanterar eventuella nedskrivningsindikationer.

Syfte: Syftet med studien är att förstå tillämpningen av redovisningsprinciper (K3) vid förstagångsvärdering av nyproduktion av fastigheter och hanteringen av eventuella nedskrivningsindikationer samt att identifiera faktorer som ger upphov till eventuella skillnader i tillämpningen av K3.

Metod: Vi har använt oss av en kvalitativ forskningsmetod, där fyra kommunala fastighetsbolags ekonomichefer har intervjuats och analys av arkivdata har gjorts. Intervjumetoden var semistrukturerad vilket gav en flexibilitet och möjlighet att hitta alternativa frågeställningar. Vår studie bygger även på befintlig forskning som finns om kommunala bolag samt andra vetenskapliga studier, till exempel inom efterlevnad av redovisningsprinciper. För att komplettera forskningen används lagar och regler som gäller kommunala fastighetsbolag.

Resultat och slutsatser: I företagens årsredovisningar återfinns hur de genomför en förstagångsvärdering samt ifall nedskrivningar sker. I intervjuerna framkom en djupare bild av deras arbete med värderingsfrågor. Resultatet visar på att bolagen överlag har tillämpat regelverket på liknande sätt, men vissa skillnader finns avseende vad som ingår i anskaffningsvärdet, upplysningar kring marknadsvärde samt hantering av nedskrivningsindikationer. Trots skillnaderna redovisar bolagen enligt K3 och följer därmed god redovisningssed. Det bör även noteras att bolagen har genomfört nybyggnationer och planerar fortsatta investeringar. Således har de lyckats att hantera såväl krav på nybyggnationer som hantering av reglerna i K3.

Förslag till fortsatt forskning: Vidare forskning kan göras inom revisorernas påverkan på bolagens redovisning samt deras tolkningar och bedömningar. Forskning kan göras för hela populationen baserat på de faktorer som sammanställts utifrån referensramen och studien.

Nyckelord: Förstagångsvärdering, nedskrivning, redovisningsprinciper, marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter, kommunala fastighetsbolag, externredovisning.

Innehåll

Förord.....	I
Sammanfattning	II
1. Inledning.....	1
1.1. Bakgrund	1
1.2. Problemdiskussion.....	1
1.3. Syfte och frågeställningar.....	3
1.4. Uppsatsens disposition	3
2. Referensram	4
2.1. Lagar, redovisningsprinciper och standarder	4
2.1.1. Lagar som berör allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	4
2.1.2. Regelverket BFNAR 2012:1 - K3	4
2.1.3. Grundläggande principer och kvalitativa egenskaper	5
2.1.4. Förvaltningsfastigheter	5
2.1.5. Värdering vid första redovisningstillfället.....	6
2.1.6. Nedskrivningar	7
2.1.7. Värdering efter det första redovisningstillfället.....	7
2.1.8. International Financial Reporting Standards	8
2.2. Tidigare forskning	9
2.2.1. Efterlevnad av redovisningsprinciper	9
2.2.1.1. Värderingsmetoder	10
2.2.1.2. Nedskrivningar	11
2.2.2. Påverkande faktorer.....	11
2.3. Faktorer framtagna ur referensramen	13
3. Metod	14
3.1. Förförståelse	14
3.2. Uppsatsens tillvägagångssätt.....	14
3.2.1. Datainsamling.....	15
3.3. Forskningsmetod	15
3.4. Intervjumetod	16
3.5. Val av företag	16
3.6. Resultat- och analysmetod.....	17
3.7. Studiens kvalitet	18
4. Empiri.....	19
4.1. Presentation av företagen och respondenterna	19
4.1.1. Förbo AB.....	19
4.1.2. Mölndalsbostäder AB.....	20
4.1.3. Partillebo AB.....	20
4.1.4. Varbergs Bostads AB	20
4.2. Dagens bostadsmarknad	21
4.3. Värdering vid första redovisningstillfället.....	23
4.3.1. Anskaffningsvärde.....	23
4.3.1.1. Förbo AB.....	24
4.3.1.2. Mölndalsbostäder AB.....	24
4.3.1.3. Partillebo AB.....	25
4.3.1.4. Varbergs Bostads AB	25
4.3.2. Marknadsvärde	25
4.3.2.1. Förbo AB.....	26
4.3.2.2. Mölndalsbostäder AB.....	26
4.3.2.3. Partillebo AB.....	27
4.3.2.4. Varbergs Bostads AB	27
4.3.3. Nedskrivning	28
4.3.3.1. Förbo AB.....	28
4.3.3.2. Mölndalsbostäder AB.....	29
4.3.3.3. Partillebo AB.....	29

4.3.3.4. Varbergs Bostads AB	30
4.4. Tankar om redovisningsreglerna	30
5. Analys.....	32
5.1. Dagens bostadsmarknad	32
5.2. Värdering vid första redovisningstillfället.....	32
5.2.1. Anskaffningsvärde.....	33
5.2.2. Marknadsvärde	34
5.2.3. Nedskrivning	35
5.3. Tillämpning av redovisningsprinciper.....	37
5.4. Påverkande faktorer i reglering och tidigare forskning samt från studiens resultat	38
6. Slutsatser och vidare forskning	41
Källförteckning.....	44
Bilaga 1	48

Tabell- och figurförteckning

Figur A - Uppsatsens disposition	3
Tabell 1 - Faktorer som har identifierats i referensramen	13
Tabell 2 - Företag och respondenter.....	17
Tabell 3 - Nyckeltal.....	19
Tabell 4 - Antal nyproducerade lägenheter	23
Tabell 5 - Förkalkyl och anskaffningsvärde.....	24
Tabell 6 - Bokfört värde, marknadsvärde och nedskrivningar	26
Tabell 7 - Marknadsvärdering	28
Tabell 8 - Revisionsbyråer och företagens revisorer.....	31
Figur B - Värderingens tillvägagångssätt.....	33
Tabell 9 - Faktorer som har identifierats i referensramen och i studien.....	39

1. Inledning

I inledningen får läsaren en inblick i dagens bostadsmarknad, tillämpning av redovisningsprinciper och fastighetsvärdering avseende nyproduktioner. Utifrån bakgrunden och problemdiskussionen formuleras syftet och frågeställningarna.

1.1. Bakgrund

Dagens bostadsbrist beror på flera olika anledningar, bland annat på att unga och nyanlända vill komma ut på bostadsmarknaden. Det visar sig genom att 255 av Sveriges 290 kommuner rapporterar att de har ett behov av fler bostäder (Boverket, 2018). Situationen ställer krav på att allmännyttan (kommunala fastighetsbolag) ska bygga fler bostäder (SABO, 2017), men finansiering och redovisningsprinciper för nyproduktion av bostäder sätter ibland stopp för viljan att investera (Sundling, 2016, 14 juli). De rådande redovisningsprinciperna, i regelverket K3, blir framförallt ett hinder för de kommunala fastighetsbolag som bygger i mindre orter med mindre attraktiva lägen (Dnr N2017/00832/PBB). Det beror på att produktionskostnaderna överstiger de marknadsvärden som värderare kommer fram till (Eriksson och Nordstrand, 2017, 7 november). På grund av dagens höga byggpriser drivs produktionskostnaderna uppåt, vilket påverkar dess förhållande till marknadsvärdet (Sundling, 2016, 14 juli). Vidare innebär det att den nybyggda fastighetens värde behöver skrivas ned när marknadsvärdet bedöms vara lägre än det bokförda värdet (Eriksson och Nordstrand, 2017, 7 november; BFNAR 2012:1). Det kan kräva ett kapitaltillskott från ägaren, det vill säga kommunen, eftersom nedskrivningen genomförs i resultatet, vilket urholkar det egna kapitalet och företagets soliditet (Eriksson och Nordstrand, 2017, 7 november).

Kommunala fastighetsbolag ska agera affärsmässigt (SFS 2010:879) vilket innebär att de får ta ut högre avgifter än det som motsvarar kostnaderna och driva verksamheten med vinstsyfte (SFS 2017:725). På så sätt behöver kommunala fastighetsbolag, precis som privata, göra långsiktigt lönsamma investeringar. Således ska alla byggprojekt föregås av en noggrann marknadsanalys och investeringskalkyl, där även dialog med revisor och värderare ska ske tidigt i processen. Den här analysen kan sedan användas som argument till att genomföra ett projekt utan att göra en nedskrivning, trots att revisorn vid ett senare tillfälle kan hävda att en nedskrivning borde göras.

Det som egentligen gör det svårt för kommunala fastighetsbolag att bygga nya bostäder är tillämpningen av redovisningsreglerna, inte reglerna i sig. Dessutom är det svårt att ändra reglerna kring nedskrivningar eftersom de är kopplade till internationella överenskommelser (Eriksson och Nordstrand, 2017, 7 november) inom EU (Dnr N2017/00832/PBB). Av det här skälet är det viktigt att fastighetsbolagen besitter rätt information om marknaden och gör värderingar för varje enskild fastighet, för att inte hämma bostadsbyggandet i någon del av Sverige (Eriksson och Nordstrand, 2017, 7 november).

1.2. Problemdiskussion

I ett fastighetsbolag utgör förvaltningsfastigheter en övervägande del av företagets balansräkning. Det medför att deras upplysningar gällande hur redovisningsprinciperna tillämpas vid värdering av fastigheterna, inklusive använda metoder och betydande antaganden, blir allt viktigare för intressenter (Nordlund, 2008; Sundgren, Mäki och Somoza-Lopez, 2018). Enligt Nordlund (2008) och Sundgren et al. (2018) är upplysningarna till redovisningen

bristfälliga i dagens läge. Som tidigare nämnts ställer dagens bostadsmarknad krav på att kommunala fastighetsbolag producerar fler lägenheter (SABO, 2017), vilket gör att tillämpningen av redovisningsprinciperna blir allt viktigare för att inte hindra nyproduktioner från att genomföras (Eriksson och Nordstrand, 2017, 7 november). På grund av att byggpriserna regelmässigt är högre än det teoretiska marknadsvärde som en nybyggnation får, blir en nedskrivning av fastighetens värde aktuell (SABO, 2017). Eftersom en nedskrivning påverkar företagets resultat negativt (BFNAR 2012:1) kan projekt avslås eller läggas ner när byggkostnaderna blir för höga på grund av att företaget inte kan eller vill genomföra en nedskrivning (Cavan, 2010). Enligt Sherrill (2016) samt Ferramosca, Greco och Allegrini (2017) finns det olika sätt att förhålla sig till en nedskrivning inom företagen, vilket visar på att ett principbaserat regelverk, som K3, kan leda till olika tolkningar av samma situation (Edvardsson och PwC, 2017). Vid val och tillämpning av redovisningsprinciper har revisorn ett stort inflytande. Den valda revisorn har därför en inverkan på hanteringen av värdering av marknadsvärde och nedskrivningar (Ferramosca et al., 2017).

Ifall en nedskrivning blir aktuell eller inte, beror på hur anskaffningsvärdet fastställs och hur marknadsvärdet beräknas och utvecklas över tid. Marknadsvärdet, eller verkligt värde som det också kallas, kan variera med plus/minus tio procent beroende på hur värderingen har gått till och vem som har gjort den (se vidare Nordlund, 2010, och där angivna referenser). Marknadsvärdet kan bestämmas med hjälp av marknadsmetoden, intäktsmetoden eller kostnadsmetoden (Nordlund, 2010; Sundgren et al., 2018). Marknadsmetoden är, på olika sätt, en bedömning av fastighetens sannolika försäljningspris (BFNAR 2012:1; se vidare Nordlund, 2010, och där angiven referens). Intäktsmetoden använder värderingsmetoder (Nordlund, 2010) för att omvandla framtida kassaflöden till nutida kassaflöden (Nordlund, 2010; Edvardsson och PwC, 2017; Quagli och Avallone, 2010). Det är här av vikt att veta hur avkastningen eller diskonteringsräntan har fastställts (Nordlund, 2010; Sundgren et al., 2018). Det tredje värderingssättet, kostnadsmetoden, är användbart när kostnadsinformation kompletterar informationen vid försäljning av en liknande fastighet (Nordlund, 2010). Utöver vad marknadsvärdet fastställs till ska företag ta hänsyn till vad som är en bestående värdenedgång för en fastighet. Det beror på att en nedskrivning endast ska ske ifall värdenedgången är bestående (BFNAR 2012:1). Frågor som uppkommer av ovanstående situation är bland annat: Hur definieras en bestående värdenedgång över tid och hur påverkas företagets redovisning av det?

Det finns olika påtryckningar på företag i form av, till exempel, regelverk och revisorer som påverkar företagets redovisning (se vidare Tagesson, Glinatsi och Prah, 2015, och där angiven referens). Som tidigare har beskrivits finns det flera olika sätt att redovisa liknande situationer på. Enligt DiMaggio och Powell (1983) förkastar företag sällan en möjlighet att påverka och definiera egna arbetsmetoder och förutsättningar. Trots det finns det en viss homogenitet inom samma organisationsfält vilket kan förklaras av att företag ofta ser på hur andra företag gör (Tagesson, 2007). Gemensamt för alla företag är att utan information om val av redovisningsprincip blir det svårt för användare av de finansiella rapporterna att specificera relationen mellan redovisningen och företagets värde (Tagesson, Blank, Broberg och Collin, 2009).

Dagens situation på bostadsmarknaden gör det aktuellt att undersöka hur kommunala fastighetsbolag tillämpar, i det här fallet, K3:s regler vid förstagångsvärdering av nybyggnationer. Med förstagångsvärdering avses värdering vid första redovisningstillfället. Det är främst i samband med första årsbokslutet, men även aktiviteter och bedömningar som sker under byggnationsprocessen. Viljan att fokusera på nyproduktion beror på problematiken med de höga byggpriserna som medför att eventuella nedskrivningsbehov uppkommer. Vidare saknas det en beskrivning för hur kommunala fastighetsbolag i Sverige tillämpar

redovisningsprinciperna vid värdering av nyproduktioner och hantering av nedskrivningsindikationer. Den här problemdiskussionen har givit upphov till nedanstående syfte och frågeställningar. Studien kan bidra med att ge praktiker en överblick över hur andra på marknaden gör samt ge normsättare en inblick i hur redovisningsprinciperna tillämpas i praktiken.

1.3. Syfte och frågeställningar

Syftet med studien är att förstå tillämpningen av redovisningsprinciper (K3) vid förstagångsvärdering av nyproduktion av fastigheter och hanteringen av eventuella nedskrivningsindikationer samt att identifiera faktorer som ger upphov till eventuella skillnader i tillämpningen av K3.

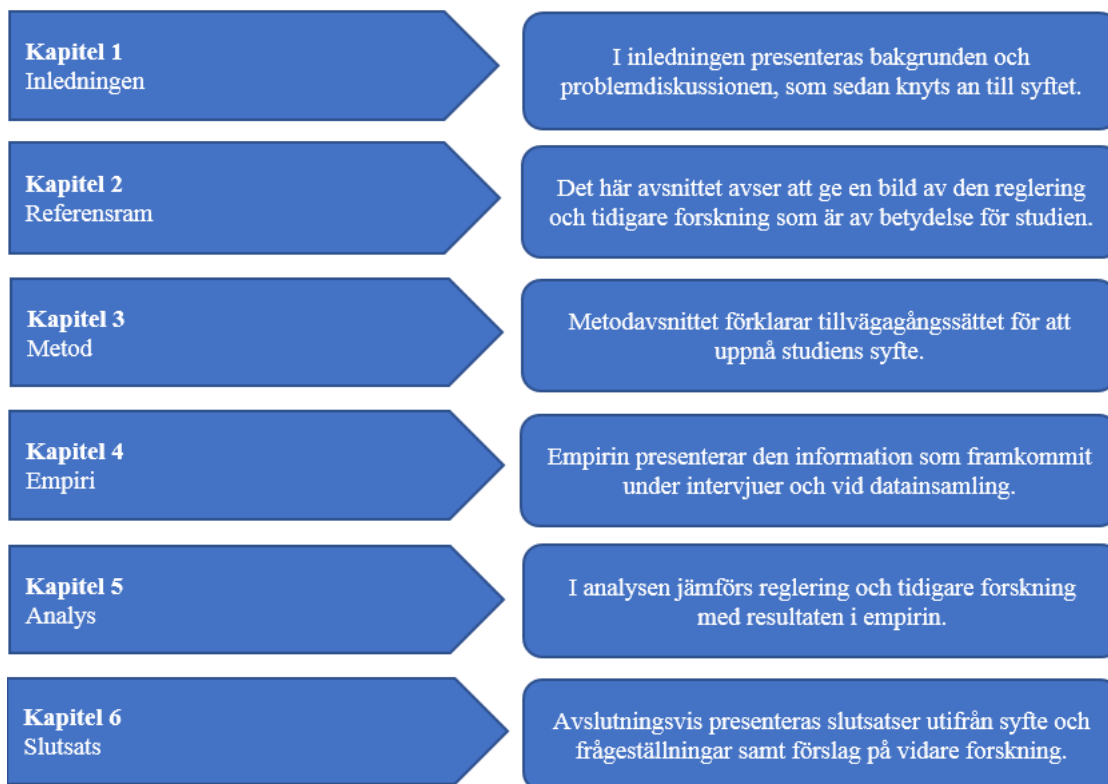
De frågeställningar som rapporten avser att besvara är:

- Hur tillämpas K3:s regler vid första redovisningstillfället för nyproduktioner avseende fastställande av anskaffningsvärde och framtagande av marknadsvärde i praktiken?
- Hur hanteras eventuella nedskrivningsindikationer för en nyproduktion i praktiken utifrån K3:s regler?
- Varför uppstår eventuella skillnader mellan olika kommunala fastighetsbolag vid tillämpning av K3:s regler om nedskrivning?

1.4. Uppsatsens disposition

Uppsatsen, som redogör för den här studien, disponeras i enlighet med *Figur A*.

Figur A: Uppsatsens disposition



2. Referensram

I det här kapitlet presenteras först de olika typer av regleringar som har en påverkan på kommunala fastighetsbolag. Därefter presenteras tidigare forskning inom ämnet och avsnittet är uppdelat i två delar. Den första delen innehåller forskning gällande efterlevnad av redovisningsprinciper och den andra delen diskuterar faktorer som kan påverka ett företags agerande.

2.1. Lagar, redovisningsprinciper och standarder

2.1.1. Lagar som berör allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lagen (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag gäller:

... ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och följer därför inte 2 kap. 6 och 7 §§ Kommunallagen. Bolagen ska därmed inte följa självkostnadsprincipen (SFS 2010:879). Det innebär att bolagen får ta ut högre avgifter än det som motsvarar kostnaderna för tjänsterna de tillhandahåller och får driva näringsverksamhet med vinstsyfte (SFS 2017:725). Det finns begränsningar avseende värdeöverföringar för kommunala bostadsaktiebolag. En värdeöverföring får till exempel inte, under ett räkenskapsår, överstiga ett belopp på räntan av det kapital som kommunen skjutit till i bolaget (SFS 2010:879).

2.1.2. Regelverket BFNAR 2012:1 - K3

De kommunala fastighetsbolag som undersöks följer Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd om Årsredovisning och koncernredovisning med tillhörande vägledning som kallas BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De lyder även under Årsredovisningslagen (ÅRL) och Aktiebolagslagen (ABL), men det är inget som kommenteras vidare. K3 är ett principbaserat regelverk som har tagits fram inom ramen för ÅRL samt är utformad efter International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Entities (IFRS for SMEs). Större företag, vilket gäller för den här studien, som tillämpar K3 behöver lämna tilläggsupplysningar enligt ÅRL. Enligt K3 är ett större företag ett företag som uppfyller mer än ett av följande villkor under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren. Villkoren är att medelantal anställda har uppgått till mer än 50, redovisad balansomsättning har uppgått till mer än 40 miljoner kronor och/eller att redovisad nettoomsättning har uppgått till mer än 80 miljoner kronor (BFNAR 2012:1).

K3 kan tolkas på olika sätt och därför har PricewaterhouseCoopers i Sverige AB gett ut boken *K3 i praktiken - PwC:s handbok vid tillämpning av K3* för att underlätta tillämpningen av regelverket. Den här boken kommer att användas vid tolkning av regler för att sedan jämföra

det med hur de undersökta företagen har tillämpat reglerna. Ifall den vägledning som ges i regelverket är otillräcklig ska vägledning sökas i bestämmelser i K3 som behandlar liknande situationer. Därefter söks vägledning i K3:s definitioner och grundläggande principer i kap. 2 och till sist i IFRS. Ifall IFRS används behöver företagen även beakta rekommendationerna från Rådet för finansiell rapportering (RFR). I samtliga fall, oavsett om vägledningen är god eller inte, ska företag tillämpa redovisningsprinciper som leder till begriplig, tillförlitlig, relevant och väsentlig information. Vägledning kan i tredje hand hämtas från IFRS i de fall som regelverken sammanfaller, men ju mindre principiell en regel i IFRS är, desto lägre värde har den som vägledning (Edvardsson och PwC, 2017).

2.1.3. Grundläggande principer och kvalitativa egenskaper

De grundläggande principerna i redovisningen är bland annat väsentlighetsprincipen, konsekvent tillämpning och jämförbarhet samt försiktighet. För att användare av de finansiella rapporterna ska kunna bilda sig en uppfattning om trender i företagets resultat och ställning samt kunna jämföra det med andra företag krävs det att värderings- och presentationstekniker för liknande transaktioner och händelser är enhetliga. Det vill säga att företaget tillämpar reglerna konsekvent över tid. En av de kvalitativa egenskaperna är att informationen i en finansiell rapport ska vara relevant. Information som är relevant för en läsare kan inte utelämnas för att den anses, av företaget, för komplex eller svår att förstå för en läsare. I avvägningen behöver företaget beakta sin egen och externa användares nytta av informationen. Till exempel kan informationen hjälpa finansierare att fatta bättre beslut eller så kan den påverka kapitalmarknaden till att bli mer effektiv. Ifall avvikande information är väsentlig beror ofta på vem användaren är, avvikelens relativa storlek och med hänsyn till de aktuella förhållandena i det enskilda fallet (Edvardsson och PwC, 2017).

2.1.4. Förvaltningsfastigheter

I ett fastighetsbolag utgör fastigheterna, och mer specifikt förvaltningsfastigheterna, den största delen i balansräkningen. En förvaltningsfastighet är en fastighet som avses generera hyresinkomster eller värdestegring och innehas av en ägare eller en leasingtagare enligt ett leasingavtal. Det kan vara en byggnad, mark, del av byggnad eller mark med byggnad. Det är inte en fastighet som används, av ägaren, för produktion och tillhandahållande av tjänster. Det är inte heller en fastighet som avses för administrativa ändamål eller som försäljning i den löpande verksamheten. Skulle en fastighet vara av blandad användning, det vill säga att den både är en förvaltnings- och rörelsefastighet, ska den delas upp på förvaltningsfastighet respektive byggnad och mark. Ett större företag ska lämna upplysningar (se *Bilaga 1*) i noter om förvaltningsfastigheter i form av redovisat värde, verkligt värde och antaganden för att fastställa det. Det ska även framgå i vilken utsträckning värderingen har gjorts av en oberoende värderingsman. Upplysningarna ska innehålla eventuella begränsningar i att avyttra förvaltningsfastigheterna, i att disponera hyresinkomst eller i försäljningslikvid samt väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, underhålla, förbättra eller reparera en förvaltningsfastighet (BFNAR 2012:1).

Förvaltningsfastigheter får inte värderas till verkligt värde i balansräkningen enligt K3. Däremot ska verkligt värde, inte det företagsspecifika nyttjandevärdet, tas fram för fastigheten vid nedskrivningsprövning. Fastigheterna ska ge upphov till kassaflöden som i stort sett är oberoende av andra tillgångar som företaget äger, vilket skiljer förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter. I K3 finns det inget krav på att förvaltningsfastigheter ska redovisas som en egen post i balansräkningen, som det gör i IFRS. Det kan därför redovisas som en del i posten Byggnader och mark tillsammans med rörelsefastigheterna. I IFRS får posterna inte redovisas tillsammans på grund av att förvaltningsfastigheter får redovisas till verkligt värde, vilket

rörelsefastigheter inte får. Skälet är att balansposter som värderas med olika metoder inte får redovisas tillsammans. K3 har infört ett upplysningskrav gällande att lämna information i not om förvaltningsfastigheternas redovisade värde och därför behöver värdet inte kunna utläsas på en egen rad i balansräkningen. Företagen kan därför välja redovisningssätt men behöver klassificera posterna på samma sätt varje år. För större företag är det krav på vissa upplysningar om förvaltningsfastigheter och det antas innebära att information lämnas kring hela fastighetsbeståndet och för varje fastighet, även om det inte är ett krav (Edvardsson och PwC, 2017).

Verkligt värde är inte detsamma som det nyttjandevärde som beräknas vid nedskrivningsprövningar av andra materiella anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter. Nyttjandevärdet är en uppskattning som görs av det enskilda företaget och utgår från företagsspecifika faktorer som inte nödvändigtvis gäller andra företag, vilket är skälet till att det inte är tillämpligt vid beräkning av marknadsvärde för förvaltningsfastigheter (BFNAR 2012:1). En förvaltningsfastighets verkliga värde kan fastställas genom det belopp som kunniga och oberoende parter är villiga att betala och som har ett intresse för att transaktionen genomförs. Värderingen måste vara objektiv och inte ett subjektivt värde som den enskilda ägaren har kommit fram till. Eftersom det inte finns någon närmare vägledning i värdering till verkligt värde i K3 används IFRS och närmare bestämt standarderna IAS 40 Förvaltningsfastigheter och IFRS 13 Värdering till verkligt värde (Edvardsson och PwC, 2017), se vidare även under avsnittet *International Financial Reporting Standards*. Verkligt värde återspeglar vanligtvis inte saker såsom mervärde och synergieffekter av att fastigheten ingår i en portfölj av fastigheter. Det finns inga krav på extern värdering av fastigheterna men i så fall bör det, som framgår av ovan, anges i vilken utsträckning som värderingarna har utförts av en oberoende värderingsman. Upplysningar ska gärna lämnas per fastighet. Upplysningarna kring verkligt värde (metoder och antaganden) behöver endast lämnas ifall värdet kan mätas tillförlitligt och uppgifterna tas fram till en skäligen kostnad (Edvardsson och PwC, 2017).

2.1.5. Värdering vid första redovisningstillfället

När värdering vid första redovisningstillfället sker ska man bestämma vad som ingår i anskaffningsvärdet. Enligt 4 kap. ÅRL (1995:1554) ska anläggningstillgångar tas upp till det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv. I de fall verkligt värde är lägre än anskaffningsvärdet på balansdagen ska en nedskrivning göras ifall värdenedgången anses bestående. Ifall verkligt värdet för anläggningstillgången är väsentligt högre än anskaffningsvärdet på balansdagen, och uppgången anses bestående, kan under vissa förutsättningar en uppskrivning göras.

Vid en förvärvad anläggningstillgång ska inköpspriset samt direkt hänförliga utgifter inkluderas i anskaffningsvärdet. För en tillverkad tillgång får kostnader som är hänförliga till produktionen och en skäligen andel av indirekta tillverkningskostnader räknas in. I båda fallen får ränta, på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen, som hänförs till tillverkningsperioden och även utgifter för värdehöjande förändringar som har balanserats från tidigare år eller lagts ned under räkenskapsåret räknas in i anskaffningsvärdet. Även avsättningar som har gjorts för beräknade utgifter gällande nedmontering, bortforsling eller återställande av plats ska inkluderas. De utgifter som inte får räknas in är bland annat administrationskostnader och andra allmänna omkostnader, utgifter för att bedriva verksamhet på en ny plats och utgifter för annonsering. Ifall en materiell anläggningstillgångs olika komponenters förbrukning förväntas vara olika ska anskaffningsvärdet fördelas på dessa (BFNAR 2012:1).

När en tillgång har tagits i bruk och är i skick att användas, i enlighet med företagets avsikt, ska utgifter inte längre läggas på anskaffningsvärdet. K3 ställer högre krav än ÅRL på vilka

indirekta tillverkningskostnader som får räknas in i anskaffningsvärdet. Det beror på att ifall utgifterna ska aktiveras i balansräkningen så är det för att ge en mer rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Indirekta kostnader är till exempel löner till personal, avskrivningar på maskiner som använts i produktionen, hyra och indirekt material (Edvardsson och PwC, 2017). För att kunna säkerställa en tillverkad materiell anläggningstillgångs anskaffningsvärde säger Edvardsson och PwC (2017) följande:

... är det en förutsättning att redovisningen är upprättad på ett sätt som möjliggör att utgifter som tillhör tillverkningen går att urskilja. (s. 677)

Ifall företaget väljer att inkludera låneutgifter, till den del ränta hänför sig till tillverkningsperioden (för en tillverkad tillgång som tar lång tid att färdigställa), ska reglerna i kap. 25 K3 följas (Edvardsson och PwC, 2017).

2.1.6. Nedskrivningar

En materiell anläggningstillgång ska skrivas ned ifall den på balansdagen har ett lägre marknadsvärde än redovisat värde och ifall värdenedgången anses vara bestående. Nedskrivningar behandlas i 4 kap. 5 § ÅRL samt i 27 kap. K3 (BFNAR 2012:1). Edvardsson och PwC (2017) beskriver nedskrivningsprövning och bestående tid på följande sätt:

Enligt ÅRL 4:5 finns kriteriet att värdenedgången avseende materiella och immateriella anläggningstillgångar ska vara bestående för att tillgången ska skrivas ned ... kriteriet anses vara uppfyllt, då det finns en långsiktighet i bedömningen av kassaflöden när återvinningsvärdet återspeglar en bedömning av de kassaflöden som tillgången genererar under hela sin återstående nyttjandeperiod. (sid. 1077)

Varje balansdag görs det en bedömning ifall det finns en indikation på att tillgångens värde är lägre än det redovisade värdet. Ifall det finns en indikation på en sådan situation beräknas återvinningsvärdet. Endast när återvinningsvärdet (det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet) är lägre än tillgångens redovisade värde sker en nedskrivning till återvinningsvärdet. I en sådan situation kan nyttjandevärdet, avskrivningsmetoden eller restvärdet behöva omvärderas. Ifall det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde så beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången hör till. En kassagenererande tillgång utgörs av den minsta grupp av identifierbara tillgångar som genererar inbetalningar och som är oberoende av andra tillgångar (BFNAR 2012:1).

2.1.7. Värdering efter det första redovisningstillfället

En anläggningstillgång ska efter det första redovisningstillfället värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar, eventuell ackumulerad nedskrivning och eventuell ackumulerad uppskrivning enligt 4 kap. 3 § första stycket ÅRL (1995:1554). Per varje balansdag ska företag bedöma ifall det finns någon indikation på att en tidigare nedskrivning inte längre är helt eller delvis motiverad och även en prövning om nya nedskrivningsbehov har uppkommit. Nedskrivningen återförs ifall skälen vid beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. En återföring får inte leda till att det redovisade värdet överstiger vad tillgången skulle ha redovisats till efter avskrivningar (BFNAR 2012:1).

2.1.8. International Financial Reporting Standards

Som tidigare nämnts har K3 till viss del baserats på det principbaserade regelverket International Financial Reporting Standards (IFRS) och i det här avsnittet beskrivs värdering till verkligt värde enligt IFRS. I PwCs bok, som tillämpas för tolkning av reglerna i K3, nämns det att IAS 40 Förvaltningsfastigheter används som vägledning i att bestämma verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Edvardsson och PwC (2017) hänvisar till punkterna 45–48 i IAS 40 men punkterna 45–47 är upphävda genom en EU-förordning (Far, 2017) och är överförda till IFRS 13 Värdering till verkligt värde. I Far (2017) beskrivs syftet med värdering till verkligt värde enligt IFRS 13 som:

... att uppskatta priset vid värderingstidpunkten för försäljning av tillgången eller överlåtelse av skulden genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. (s. 359)

Värdering till verkligt värde är alltså en marknadsbaserad, inte företagsspecifik, värdering som kan göras på två olika sätt. Det ena sättet är att observera andra liknande marknadstransaktioner eller ta del av marknadsinformation (Far, 2017). Det kan till exempel vara att företaget jämför aktuella priser på en aktiv marknad för likartade fastigheter med likartade hyresavtal (med samma läge och skick) samt identifierar och beaktar förekommande olikheter (Edvardsson och PwC, 2017). Det andra sättet utgår från att det inte finns några marknadstransaktioner att observera eller någon relevant marknadsinformation att tillgå. I det fallet används en värderingsteknik som maximerar användningen av tillämpliga observerbara indata och minimerar användningen av icke observerbara indata (Far, 2017). Gällande förvaltningsfastigheter beaktas följande uppgifter:

- a. aktuella priser på en aktiv marknad för fastigheter av annat slag, i annat skick och med annat läge (eller som omfattas av avvikande hyresavtal eller andra avtal), vilka justeras med hänsyn till dessa skillnader,
- b. senaste priser för liknande fastigheter på mindre aktiva marknader efter det att justeringar gjorts för att beakta eventuella förändringar i ekonomiska förutsättningar, som skett sedan de senaste transaktionerna, och,
- c. nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar. Sådana uppskattningar baseras på villkoren i befintliga hyresavtal och andra avtal och (om möjligt) på externa faktorer såsom aktuella marknadshyror för liknande fastigheter med samma läge och i samma skick. Som diskonteringskurs används en räntesats som återspeglar marknadens bedömning av osäkerheten i storleken på, och tidpunkten för, framtida betalningar. (Edvardsson och PwC, 2017, s. 658)

Ifall informationen från de olika källorna som anges ovan leder till skilda bedömningar av verkligt värde görs en analys av orsakerna till skillnaderna för att komma fram till det mest sannolika värdet, inom ett intervall av rimliga värden (Edvardsson och PwC, 2017). Upplysningskrav i IFRS 13 skiljer sig från upplysningskrav vid värdering till verkligt värde i K3. De upplysningar som ska lämnas vid tillämpning av IFRS 13 utgörs av information om värderingsmetoder och data som har använts.

2.2. Tidigare forskning

2.2.1. Efterlevnad av redovisningsprinciper

Tidigare studier har visat att det krävs en förbättring gällande tillämpningen av IFRS inom EU. En förbättring krävs speciellt hos fastighetsbolag gällande dess särredovisning av tillämpade metoder och betydande antaganden som har använts i samband med värdering av fastigheter (Nordlund, 2008; Sundgren et al., 2018). Det har visats att tolkningen av IFRS vid införandet av regelverket har varit annorlunda hos fastighetsbolag jämfört med andra bolag. Den information som gavs av fastighetsbolag, ifall den gavs, var begränsad och uppfyllde inte intressenters behov. IAS 40 är en standard som gäller specifikt för förvaltningsfastigheter och som säger att företag får värdera fastigheter till verkligt värde (Nordlund, 2010). Den här studien utgår från K3 och inte från IFRS. Eftersom K3 till, inte obetydlig del, bygger på IFRS (BFNAR 2012:1) anses tidigare forskning kring regelverket med fördel kunna användas för vägledning och jämförelser. Det gäller även för IAS 40, samt vissa delar i IFRS 13, som används vid bedömning av verkligt värde (Edvardsson och PwC, 2017). Sundgren et al. (2018) visar på att IFRS 13, standarden som trädde i kraft 2013, ställer högre krav på särredovisning än IAS 40.

Företag ska redovisa, enligt IAS 40, hur bestämmandet av det verkliga värdet har gått till. Det vill säga ifall det baserades på marknadsinformation eller om det till större del baserades på andra faktorer på grund av typen av fastighet eller brist på information (Far, 2017). På grund av olika sätt att finna information kring marknaden finns det en viss osäkerhet i de bedömningar som görs, vilket medför att ett verkligt värde även kan vara ett annat beroende på vem som utför värderingen. Det har visats att det vanligtvis föreligger en skillnad på plus/minus tio procent vid värdering av en och samma fastighet, men att mellanrummet kan vara större eller mindre (se vidare Nordlund, 2010, och där angivna referenser). Olikheterna i värderingen kan ha stor påverkan på andelen eget kapital vilket påvisar nödvändigheten att presentera använda metoder samt antaganden (Nordlund, 2010). Till exempel kräver en nuvärdesberäkning antaganden om framtida kassaflöden och en representativ diskonteringsränta (Barlev och Haddad, 2003). Det är viktigt att ta hänsyn till den informationsasymmetri som föreligger mellan chefer och de som skapar rapporterna jämfört med som använder dem (Nordlund, 2010; Sundberg et al., 2016; Quagli och Avallone, 2010). Personer inom företaget vet mer om fastigheterna än de utanför (Nordlund, 2010; Sundgren et al., 2018) och därför är särredovisning nödvändig. Det finns skilda åsikter om fler upplysningar förbättrar informationen som ges till användarna eller om det ökar komplexiteten (Sundberg et al., 2018). Enligt Haraldsson (2016) påverkar bolagets externa miljö upplysningskvaliteten. Även antalet konkurrenter på marknaden påverkar tillämpningen av regleringen och omfattningen av upplysningar som ges.

Redovisningen behöver kompletteras med antaganden och bedömningar som görs, enligt Watts och Zimmerman (1986). Enligt Tagesson, Blank, Broberg och Collin (2009) särredovisar kommunala bolag mer information än privata onoterade bolag. Det beror till viss del på att informationen är offentlig. Christie (1990) menar att utan information om val av redovisningsmetod kan inte användarna av den finansiella informationen, på ett korrekt sätt, specificera relationen mellan redovisning och aktiepriser. De kan inte heller specificera metoder för att pröva och fastställa bolagets värde. Val av redovisningsprincip varierar med företagens storlek, skuldsättningsgrad och risk. Ifall ett företag med en högre risk har bristfälliga metoder för att mäta intäkter får det konsekvenser. Företag med högre skuldsättningsgrad väljer oftast redovisningsprinciper som förbättrar resultatet, något som också medför konsekvenser gällande tillförlitligheten av resultatet och aktiepriser. Det kan också vara ett incitament hos chefer med flera att öka intäkterna och resultatet för att möjliggöra en större utdelning (Christie, 1990). För

kommunala fastighetsbolag blir inte den här frågan lika aktuell på grund av begränsningar avseende utdelningar (SFS 2010:879).

I vissa fall spelar politiken en roll vid val av redovisningsprinciper. Det beskrivs enligt Watts (1992) som ett sätt att få redovisningen att vara mindre kopplad till organisationen och mer till marknaden genom lagar och regler. Vidare menar Watts (1992) samt Quagli och Avallone (2010) att det inte utgör en signifikant roll eftersom ett sådant ingripande innebär stora kostnader. Ett kommunalt bolag är till stor del beroende av vad kommunen gör och vill göra. Bolaget är dessutom beroende av de resurser som finns inom kommunen och deras förmåga att arbeta med dem. Ifall det finns begränsade resurser eller kommunen befinner sig i en svår ekonomisk situation kan de styrande politikerna fatta beslut som inte gynnar företagen och försätter även dem i en svår situation. En mer stabil kommun har förmågan att identifiera vad som är viktigt för dem och hur de ska uppnå sina mål (Knutsson, Mattisson, Ramberg och Tagesson, 2008). Knutsson, Ramberg och Tagesson (2012) menar att de företag som presterar sämre beskyller omgivningen för deras egna prestationer. Därför är det intressant att använda benchmarking inom kommunala bolag för att mäta effektiviteten inom och mellan företagen.

2.2.1.1. Värderingsmetoder

Det finns tre olika värderingsmetoder för att beräkna verkligt värde: marknadsmetoden, intäktsmetoden och kostnadsmetoden (Nordlund, 2010; Sundgren et al., 2018). Vilken metod som tillämpas beror på vilken information som finns tillgänglig eller vilka observationer som är möjliga att göra (Sundgren et al., 2018). I marknadsmetoden, som gäller vid jämförande av försäljning, kan transaktionspris genom area, transaktionspris i förhållande till hyresintäkter och transaktionspris i förhållande till rörelseresultat användas (se vidare Nordlund, 2010, och där angiven referens). Vid den första typen av jämförande vid försäljning krävs det att arean definieras. I de två sista krävs det en urskiljning av vilka intäkter som hör direkt till fastigheterna och vilka intäkter som uppkommer av stödtjänster. Det är även viktigt att värderaren har en åsikt eller bild av hur hyresutvecklingen kommer att se ut för den specifika fastigheten. Vid jämförelse med andra fastigheter behöver värderaren ta hänsyn till bland annat fastigheternas läge, skick, leasingkontrakt, exakta hyresnivåer för sålda fastigheter och typen av rätt (hyresrätt, kontor eller dylikt) (Nordlund, 2010). Ifall marknadsbevis ska användas behöver företagen särredovisa antalet jämförbara försäljningar som har använts som underlag samt inom vilket spann prisobservationerna hamnar inom (Far, 2017).

Intäktsmetoden används för att omvandla framtida kassaflöden till nutida kassaflöden (Nordlund, 2010; Edvardsson och PwC, 2017; Quagli och Avallone, 2010). Ifall intäktsmetoden har applicerats är det av vikt att veta hur avkastningen eller diskonteringsräntan fastställts (beroende på om *direct capitalisation method* eller *discounted cash flow method* tillämpas)¹ enligt Nordlund (2010) och Sundgren et al. (2018). De bör reflektera marknadens bedömning av osäkerhet i tid och kassaflöden (Sundgren et al., 2018). Om avkastningen eller diskonteringsräntan inte har hämtats direkt från en jämförbar försäljning antas informationen ha hämtats från andra källor, till exempel genom finansmarknaden. Det ena sättet inom intäktsmetoden är *direct capitalisation method* och vid användning av den ska företagen, som tillämpar IFRS, redovisa skillnader mellan antaganden vid värderingen och vad som redovisas i de finansiella rapporterna. Bland annat bör företaget särredovisa delar som har påverkat fastighetens värde vid användning av intäktsmetoden. Det som bör inkluderas är hyresintäkter, vakanser, olika kostnader kopplade till underhåll och drift, skatter och leasing. Även avkastningen och eventuella avvikelser i hyror (mellan marknad och faktisk hyra eller mellan dagens hyra jämfört med framtidens hyra) bör inkluderas tillsammans med annat. De

¹ De engelska uttrycken används på grund av att det inte finns någon enhetlig översättning till svenska.

upplysningar som lämnas om avkastningen bör tydligt redogöra för hur den har tagits fram för att veta ifall den är baserad på antaganden om marknaden eller på en faktisk försäljning. Det andra sättet, *discounted cash flow method*, bör generera samma värde för fastigheten som den första men genom ett annat tillvägagångssätt. Metoden kräver även samma särredovisning med tillägg för inflation, hyresutveckling, utvecklingen av andelen uthyrda fastigheter med mera. I det här fallet behöver värderaren ta hänsyn till och justera för avvikelser i den värderade fastigheten och de observerade transaktionerna på marknaden (Nordlund, 2010).

Kostnadsmetoden är framförallt applicerbar när kostnadsinformation kompletterar informationen vid försäljning av en liknande fastighet (Nordlund, 2010). Sundgren et al. (2018) menar att kostnadsmetoden inte tilläts med IAS 40 och inte framhävs med IFRS 13 på grund av att metoden har en begränsad signifikans ur en praktisk synvinkel. Quagli och Avallone (2010) anser dock att värderingsmetoden är mindre kostsam och inte ger upphov till volatila förändringar av företagets resultat.

2.2.1.2. Nedskrivningar

En nybyggd fastighet värderas till ett anskaffningsvärde och ifall anskaffningsvärdet överstiger marknadsvärdet blir en nedskrivning aktuell (BFNAR 2012:1; Edvardsson och PwC, 2017). Ett nedskrivningsbehov kan till exempel uppkomma på grund av att kostnaderna i ett projekt blir högre än budgeterat. Ifall företaget inte kan hantera en nedskrivning kan det leda till att projektet läggs ned (Cavan, 2010). Eftersom det finns begränsad mängd forskning inom nedskrivningar av fastigheter, speciellt nyproduktioner, kompletteras informationen med forskning inom nedskrivningar av goodwill. Goodwill är det övervärde som ett företag betalar vid ett förvärv och det anses kunna ge synergieffekter till köparens befintliga verksamhet. Varje år måste en bedömning av goodwillpostens värde göras för att se om värdet motsvarar de förväntade synergieffekterna (Sherrill, 2016; Marton, Lundqvist och Pettersson, 2016; Ferramosca et al. 2017). Även nyproducerade fastigheter kan generera synergieffekter till varandra (Lind och Nordlund, 2016).

Om anskaffningsvärdet överstiger marknadsvärdet ska en nedskrivning göras, något som påverkar företagets redovisade resultat (Sherrill, 2016; Marton et al., 2016; Ferramosca et al., 2017). Det gör att det finns en motvillighet till att genomföra en nedskrivning enligt Sherrill (2016) medan Ferramosca et al. (2017) menar att nedskrivningarna är ett sätt för företaget att utöva *earnings management*² (ibland benämnt som resultatstyrning). Cavan (2010) anser att nedskrivningar kan ses som ett sätt att konservera kapital. Revisorer anser att det är fördelaktigt att företagen gör nedskrivningar när det föreligger en sådan situation. De ser hellre att nedskrivningar som görs är för stora än för små (Ferramosca et al., 2017). Det beror till en viss del på att deras rykte inte ska skadas samt att det minimerar risken för stämningar (se vidare Ferramosca et al., 2017, och där angivna referenser). Vidare anser Ferramosca et al. (2017) att revisorerens angelägenhet att skriva ned kan påverka bedömningen av det verkliga värdet till det lägre.

2.2.2. Påverkande faktorer

Syftet med studien är att inhämta information från företag för att förstå och belysa varför det uppkommer skillnader redovisningen mellan olika kommunala fastighetsbolag. Tidigare forskning, inom kommunala bolags val av redovisningsprinciper och upplysningskvalitet samt faktorerna som påverkar dem, har grundat sig i huruvida bolag tar till sig nya regleringar utifrån den institutionella teorin. Det vill säga genom att bolaget agerar i enlighet med andra bolag eller

² Det engelska uttrycket används på grund av att det inte finns någon enhetlig översättning till svenska.

kommuner (Tagesson, 2007; Falkman och Tagesson, 2008; Haraldsson och Tagesson, 2014; Haraldsson, 2016). Vidare utvecklar Tagesson (2007) en idé om att ett redovisningsregelverk kan anses vara en tvingande kraft som harmoniserar redovisningen och minskar incitament för kreativ bokföring. Även revisorerna anses utgöra ett normativt tryck på kommunala bolag genom att vara en yrkesgrupp som granskar företagens tillämpning av gällande regler (se vidare Tagesson et al., 2015, och där angiven referens). I kommunala bolag sker val av revisor genom att revisionsbyråer lämnar in anbud till företagen (SFS 2017:770). Oftast väljs revisionsbyrån med det lägsta anbudet trots komplexiteten i kommunala och statliga revisioner (se vidare Tagesson et al., 2015, och där angiven referens).

Enligt DiMaggio och Powell (1983) förkastas sällan en möjlighet att påverka och definiera egna arbetsmetoder och arbetsförutsättningar av en yrkesgrupp, trots regler och revisorer. Carpenter och Feroz (2001) menar att alla organisationer i offentlig sektor kommer att justera sina rutiner efter trender och krav enligt institutionell teori på grund av externt tryck. Trots det kan företaget agera annorlunda ur strategisk synpunkt och bestämma sig att inte påverkas av det om det finns andra, mer inflytelserika, intressenter som utövar ett annat tryck på företaget (Oliver, 1991). Det finns dock en grad av homogenitet inom institutioner som är verksamma inom samma organisationsfält, vilket kan förklaras med isomorfism (DiMaggio och Powell, 1983). Isomorfismen är en process som påverkar en enhet till att integrera sig med andra enheter i samma omgivning. På så sätt blir organisationer mer lika varandra, vilket DiMaggio och Powell (1983) menar medför en legitimitet som organisationer strävar efter. Det kallas institutionell isomorfism. Det finns även konkurrensbetonad isomorfism som förklarar bakomliggande aspekter av att integrera organisationer. Den här studien fokuserar på den institutionella isomorfismen för att förstå tillämpningen av redovisningsprinciper i kommunala fastighetsbolag.

Vidare utvecklar DiMaggio och Powell (1983) tre sätt som förklarar hur institutionell isomorfism kan se ut inom ett organisatoriskt fält. Det är sällan en form av isomorfismen som påverkar organisationens agerande utan flera former kan verka samtidigt. Därför kan det vara omöjligt att säga vilken form av isomorfismiskt inflytande (tryck) som påverkar en organisation. De tre sätten är:

- Koerciv, tvingande, isomorfism som beror på extern påverkan och legitimitetsproblem.
- Mimetisk, härmande, isomorfism som växer fram genom att företag imiterar framgångsrika företag.
- Normativ isomorfism som stammar från en yrkesgrupps önskan om att definiera regler och normer som gäller för hela yrkesgruppen.

K3 är ett principbaserat regelverk vilket innebär att tolkningsskiljaktigheter kan uppstå mellan företag. I studien undersöks enskilda bolags tillämpning av redovisningsprinciperna och skillnader mellan värderingar i linje med reglering och tidigare forskning. Harmonisering av tillämpning av redovisningsprinciper har förklarats av bland annat Tagesson (2007). Enligt Tagesson (2007) påverkas inte kommunala bolags redovisning av införandet av en ny redovisningsregel genom koerciva, till exempel lagar, och normativa, till exempel revisorer, tryck. Däremot påverkas redovisningen i det här fallet av mimetiskt tryck vilket följer av bolagsformen. Det medför att kommunala och privata aktiebolag utformar sina rapporter på ett liknande sätt (Tagesson, 2007). Två ytterligare faktorer som påverkar redovisningsreglernas tillämpning visade sig vara storleken på kommunen, där större kommuner har visats vara bättre på att tillämpa regler och principer än kommuner överlag. En engagerad revisionsfirma påverkar också tillämpningen och efterlevnaden av principerna positivt (Falkman och Tagesson, 2008).

Ytterligare forskning kring huruvida branschspecifik reglering, inom kommunala bolag, påverkar redovisningsarbetet utges av Haraldsson och Tagesson (2014). Falkman och Tagesson (2008) anser att tidig tillämpning av en ny regel påverkar legitimiteten hos ett bolag och att det kan anses vara bättre att avvakta med full tillämpning av regler. Genom att vänta på att andra aktörer i samma bransch ska tillämpa reglerna möjliggör kostnadsbesparing i framtagning av information. Haraldsson och Tagesson (2014) menar att bolagsformen är den starkaste faktorn till den ofullständiga tillämpningen av branschspecifik reglering.

2.3. Faktorer framtagna ur referensramen

Den här studien avser att undersöka fyra kommunala fastighetsbolags tillämpning av K3. Undersökningen görs utifrån faktorerna som visas i *Tabell 1*.

Tabell 1: Faktorer som har identifierats i referensramen

Faktorer i Lagar, redovisningsprinciper och standarder
Väsentlig och relevant information Konsekvent tillämpning och jämförbarhet Upplysning i noter om redovisat värde Upplysning i noter om verkligt värde Upplysning i noter angående antaganden för att fastställa verkligt värde Upplysning om i vilken utsträckning värdering har gjorts av oberoende värderingsman Verkligt värde fastställt på ett objektivt sätt genom diskontering av kassaflöden eller sannolikt försäljningspris Verkligt värde återspeglar inte mervärden eller synergieffekter Vilka utgifter anskaffningsvärdet består av Om anskaffningsvärdet är större eller mindre än det verkliga värdet Vad som är bestående tid för en värdenedgång Diskonteringsränta baserad på pengars tidvärde och risker Värdering till verkligt värde enligt IFRS (IAS 40 och IFRS 13)
Faktorer i Tidigare forskning
Skillnader i tolkningar av samma regelverk Skillnader i värdering beroende på person (+/- 10%) Informationsasymmetri mellan de i företaget och de utanför Fler upplysningar är bättre Incitament till att förbättra resultatet Politiken inverkar på företagets redovisning genom lagar och regler Revisorer kan anses utgöra ett normativt tryck Intäktsmetoden (omvandla framtida kassaflöden till nutida) är ett sätt att beräkna verkligt värde En nedskrivning påverkar företagets resultat Ifall ett företag inte kan bära en nedskrivning kan projektet läggas ner Företag är motvilliga till att göra en nedskrivning på grund av påverkan på resultatet Att genomföra nedskrivningar är ett sätt att utöva earnings management Revisorer anser att nedskrivningar ska göras fall det föreligger en sådan situation Ett redovisningsregelverk kan ses som en tvingande (koerciv) kraft Möjligheten till att utveckla egna arbetsföresättningar och arbetsmetoder förkastas sällan trots regler och revisorer Det finns en homogenitet bland företag verksamma inom samma organisationsfält (isomorfism) Redovisningen påverkas av bolagsformen (mimetiskt tryck)
<i>Informationen är hämtad från litteraturen i referensramen.</i>

I första delen av tabellen presenteras de faktorer som berör avsnittet *Lagar, redovisningsprinciper och standarder*. De faktorerna är baserade på K3:s regler samt de tolkningar och bedömningar som Edvardsson och PwC (2017) har gjort utifrån regelverket. Att ställa upp faktorerna på det här sättet gör det enklare att identifiera eventuella skillnader mellan företagen och regelverket samt företagen sinsemellan. I den andra delen av tabellen listas de faktorer som kunde urskiljas från avsnittet *Tidigare forskning*. De här faktorerna visar på omständigheter som kan påverka företags agerande och därigenom redovisningsval. Ovanstående faktorer används vid framtagandet och analys av empiriska data, för att kunna bekräfta eller avstyrka den tidigare forskning som finns inom ämnet.

3. Metod

Metodavsnittet beskriver hur vi har gått tillväga för att förstå tillämpningen av redovisningsprinciper utifrån en undersökning av fyra kommunala fastighetsbolag. I kapitlet presenteras också forsknings- och intervjumetod, resultat- och analysmetod samt studiens kvalitet.

3.1. Förförståelse

Vi studerar idag Redovisning på Kandidatnivå men har olika bakgrund och olika utbildningar sedan tidigare, vilket innebär olika förståelser och värderingar kring människor och organisationer. Enligt Eisenhardt (1989) kan det ha påverkat studien både positivt och negativt, eftersom arbetet är av undersökande art. Den ena författaren har tidigare arbetat inom fastighetsbranschen, vilket har haft en inverkan på val av uppsatsämne.

3.2. Uppsatsens tillvägagångssätt

Det första steget i uppsatsprocessen var att välja område att skriva inom, vilket blev externredovisning. Flera diskussioner fördes med praktiskt verksamma inom fastighets- och konsultbranschen och lärare på Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Genom diskussioner, och informationssökning, upptäcktes en problematik inom redovisning av fastigheter, specifikt vid nyproduktion. Efter samtal med och klartecken från handledare påbörjades en mer djupgående informationssökning. Det gjorde det möjligt att identifiera och formulera frågeställningar i början av arbetsprocessen. Baserat på karaktären av problematiken kom vi fram till att analys av företagens finansiella rapporter och sedan djupgående intervjuer med företagen var ett lämpligt angreppssätt. Det innebar att bearbetningen av referensramen och arkivdata, i form av årsredovisningar, kunde påbörjas. Informationen styrde sedan framtagningen av intervjufrågorna. Enligt Eisenhardt (1989) hjälper det till i utformningen av intervjun att tidigt ha en bild av frågeställningarna och strukturen av studien. Det hjälper även om det kan visa sig att intervjun senare går i en annan riktning så att syfte och frågeställningar behöver omformuleras.

Det är av vikt att respondenternas svar återspeglas på ett korrekt sätt och därför har alla intervjuer spelats in och därefter transkriberats. På så sätt har det varit möjligt att gå tillbaka i intervjuerna och upptäcka nya saker som kan tillföra värde till studien, samt tvärtom. Transkriberingarna har därefter behandlats genom att olika nyckelord, siffror eller faktorer har sammanställts i tabeller för att kunna hitta och visa på likheter och skillnader. Tillvägagångssättet kallas *cross-case comparison*³ och det kan underlätta analysen, där resultat och teori jämförs. Metoden kan dock medföra att slutsatser dras för tidigt men genom att titta på data ur flera olika synvinklar och sammanställa den på olika sätt minskar risken för det. Att tillåta att justeringar görs under arbetets gång ses inte som ett tecken på att arbetssättet är ostrukturerat utan som ett sätt att inkludera nytt material som kan bidra till att utveckla teorin (se vidare Bryman och Bell, 2013, och där angiven referens; Eisenhardt, 1989). Vi har under arbetets gång tillåtit att intervjufrågorna justeras efter respondentens svar, något som utvecklas i avsnittet *Intervjumetod*.

³ Det engelska uttrycket används på grund av att det inte finns någon enhetlig översättning till svenska.

I samband med, och efter, intervjuerna samlades mer fakta in, vilket kompletterade den tidigare informationen. Det medförde att inledningen och referensramen behövde justeras. När empirin hade sammanställts skickades uppsatsen ut till de berörda respondenterna för granskning av informationen. Bearbetning av de empiriska resultaten, återkoppling till referensramen samt problemet återfinns i analysen. Hela arbetsprocessen har genomstrukturerats av frågeställningarna, då det har varit vår utgångspunkt i samtliga delar av uppsatsen och när frågor har uppkommit under tiden.

3.2.1. Datainsamling

Artiklar som har använts i studien har tagits fram med hjälp av Göteborgs Universitets söksystem Supersök och databasen Business Source Premier samt genom Google Scholar. Sökorden som användes var: *write-offs, real estate, goodwill, Tagesson, Nordlund, Haraldsson, investment, accounting choice, institutional theory, public sector, IFRS 13* och *IAS 40*. Sökorden användes som enskilda sökord eller i olika kombinationer. En del av de referenser som fanns i de utvalda artiklarna har lett till oss vidare till annan forskning. Artiklarna som har genomgått kollegial granskning (*peer reviewed*) har använts vid utformningen referensramen och har kompletterats med lagar och en avhandling. I avsnittet *Bakgrund* har ovanstående informationskällor kompletterats med en annan typ av artiklar för att kunna beskriva den rådande situationen på den svenska bostadsmarknaden. Artiklarna är från olika dags- och veckopressutgåvor och är författade av bland annat bostadsministern Peter Eriksson och SABO:s VD Anders Nordstrand.

3.3. Forskningsmetod

Syftet med studien är att förstå hur fyra olika kommunala fastighetsbolag tillämpar redovisningsprinciperna vid förstagångsvärdering av en nyproduktion samt hur nedskrivningsindikationer hanteras. Studien avser också att identifiera faktorer som ger upphov till eventuella skillnader i tillämpningen av K3:s regler. För att besvara studiens frågeställningar tillämpades en kvalitativ forskningsmetod som bestod av analys av arkivdata och intervjuer. Eftersom studien avser att ge en fördjupad kunskap och förståelse i ett brett område, som det redan finns en viss mängd kunskap inom (Patel och Davidson, 2011), anses intervjuer tillsammans med informationen i arkivdata vara mest relevant och lämplig. Genom att möta människor och få ord istället för siffror som svar, ges en annan helhetsuppfattning av påverkansfaktorer och en chans att se situationen utifrån respondenternas synvinkel (Bryman och Bell, 2013). Den kvalitativa metodens styrkor är att det möjliggör en djupgående analys och tolkningar av insamlad data (Eisenhardt, 1989). Styrkorna uppstår i det här fallet, genom att vi har sammanställt, och jämfört våra uppfattningar om informationen. Det medförde en teoriskapande process och minskar risken för subjektivitet.

Vi har valt att utgå ifrån allmänna principer och befintliga teorier som förklarar de empiriska resultaten. De empiriska resultaten kan skilja sig ifrån eller sammanfalla med den förväntade verkligheten med hjälp av dessa teorier (Patel och Davidson, 2011). Teorin ligger som grund för den information som samlades in, hur den tolkades och hur resultaten relaterades. Det antas stärka objektiviteten då forskningsprocessen blir mindre påverkad av vår subjektivitet. Trots minskad subjektivitet så är en risk med angreppssättet att teorin påverkar och styr den information som samlas in (Patel och Davidson, 2011). Ifall teorierna och resultatet inte stämmer överens finns det ett område att undersöka (Eisenhardt, 1989). Vår avsikt var att använda teorin som presenteras i referensramen för att undersöka och förstå tillämpningen av redovisningsprinciper för kommunala fastighetsbolag. Därefter appliceras teorin i analysen och slutsatsen för att besvara frågeställningarna.

Teorier som är framtagna genom kvalitativa studier kan vara komplexa på grund av att en djupgående analys ska göras av stora mängder empiriska data, vilket kan medföra att forskaren missar syftet med studien om den fokuserar för mycket på detaljerna (Eisenhardt, 1989). Vi minskar risken att förbise syftet eftersom vi har avgränsat oss till att intervjua personer med samma befattning, i samma bransch och i ett avgränsat geografiskt område. Det gör att det inte är lika mycket information som ska samlas in som om ifall respondenterna hade arbetat inom, till exempel, olika branscher. Enligt Eisenhardt (1989) kan en studie, som vår, vara svår att tillämpa på vidare forskning på grund av att informationen är för specifik för den enskilda situationen och därmed inte generaliserbar. Vår studie tar del av den befintliga forskningen som finns inom kommunala bolag, även om den är baserad på en annan bransch. För att komplettera den forskningen används lagar och regler samt andra vetenskapliga studier. Det resultat som studien sedan kommer fram till kan verifieras genom hypoteser, då de underliggande förutsättningarna (faktorena) redan är framtagna i studien.

3.4. Intervjumetod

Studien avser att undersöka hur fyra kommunala fastighetsbolag tillämpar redovisningsregler och för att göra det användes en intervjumetod i vilken öppna svar var tillåtna (se intervjufrågor i *Bilaga 1*). En intervju kan vara strukturerad eller ostrukturerad eller ha inslag av båda två. En semistrukturerad intervjumetod, vilken vi använder oss av, har inslag av att vara ostrukturerad och är därmed flexibel. Flexibiliteten är möjlig då respondenterna har en stor frihet i hur de svarar och det finns även möjligheter att ställa följdfrågor till dem, vilka inte finns med i de fasta frågorna. På så sätt får respondenten lyfta sin förståelse för och förklara händelser, mönster och beteenden utifrån sin synvinkel (Bryman och Bell, 2013). Våra fasta frågor var uppdelade på: personliga frågor, inledande fråga, värderingsfrågor, redovisningsfrågor och avslutande fråga. Utöver de fasta frågorna användes följdfrågor för att kunna styra intervjun i en viss riktning (Eisenhardt, 1989). Genom att ha inslag av att undersökningsmetoden är ostrukturerad kunde vi, under arbetets gång, ändra inriktning och fokus beroende på vilken information som kunde samlas in. Det gjorde det möjligt att hitta alternativa eller kompletterande frågeställningar samt andra sätt att tänka kring det som studerades. Metoden bedömdes vara lämplig då vi ville undersöka hur respondenterna förstod och förklarade situationen, samt de antagandena och bedömningarna som de behöver ta, utifrån deras erfarenheter och kunskaper.

3.5. Val av företag

I rapporten studeras fyra kommunala fastighetsbolag. Anledningen till att det endast är kommunala och inte privata bolag som undersöks beror på att allmännyttiga bolag har, bland annat, en högre politisk press på sig att bygga fler bostäder än vad privata bolag har (SABO, 2017). Det gör att kommunala bolag påverkas mycket av situationen på bostadsmarknaden och i byggbranschen (Sundling, 2016, 14 juli). Vidare påverkas de av gällande redovisningsregler (SABO, 2017). Eftersom det görs en enskild värdering för varje fastighet och det finns flera olika värderingsmetoder (Edvardsson och PwC, 2017), verkar det finnas skillnader i hur olika bolag går tillväga och hur de bedömer situationen. Det medför att det är intressant att undersöka flera bolag i olika kommuner, med olika efterfrågan på lägenheter och skillnader i ägardirektiv. För att underlätta analysen och jämförelser har endast företag som tillämpar K3 valts. Eftersom företagen till viss del har valts ut baserat på access så är inte alla belägna inom Västra Götalandsregionen, vilket först var tanken. Det var för att få likheter i politik och bostadsmarknadssituation. Företagen är istället verksamma inom en radie på tio mil från Göteborg. Det anses också möjliggöra jämförelser eftersom samtliga berörs av bostadssituationen i Göteborg.

Tillvägagångssättet vid val av företag var genom kontakter. De företag som valdes ut var Förbo AB, Mölndalsbostäder AB, Partillebo AB samt Varbergs Bostads AB och de personer som intervjuades var samtliga ekonomichefer. Vilka respondenter som intervjuas är viktigt eftersom det är de som avgör var materialet hämtas ifrån och vilket material som finns att tillgå. Urvalet av respondenter har baserats i att vi vill undersöka och försöka skapa en förståelse för hur redovisningsprinciperna har tillämpats vid värdering vid första redovisningstillfället. Respondenternas tänkta förmåga att bidra till en förståelse för problemet är främsta orsaken till att de valdes, men att ovanstående kommunala fastighetsbolag inte valdes ut slumpmässigt medför en viss risk för skevhet (Bryman och Bell, 2017). Antalet undersökta företag och urvalet av dem medför att resultaten inte är applicerbara för en hel population, men kan undersökas i en kvantitativ studie genom hypoteser (Bryman och Bell, 2013; Holme, Solvang och Nilsson, 1997).

De kriterier som respondenterna behövde uppfylla var:

1. Respondenterna ska tjänstgöra på olika kommunala fastighetsbolag.
2. Respondenterna ska tjänstgöra som ekonomichefer på ett kommunalt fastighetsbolag.
3. Respondenterna ska arbeta med frågor gällande nyproduktion av bostäder.

Tabell 2: Företag och respondenter

Företag	Respondent	Position
Förbo AB	Helen Jansson Gårdh	Ekonomichef
Mölndalsbostäder AB	Henrik Lyréus	Ekonomichef
Partillebo AB	Fredrik Sjudin	Ekonomichef
Varbergs Bostads AB	Catrin Lämpegård	Ekonomichef

I *Tabell 2* visas de personer och företag som undersöks. I rapporten intervjuas endast ekonomichefer eftersom de har en bred kunskap om företagets verksamhet och är insatta i investering i nyproduktion, redovisning av fastigheter samt företagets finansiella situation. Genom att undersöka olika företag ges en förståelse för likheter och skillnader mellan företagens tillämpningar av redovisningsprinciper och hur den kommunala politiken och bostadsmarknaden fungerar.

3.6. Resultat- och analysmetod

I vår studie har vi använt tematisk analys som har utgått ifrån identifiering av mönster i referensramen. Den har bestått av insamling av data från intervju och arkivdata, identifiering av återkommande teman, reviderande av frågeställningar och insamling av ytterligare data. För att besvara våra frågeställningar samlade vi in data med hjälp av det teoretiska urvalet, vilket innebär att data samlas in och analyseras parallellt i linje med vad definieras som grundad teori (se vidare Bryman och Bell, 2013, och där angiven referens). Mer data samlades in för vidare utveckling av kategorier, som framkom genom organisering av data. Ifall ny data inte tillför något till en kategori anses teoretisk mättnad vara nådd. Enligt Bryman och Bell (2013) kan det teoretiska urvalet användas för att upptäcka egenskaper av kategorier eller olika teman. Det gör det också möjligt för oss att se hur relationen mellan olika teman kan ingå i den framväxande teorin.

Vår forskning utgår från referensramen som innehåller reglering och tidigare forskning, som påverkar vårt valda ämne. På så sätt har vi kunnat urskilja återkommande begrepp i insamlad

data och organisera informationen i olika kategorier. Vi har även kunnat se samband mellan påverkande faktorer och kategorier samt kategoriers påverkan på varandra (Bryman och Bell, 2013). I kapitlet *Empiri* presenteras intervju- och arkivdata på följande sätt:

1. Presentation av företag och respondenter.
2. Dagens bostadsmarknad.
3. Värdering vid första redovisningstillfället.
 - 3.1. Anskaffningsvärde.
 - 3.2. Marknadsvärde.
 - 3.3. Nedskrivning.
4. Tankar om redovisningsregler.

Ovanstående delar analyseras i kapitlet *Analys*, utifrån faktorerna som presenteras i referensramen (se *Tabell 1*), för att besvara uppsatsens syfte.

3.7. Studiens kvalitet

Kriterier som behöver uppfyllas för att en studie ska vara trovärdig är tillförlitlighet, överförbarhet, pålitlighet och konfirmering (Lincoln och Guba, 1985). För att uppnå tillförlitlighet fick respondenterna ta del av empirin och de transkriberade intervjuerna för att kontrollera lämnade svar och fakta. Det uppfyller krav om deltagarvalidering, för att försäkra att vår uppfattning av informationen stämmer överens med respondentens uppfattning. Triangulering, i form av bekräftande av intervjudata med arkivdata och vice versa (Bryman och Bell, 2017), har använts för att utöka studiens tillförlitlighet. Skilda uppfattningar om den tillhandahållna informationen kan ha hjälpt till i att undvika för tidigt dragna slutsatser (Eisenhardt, 1989). Intervjuerna med respektive respondent utfördes när vi båda var närvarande. Det innebar att vi kunde bekräfta varandras uppfattningar om vad respondenterna hade svarat, vilket även var möjligt genom att gå tillbaka till transkriberingarna.

Pålitligheten i studien uppfylls genom granskning av insamlad data, som anses ha angivits fullständigt och objektivt. Författarnas tidigare erfarenheter och förståelser kan ha påverkat tolkning av data. Det beaktas genom hela processen för att minska subjektivitet och skevhet vid presentation av resultatet (Bryman och Bell, 2017). Vi anser att vår studie uppfyller krav för kvalitet utifrån kriterierna för trovärdighet. Eftersom redovisningsreglerna kan tolkas på olika sätt finns det vissa skillnader i företagens val att hantera liknande situationer. Det medför att den information som presenteras kan anses som känslig men samtliga deltagare har ställt upp frivilligt och har bidragit med den information som de anser inte kan skada dess företag. Det finns även ett engagemang i frågan och en önskan om att få en överblick av hur andra företag hanterar problemen som uppstår (Patel och Davidson, 2011). Studiens resultat utökar förståelsen för den situation som undersökts. Eftersom resultatet har presenterats på ett detaljerat sätt är det möjligt för andra företag att jämföra sina arbetssätt med studien. Det gör att studien kan användas till vidare forskning eller utökad förståelse (Bryman och Bell, 2017), även om studien är baserad på fyra bolag.

4. Empiri

Den information som samlades in via intervjuer och arkivdata presenteras, fördelat på fyra avsnitt, i det här kapitlet. I första avsnittet presenteras företagen och respondenterna och i det andra diskuteras deras syn på dagens bostadsmarknad. I de två sista avsnitten förklaras det hur företagen går tillväga vid värdering vid första redovisningstillfället och deras syn på de rådande redovisningsprinciperna.

4.1. Presentation av företagen och respondenterna

De företag som undersöks i den här studien för att besvara syftet gällande förstagångsvärdering av nybyggnationer är Förbo AB, Mölndalsbostäder AB, Partillebo AB och Varbergs Bostads AB. Samtliga företag är belägna i olika kommuner och har därmed olika förutsättningar och mål även om att de verkar inom samma bransch. Mål, utifrån ägardirektiven, och utfall visas i *Tabell 3*.

Tabell 3: Nyckeltal

Företag	År	Soliditet (mål)	Soliditet (utfall)	Avkastningskrav	Avkastning (utfall)
				Verkligt värde	Verkligt värde
Förbo AB	2013	Tillämpar ej K3.	-	-	-
	2014	20%	34%	3,5%	4,1%
	2015	20%	35%	3,5%	3,7%
	2016	20%	34%	3,5%	3,6%
	2017	20%	35%	3,5%	3,6%
				Verkligt värde	Verkligt värde
Mölndalsbostäder AB	2013	15%	21%	4%	4,1%
	2014	15%	22%	4%	3,9%
	2015	15%	22%	4%	3,8%
	2016	15%	19%	4%	3,9%
	2017	15%	16%	4%	2,3%
				Verkligt värde	Verkligt värde
Partillebo AB	2013	25%	38%	2,8%	4,2%
	2014	25%	36%	2,8%	4,5%
	2015	25%	33%	2,8%	4,5%
	2016	25%	39%	2,8%	3,9%
	2017	25%	30%	2,8%	3,5%
				Totalt kapital	Totalt kapital
Varbergs Bostads AB	2013	Tillämpar ej K3.	-	-	-
	2014	30%	41%	4%	3,7%
	2015	30%	41%	4%	3,7%
	2016	30%	42%	4%	4,4%
	2017	30%	43%	4%	3,2%

Informationen är hämtad ifrån företagens årsredovisningar mellan åren 2013-2017.

I tabellen ovan visas företagens mål och utfall avseende soliditet och avkastning för åren 2013–2017. Genom att åskådliggöra företagens nyckeltal ges en inblick i vilka krav som ställs på verksamheten och vad de behöver förhålla sig till.

4.1.1. Förbo AB

Helen Jansson Gårdh (personlig kommunikation, 12 april 2018) är civilekonom och har arbetat sedan 1987. Sedan 15 år tillbaka har Gårdh arbetat på Förbo AB som är ett kommunalt fastighetsbolag. Bolaget bildades 1966 och ägs gemensamt av Härryda, Kungälv och Lerums kommun samt av Mölndals stad. Drygt 5600 hushåll återfinns i 58 områden på 18 orter i de fyra kommunerna och företagets mål är att bidra till de berörda kommunernas framgång genom att kunna erbjuda ett bra boende (Förbo AB, 2017b). Viljan att bygga nya bostäder är

återkommande i de fyra ägarkommunerna. I ägardirektivet fastställs det att företaget ska tillhandahålla ett bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Företaget ska även verka för att hitta en boendelösning för grupper med särskilda behov samt bidra till integration och mångfald. Förbo ska driva verksamheten på ett hållbart sätt och aktivt arbeta med miljö även vid ny- och ombyggnation. Ekonomiskt sett ska företaget bedrivas enligt affärsmässiga principer och eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen. Det ska också ha en synlig soliditet som endast undantagsvis får understiga 20 procent samt ha en direktavkastning på marknadsvärdet på lägst tre och en halv procent. I affärsplanen, som sträcker sig fram till år 2020, har företaget som mål att starta byggnation av minst 500 nya lägenheter (Förbo AB, 2018).

4.1.2. Mölndalsbostäder AB

Henrik Lyréus (personlig kommunikation, 20 april 2018) har arbetat på Mölndalsbostäder AB sedan 1997. Han har en kandidatexamen från Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet och har arbetat sedan 1987. Mölndalsbostäder, som grundades 1947, ägs till 100 procent av Kvarnfallet Mölndal AB som i sin tur ägs av Mölndals stad (Mölndalsbostäder AB, 2018). Verksamhetens syfte är att förse Mölndal med attraktiva hyresrätter och idag förvaltar företaget cirka 3700 lägenheter (Mölndalsbostäder AB, u.å.). Enligt Mölndalsbostäder är deras affärsidé att vara ett naturligt alternativ på hyresmarknaden genom att nyproducera, utveckla och förvalta fastigheter (Mölndalsbostäder AB, u.å.). I ägardirektivet framkommer det att bolag som är helägda av Mölndals stad ska bidra till kommunens utveckling inom tre hållbarhetsområden: den sociala, den ekonomiska och den miljömässiga. Företaget bidrar genom att samarbeta med stadens förvaltning och andra bolag i kommunen (Mölndals kommun, 2015). Av ägardirektivet framgår det att soliditeten ska uppgå till minst 15 procent och att direktavkastningen på fastigheternas marknadsvärde ska uppgå till minst fyra procent. Företaget har satt upp som mål, att under en 15-årsperiod, skapa 100–120 lägenheter per år (Mölndalsbostäder AB, 2018).

4.1.3. Partillebo AB

Fredrik Sjudin (personlig kommunikation, 18 april 2018) har en magisterexamen med inriktning mot finansiering och började arbeta 2010. Sjudin har sedan 2015 arbetat som ekonomichef på Partillebo AB, ett företag som ägs till 100 procent av Partille kommun (Partille Kommun, u.å.). Företaget förvaltar cirka 3700 bostäder och 210 000 kvadratmeter lokaler i kommunen (Partillebo AB, 2018). För att skapa en blandad boendeform i kommunen har Partillebo sålt fastigheter och samtidigt byggt hyresrätter i delar av kommunen där hyresrätter inte finns. Beroende på konjunkturcykel ska Partillebo sälja 0–300 och bygga 0–100 lägenheter per år. Utöver försäljnings- och nybyggnationsmålen ska långsiktiga ekonomiska mål beaktas. De målen är till exempel att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent och att direktavkastningen ska vara minst två komma åtta procent på marknadsvärdet (Partille kommun, 2012). Företaget arbetar med att utveckla och förvalta kommunens lokaler och prioriterar förtätningar och utbyggnader av befintliga lokaler framför nyproduktion. De fastigheter som byggs ska vara hållbara ur ett ekonomiskt, ekologiskt, socialt och tekniskt perspektiv (Partillebo AB, 2017).

4.1.4. Varbergs Bostads AB

Catrin Lämpegård (personlig kommunikation, 19 april 2018) har läst vid Förvaltningshögskolan och har sedan sin examen arbetat på såväl privata bolag som inom offentlig sektor. Hon är sedan 2015 ekonomichef på Varbergs Bostads AB, ett företag som ägs till 100 procent av Varbergs Stadshus AB som i sin tur är ett av Varbergs kommuns helägda dotterbolag. Kommunens och bolagets vision är att vara ”Västkustens kreativa mittpunkt” och

för att uppnå den arbetar Varbergs Bostad med att vara en aktiv aktör i kommunen (Varbergs Bostads AB, u.å.). Det gör de genom att vara med och forma framtidens boende utifrån miljö, livskvalitet och hållbarhet samt att skapa nya och moderna hyreslägenheter i en växande kommun. Idag äger och förvaltar bolaget drygt 5 300 lägenheter och uthyrningssituationen är god med en hög efterfrågan (Varbergs Bostads AB, u.å.). Bolagets ändamål är att främja bostadsförsörjningen i kommunen och att bedrivs utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer. Över tid ska bolaget generera en direktavkastning på totalt kapital på minst fyra procent och soliditeten bör uppgå till 30 procent. Bolaget ska även vara aktivt inom miljö- och energiområdet, främja kvaliteten för de boende och tydliggöra det bostadssociala ansvaret (Varbergs Bostads AB, 2015; 2016; 2017; 2018).

4.2. Dagens bostadsmarknad

För att kunna undersöka hur företagen gör sin värdering vid första redovisningstillfället och varför de gör på det sättet är det viktigt att ha en inblick i hur respondenterna ser på dagens bostadsmarknad. Det beror på att marknaden är en viktig faktor vid bedömning och beslut om investering i nyproduktion ska ske. Enligt Lämpegård är bostadsmarknaden osäker när det gäller nyproduktioner och bostadsrätter, medan äldre fastigheter är säkrare i dagsläget. På lång sikt ser inte Lämpegård bostadsmarknaden som instabil utan marknaden backar emellanåt och lyfter sedan igen. För tillfället anser hon dock att en investering bör vara långsiktig och analyseras noga innan ett beslut tas. I Varberg finns det möjligheter att bygga nytt men något som talar emot nyproduktion är att invånarna är vana vid en relativt låg hyra. Nyproduktionernas höga hyror, som beror på höga produktionskostnader, gör däremot att de nya bostäderna inte blir lika attraktiva och att de flyttkedjor som önskats inte alltid sker.

Gårdh anser att dagens bostadsmarknad medför följande problem:

“Bostadsbristen gör att det är många sökande till varje lägenhet som byggs eller blir ledig. Dessutom medför den att direktbyten och andrahandsuthyrningar ökar som en följd av att människor inte vill säga upp sina lägenheter även om de, till exempel, bor på en annan ort.”

Förbo eftersträvar att fortsätta att erbjuda ett varierat bostadsbestånd och eftersom efterfrågan på bostäder är stort i regionen och i de fyra ägarkommunerna finns det ett behov av att fler bostäder tillförs. I den rådande situationen på bostadsmarknaden vill Förbo öka takten på bostadsbyggandet för att kunna bidra med fler bostäder, men på en överhettad byggmarknad kan det vara svårt att bygga rätt produkt med långsiktigt hållbara hyresnivåer. Den ekonomiska och politiska situationen i samhället beskriver Förbo AB (2018), i sin årsredovisning, påverkar dem på följande sätt:

En överhettad byggmarknad ökar risken för minskad lönsamhet i större projekt, och färre eller inga anbud till projekt inom renovering och underhåll. Nya regler för bostadsköpare kan öka efterfrågan på hyresrätter ytterligare. Trycket på kommunerna att lösa bostadssituationen för nyanlända med uppehållstillstånd är stort, vilket ökar pressen att leverera fler bostäder. Låg ränta påverkar möjligheten att investera. (s. 9)

För att stärka företagets befintliga områden positivt arbetar Förbo med att förtäta dem. På grund av att byggmarknaden är överhettad finns det en risk för höga och/eller få anbud. Det har lett till att Förbo, i vissa fall, har avbrutit upphandlingen och gjort förändringar inom projektet för att försöka sänka produktionskostnaden. Eftersom Förbo har ett ansvar för att hyrorna inte ska bli för höga vid nyproduktion kan de inte anta ett för högt anbud. Att göra den avvägningen kan vara svår eftersom bostadsbehovet är stort i området och nybyggda lägenheter kan leda till

flyttkedjor som frigör andra bostäder. Då trycket på bostäder är högt ser Förbo ingen större risk för förlorade hyresintäkter på grund av vakanser (Förbo AB, 2018).

Lyréus beskriver att Mölndalsbostäder inte heller har några problem med vakanser i dagsläget. Han anser vidare att dagens hyror för nyproduktioner är höga, vilket är svårt att undgå med dagens byggpriser. I årsredovisningen för 2017 beskriver Mölndalsbostäder AB (2018) att:

De höga byggpriserna utgör ett direkt hot mot möjligheten att bygga hyresrätter med hyresnivåer som är långsiktigt hållbara. Det finns även en stor risk finansiellt med dyra fastigheter om marknadsräntan skulle stiga. (s. 11)

Det är viktigt att sträva efter att uppnå Mölndalsbostäders huvudsyfte, det vill säga att förvalta fastigheter som människor kan bo i och att hjälpa staden att växa, men det ska ske efter marknads- och redovisningsmässiga regler. Företagets syfte är inte att sälja och köpa fastigheter och måste därför, innan ett beslut tas, se att det finns en långsiktig lönsamhet i den investering som görs. Enligt Lyréus har balansomslutningen ökat med 50 procent, det vill säga från två till tre miljarder och nästan hela summan utgörs av fastigheter på tillgångssidan och av lån på skuldsidan. Eftersom företaget har stora räntekostnader så kan posten förändras kraftigt ifall marknadsräntan eller bankernas marginaler förändras (Mölndalsbostäder AB, 2018).

Sjudin säger att även Partillebo arbetar för att utveckla staden, men ett hot mot utvecklingen av bostadsmarknaden är byggbranschens överhettning. Sjudin menar att:

“...ju trängre det blir, desto mer kommer priserna öka och desto svårare kommer det bli att bygga.”

Även om det kommer bli billigare att bygga i lågkonjunktur så är en fördel för Partillebo att företaget är långsiktiga i sina investeringar och att de endast verkar inom Partille kommun. Det är även en fördel att de verkar inom bostadsmarknaden såväl som inom kommunal infrastruktur. Sjudin nämner även att bostadsbristen medför ett problem i samhällets utveckling i hela Sverige. Det hämmar utvecklingen eftersom att rekrytera personal redan är svårt men ifall en person rekryteras från en annan ort så kan det innebära att företag får svårigheter i att hitta en bostad till personen, något Gårdh håller med om.

Som framgår av ovan finns det en del svårigheter gällande dagens bostadsmarknad och möjligheten att genomföra nyproduktioner. Trots det har företagen gjort nedanstående investeringar och har planerat att genomföra ytterligare projekt för de undersökta åren (se *Tabell 4*).

Tabell 4: Antal nyproducerade lägenheter

Skede	År	Förbo AB	Möndalsbostäder AB	Partillebo AB	Varbergs Bostads AB
Färdigställda lägenheter	2013	Tillämpar ej K3.	6 st.	24 st.	Tillämpar ej K3.
	2014	70 st.	-	18 st.	35 st.
	2015	-	6 st.	101 st.	-
	2016	-	-	-	43 st.
	2017	122 st.	196 st.	-	-
Ej färdigställda lägenheter	2013	Tillämpar ej K3.	ca. 89 st.	ca. 429 st.	Tillämpar ej K3.
	2014	ca. 203 st.	ca. 670 st.	ca. 491 st.	ca. 645 st.
	2015	ca. 198 st.	ca. 550 st.	ca. 388 st.	ca. 623 st.
	2016	ca. 267 st.	ca. 200 st.	ca. 582 st.	ca. 624 st.
	2017	ca. 1959 st.	ca. 450 st.	ca. 474 st.	ca. 772 st.
<i>Bland de ej färdigställda lägenheterna finns projekt inom olika skeden i processen. Projekten sträcker sig över olika lång tidsperiod och blir inte nödvändigtvis genomförda.</i>					
<i>Informationen är hämtad ifrån företagens årsredovisningar mellan åren 2013-2017.</i>					

Ur *Tabell 4* går det att utläsa hur många nyproduktioner var och ett av företagen har planerat inför och genomfört mellan åren 2013–2017.

4.3. Värdering vid första redovisningstillfället

4.3.1. Anskaffningsvärde

Om företag ska investera i ett nyproduktionsprojekt ska beslut tas utifrån produktionskostnads- och lönsamhetskalkyler, något som bekräftas av samtliga respondenter. Produktionskostnads-kalkylen består av en sammanställning av de kostnader som ingår i projektet, till exempel entreprenad och markförvärv. Lönsamhetskalkylen utgörs av en diskontering av framtida driftsnetton, som bland annat omfattar förväntade hyresintäkter minskade med drifts- och underhållskostnader. Diskontering utförs med hjälp av en kalkylränta (eller diskonteringsränta), som är framtagna med hjälp av ett marknadsmissigt avkastningskrav med tillägg för förväntad inflation. Skillnaden mellan nedlagda kostnader och summan av de diskonterade driftsnettona och restvärdet ger ett positivt eller negativt resultat. Resultatet används som en viktig del i ett underlag för ett investeringsbeslut.

Alla fyra respondenter har uppgett att parametrarna som tas med i produktionskostnads-kalkylen utgör grunden för beslutet att investera eller inte. Det är även ett underlag för att ta fram anskaffningsvärdet för en nybyggnation. Kostnader som tas med i respektive bolags kalkyl och anskaffningsvärde skiljer sig mellan de olika bolagen. I *Tabell 5* anges parametrar som, för respektive företag, anses vara väsentliga att ta med i produktionskostnads-kalkylen samt vid beräkning av anskaffningsvärdet.

Tabell 5: Förkalkyl och anskaffningsvärde

	Förbo AB		MölnålsBostäder AB		Partillebo AB		Varbergs Bostads AB	
	Kalkyl	Anskaffningsvärde	Kalkyl	Anskaffningsvärde	Kalkyl	Anskaffningsvärde	Kalkyl	Anskaffningsvärde
Tomtkostnader	x	x	x	x	x	x	x	x
Gatukostnadsersättning	x	x	-	-	-	-	x	x
Anslutningsavgifter	x	x	x	x	-	-	x	x
Byggentreprenad	x	x	x	x	x	x	x	x
Markarbeten	x	x	-	-	-	-	x	x
Konsulter	x	x	-	-	x	x	-	-
Risikostnad	-	-	-	-	x	x	-	-
Ändrings- och tillägsarbeten (ÄTA)	x	x	x	x	-	-	x	x
Bygglov	x	x	-	-	-	-	-	-
Ränta	x	-	x	x	-	-	x (eventuellt)	x (eventuellt)
Avskrivningskostnad	-	-	-	-	x	x	-	-
Restvärde	-	-	x	x	-	-	x	x
Anställdas löner	-	-	x	x	-	-	-	x
Moms	x	x	x	x	x	x	x	x
Centraladministrativa kostnader	-	-	x	x	x	x	x	x
Fastighetsskatt	-	-	-	-	x	x	-	-
Underhåll	-	-	-	-	x	-	-	-
Kringkostnader	-	-	-	-	x	-	x	x

Informationen är insamlad under intervjuerna med Helen Jansson Gårdh, Henrik Lyréus, Fredrik Sjudin och Catrin Lämpegård.

Tabell 5 åskådliggör de utgifter som företagen inkluderar i kalkyl respektive anskaffningsvärde. Företagen aktiverar olika mycket utgifter. Det kan vara svårt, utifrån tabellen, att säga vilka som aktiverar mest utgifter på grund av att respondenterna benämner dem på olika sätt och kanske inte nämnde alla under intervjuerna.

4.3.1.1. Förbo AB

Enligt Gårdh utgörs anskaffningsvärdet av produktionskostnader, som fördelas på olika rubriker i kalkylen. Till exempel fördelas kostnaderna i tomtkostnader, anslutningsavgifter, gatukostnadsersättning, byggentreprenad, konsulter, bygglov och moms. Ränta under produktionstiden är med i produktionskostnads-kalkylen, men inte i anskaffningsvärdet. En reserv för oförutsägbara byggkostnader, som kan uppstå under projektets förverkligande, kallas ändrings- och tillägsarbeten (ÄTA). Det tar företaget hänsyn till i lönsamhetskalkylen medan verkliga kostnader som uppkommer tas med i anskaffningsvärdet. Gårdh säger att:

“Personalkostnader tas inte med, så länge det inte är extern personal. Inte heller tas andra indirekta kostnader med. Vissa kostnader kan man välja att inte ta med, till exempel ränta under produktionstiden.”

I årsredovisningarna upplyser Förbo AB (2015; 2016; 2017; 2018) om att de inte tar med ränta eller indirekta kostnader i anskaffningsvärdet.

4.3.1.2. Mölnålsbostäder AB

Lyréus uppger att de kostnader som tas med i anskaffningsvärdet beror på omständigheterna i projektet, men grunden är att företaget försöker följa K3-regelverket. Ränta aktiveras och likaså kostnader för egen personal, som registrerar tid som läggs på projektet. Att ränta och indirekta kostnader aktiveras framkommer även i företagens årsredovisningar (Mölnålsbostäder AB, 2014; 2015; 2016; 2017; 2018). Förkalkylen har en direkt koppling till anskaffningsvärdet. I förkalkylen ingår bland annat markkostnader, anslutningsavgifter, totalentreprenad, centraladministrativa kostnader, egna kostnader och ränta. Det är kostnader som företaget bedömer kommer att uppstå i samband med nybyggnation av ett projekt. Kostnader för ÄTA tas med i förkalkylen samt moms och lagfart.

4.3.1.3. Partillebo AB

Sjudin anger att kostnader som tas med för att beräkna anskaffningsvärdet är de kostnaderna som ingår i produktionskostnadskalkylen. I kalkylen beräknas kostnader för entreprenad, markkostnader, kostnader för eventuella externa projektledare, kapitalkostnad, produktionskostnad och eventuell fastighetsskatt. Riskkostnader läggs till samt tillkommande drifts- och underhållskostnader. Några kostnader för intern personal tas inte med enligt Sjudin och han beskriver situationen på följande sätt:

“...många tar sina egna projektledares arbetade tid. Det tar vi absolut inte med i och med att vårt bolag ska bära sig själv med den administrationen. Om vi behöver göra så för att finansiera vår projektavdelning så anser vi att vi har för stora projektavdelningar. Vi ska kunna bära den projektavdelningen vi har i såväl hög- som lågkonjunktur...”

Även i årsredovisningarna framgår det att ränta och indirekta kostnader inte aktiveras (Partillebo AB, 2014; 2015; 2016; 2017; 2018).

4.3.1.4. Varbergs Bostads AB

På Varbergs Bostad tas alla kostnader i förkalkylen och anskaffningsvärdet med. Lämpegård säger:

“Vi försöker att ta med så mycket som möjligt för att få en verklighetsbaserad bild.”

Kostnader som tas med är projekteringskostnader, kostnader för markplanering, markarbeten och plattan. Även kostnader för huskroppen och entreprenad samt kringkostnader som kan uppkomma vid nybyggnation tas med. Först i anskaffningsvärdet tas personalkostnader med, beroende på vad revisorerna kräver i förhållande till K3. Varbergs Bostad har inte haft så stora nybyggnationsprojekt tidigare och inget lån har tagits i samband med nybyggnation. Lämpegård bedömer att räntekostnaderna kommer aktiveras ifall Varbergs Bostad tar lån för att finansiera en specifik nybyggnation. I årsredovisningarna står det att utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet tas med (Varbergs Bostads AB, 2015; 2016; 2017; 2018).

4.3.2. Marknadsvärde

I *Tabell 6* anges bokfört värde, verkligt värde, nedskrivningar, samt antal lägenheter respektive bolag förvaltar samt utvecklingen av värdena under åren K3 har tillämpats. Det bokförda värdet utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt justering för upp- och nedskrivningar. Bolagen tillämpar komponentavskrivning som sker linjärt över nyttjandeperioden (Förbo AB, 2018; Mölndalsbostäder AB, 2018; Partillebo AB, 2018; Varbergs Bostads AB, 2018). För större bolag som tillämpar K3 ska upplysningar lämnas i enlighet med kap. 16 p. 4 K3 (se *Bilaga 1*). Samtliga respondenter anser att de uppfyller de krav som ställs.

Tabell 6: Bokfört värde, marknadsvärde och nedskrivningar

	År	Bokfört värde	Verkligt värde	Nedskrivning	Antal lägenheter
		MKR	MKR	MKR	Styck
Förbo	2013	Tillämpar ej K3	-	-	-
	2014	2046	5008	-	5568
	2015	2064	5338	-	5570
	2016	2253	5488	-	5570
	2017	2609	5726	-	5692
Mölnålsbostäder	2013	1863	3558	-	2727
	2014	1897	3515	-	2731
	2015	1885	4101	-	2662
	2016	1866	5178	-	2654
	2017	2395	5704	15	2822
Partillebo	2013	2330	6348	67	3637
	2014	2858	6528	81	3669
	2015	3233	6693	157	3650
	2016	3363	7133	139	3517
	2017	3597	8045	24	3722
Varbergs Bostad	2013	Tillämpar ej K3	-	-	-
	2014	1272	3279	3	5229
	2015	1238	3339	5	5231
	2016	1298	4841	-	5279
	2017	1313	4879	-	5294

Informationen är hämtad ifrån företagens årsredovisningar mellan åren 2013-2017.

Tabellen (Tabell 6) ovan speglar företagens bokförda värden, marknadsvärden, nedskrivningar och antal lägenheter för åren 2013–2017. Syftet med informationen är att ge en helhetsbild av fastigheternas värden, i vilken utsträckning företagen gör nedskrivningar och hur många lägenheter de förvaltar.

4.3.2.1. Förbo AB

Förbo redovisar marknadsvärdet och det bokförda värdet på hela fastighetsbeståndet i varje årsredovisning. Fastighetsvärderingen har utförts internt och kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut för de år som K3 har tillämpats. Pågående projekt och arbete aktiveras och tas upp i balansräkningen för att efter färdigställandet klassificeras om till byggnader och mark (Förbo AB, 2015; 2016; 2017a; 2018). Värderingen baserar sig på en kassaflödesanalys med marknadsmässiga avkastningskrav och det görs en individuell bedömning av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till det beräknade marknadsvärdet (Förbo AB, 2018). Gårdh uppger också att den interna värderingen utförs med hjälp av värderingssystemet VD Pro. Externa värderare uppdaterar förutsättningarna i systemet vilket styr avkastningskravet för bolagets fastighetsvärdering. Även för bolagets nybyggda fastigheter används marknadsmässiga avkastningskrav.

4.3.2.2. Mölnålsbostäder AB

Mölnålsbostäder redovisar det bokförda värdet och marknadsvärdet på alla fastigheter under åren som K3 har tillämpats. Pågående arbete, som innebär nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras som tillgång i balansräkningen. Intern- och externvärderingar har utförts 2013, 2014 och 2015 för att fastställa marknadsvärdet (Mölnålsbostäder AB, 2014; 2015; 2016). År 2016 och 2017 har enbart externvärdering utförts (Mölnålsbostäder AB, 2017; 2018). Externvärdering utförs, av en utomstående värderingsman, på cirka en tredjedel av fastigheterna och så kallad desktopvärdering har genomförts för övriga fastigheter. Samtliga fastigheter har värderats av en extern värderingsman mellan 2014 – 2016 som ett komplement till den interna värderingen (Mölnålsbostäder AB, 2015; 2016; 2017). Värderingsparametrar

presenteras inte i årsredovisningen (Mölnadsbostäder AB, 2014; 2015; 2016; 2017; 2018). Värderingen som gjordes 2013, 2014 och 2015 har utförts med hjälp av VD Pro och direktavkastningskravet är framtaget av NAI Svefa (fastighetskonsult). Faktiska hyresnivåer, samt schablonmässiga drifts- och underhållskostnader användes. Beräknade driftsnetton och restvärden har diskonterats för att ta fram marknadsvärdet (Mölnadsbostäder AB, 2014; 2015; 2016).

Skillnader mellan marknadsvärdet, framtagen genom intern- och externvärderingar förklaras med skillnader i direktavkastningskravet, som är lägre vid externvärdering (Mölnadsbostäder AB, 2017). Lyréus förklarar att övergången till den externa värderingen krävdes av revisorerna utifrån vad K3-regelverket efterfrågar. Skillnader mellan värderingar kan även förklaras av hur byggnader klassificeras. Bolaget anser att vissa byggnader bör klassas som vårdbyggnader, vilket medför en större risk för bolaget. En oberoende värderingsman kan klassa samma fastighet som en bostad, vilket innebär att bolaget och värderingsinstitutet har olika grund för sin bedömning av marknadsvärdet. Värderingsinstitut har mer information om utvecklingen på marknaden vilken normalt inte är tillgänglig för bolaget i samma utsträckning. Vid värderingen av bostäder är driftsnetto och anskaffningsvärde lätt att ta fram och vid värderingen av fastigheter med lokaler beaktas även kontraktslängd och risk, enligt Lyréus.

4.3.2.3. Partillebo AB

De bokförda värdena och marknadsvärdena för hela fastighetsbeståndet uppges av Partillebo för alla år K3 har tillämpats (Partillebo AB, 2014). Företaget tar fram marknadsvärdet, genom internvärdering, vilket redovisas för det totala beståndet under 2013–2017 (Partillebo AB, 2014; 2015; 2016; 2017; 2018). Det framkommer att Datschas värderingsverktyg används för att utföra den interna värderingen (Partillebo AB, 2017). Information fås från Newsec Advice (fastighetskonsult) och Lantmäteriet samt kompletteras med data från Partillebo avseende hyra, vakans och uthyrningsbar area. Kalkylperioden är fem år och direktavkastningskravet sätts till fyra procent för bostäder och sex procent för lokaler. Verktyget ger ett marknadsvärde som Partillebo utvärderar och gör bedömningar från avseende eventuella nedskrivningsbehov. Bedömningen av marknadsvärdet anses vara trovärdig på aggregerad nivå, trots att den kan vara mindre korrekt för enskilda fastigheter (Partillebo AB, 2017). Utöver internvärdering har bolaget även tillämpat externvärdering under 2017 på delar av beståndet för att kvalitetssäkra internvärderingen (Partillebo AB, 2018). Kvalitetssäkringen görs efter den investeringsvåg som bolaget har haft och för att pröva tidigare gjorda nedskrivningar. Marknadsvärdet för det totala beståndet är avsevärt högre än bokfört värde på förvaltningsfastigheter. De interna värderingar som har utförts tidigare år har ansetts vara pålitliga då de har varit försiktiga, eftersom bolaget har använt en riskmarginal under värderingen.

4.3.2.4. Varbergs Bostads AB

Varbergs Bostads fastighetsvärdering till marknadsvärde har gjorts av CBRE Sweden AB. Under 2013 värderades hela fastighetsbeståndet och 2014 gjordes en fördjupad bedömning av 17 fastigheter. CBRE bistod också med bedömningar och avkastningsvärden. Internvärderingen har gjorts enligt Datschas modell med schablonmässiga värden på driftskostnader medan verkliga hyresintäkter har använts för varje fastighet. Den kompletterande bedömningen 2014 gjordes på grund av att den schablonmässiga värderingen 2013 visade på låga marknadsvärden i en del av Varberg jämfört med andra områden. Det ökade de 17 fastigheternas marknadsvärde med 241 miljoner kronor (Varbergs Bostads AB, 2015). Under 2015 gjorde CBRE en fördjupad värdering av 16 fastigheter, spritt över hela beståndet, på grund av att de ansågs vara något svagare eller avvikande. Värderingen resulterade i ökade marknadsvärden på totalt 60 miljoner kronor och det fanns inga fastigheter som behövdes skrivas ned. Efter värderingarna uppgår

bolagets marknadsvärde till 3 339 miljoner kronor för samtliga fastigheter (Varbergs Bostads AB, 2016).

År 2016 genomfördes en samordnad marknadsvärdering med hjälp av CBRE, liknande den som gjordes 2013. Värderingen visade att fastighetsbeståndet har ökat betydligt det senaste året med 1 502 miljoner kronor och att företagets samtliga fastigheters marknadsvärde uppgår till 4 841 miljoner kronor (Varbergs Bostads AB, 2017). År 2017 gjordes en desktopvärdering av fastigheterna med hjälp av systemet Datscha och värderingsinstitutet CBRE gjorde en stickprovsvis värdering av sex fastigheter. Den externa värderingens omfattning var mindre 2017 eftersom en större värdering gjordes föregående år och marknaden hade varit stabil innevarande år. Lämpegård uppger att den värderingen som görs genom värderingssystemet Datscha anses vara mindre pålitlig än den som görs av externa värderare. Det beror dels på att Datscha inte uppdateras så ofta och dels på att systemet inte känner marknaden, eftersom det saknas bra underlag i form av verkliga försäljningar av hyreshus i Varbergsområdet.

Tabell 7: Marknadsvärdering

Marknadsvärdering	Förbo	Mölnålsbostäder	Partillebo	Varbergs Bostad
System	VD Pro	VD Pro	Datscha	Datscha
Extern värderare	Forum Fastighetsekonomi kvalitetssäkrar (varje år) Newsec stickprov	(varje år)	(första gången 2017)	CBRE (varje år)
Bokfört värde 2017 för byggnader och mark (MKR)	2 609	2 395	3 274	1 313
Externt värderat marknadsvärde 2017 för byggnader och mark (MKR)	5 726	5 704	8 045	4 879
Information om taxeringsvärde i fastighetsförteckningen	x	x	x	x
Information om bokfört värde i fastighetsförteckningen	-	x	x	x
Information om marknadsvärde i fastighetsförteckningen	-	x	-	-
Faktorer som bedöms påverka värderingsmannens värdering				
Avkastningskrav	x	x	x	x
Hysesintäkter	x	x	x	x
Driftskostnader	x	x	x	x
Klassning av fastighet (t.ex. gruppboende eller bostad)	x	x	-	x
Kunskap om marknaden	-	-	-	x
Lokalens kontraktslängd	-	x	-	-
Läge	x	x	-	-
Tänkbara köparens syn	x	-	x	-
Underhållsbehov	x	x	x	x
Vakansgrad	x	-	-	x

Informationen är insamlad under intervjuerna med Helen Jansson Gårdh, Henrik Lyréus, Fredrik Sjudin och Catrin Lämpegård samt från företagets årsredovisningar år 2017.

I Tabell 7 visas en sammanställning av den information som har erhållits genom intervjuer och arkivdata avseende marknadsvärdering. Tabellen presenterar dels information som ska finnas i redovisningen enligt kap. 16 p. 4 K3 (se Bilaga 1) och dels vilka faktorer som respondenterna bedömer påverkar en extern värderingsmannens värdering.

4.3.3. Nedskrivning

4.3.3.1. Förbo AB

Förbo AB har inte gjort nedskrivningar under åren som K3 har tillämpats. Gårdh anger att trots det så har det uppkommit situationer där nyproduktionens anskaffningsvärde har överstigit marknadsvärdet. Bedömning av om skillnaden är bestående eller inte görs på följande sätt enligt Gårdh:

“... om vi har ett anskaffningsvärde så skriver vi av det varje år, då minskar det bokförda värdet successivt. Och om man tänker sig att marknadsvärdet är oförändrat så möts de någonstans. Och där har vi tittat på, hur lång tid tar det innan de möts och det måste vara i balans inom fem till sex år. En bedömning av ett marknadsvärde är inte exakt vetenskap. Bedömt marknadsvärde kan skilja sig mellan olika värderare. Här finns ett visst spann. Är det i balans inom fem till sex år så har vi gjort bedömningen att det inte finns något bestående nedskrivningsbehov ... ifall marknadsvärdet är oförändrat och du skriver ned första året, då kan en återföring bli aktuell redan året efter.”

En nedskrivning sker när en fastighets marknadsvärde, väsentligt och varaktigt, understiger dess bokförda värde. Det gör det viktigt att bedöma en ny investerings lönsamhet genom en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Den beräkningen ligger sedan till grund för beslutet om en ny investering skall ske eller inte.

4.3.3.2. Mölndalsbostäder AB

Enligt Mölndalsbostäders styrelse ska en kalkyl vid en nyproduktion visa att fastighet är lönsam inom sju år. Oberoende värdering görs, åtta år efter inflyttning, för att bedöma eventuellt behov av nedskrivning (Mölndalsbostäder AB, 2015). Nedskrivning skedde under 2017. Mölndalsbostäder anger att det är modulbyggnaderna, som byggdes samma år, som ger upphov till nedskrivningen (Mölndalsbostäder AB, 2018), på grund av att det blev dyrare än planerat, enligt Lyréus. Det trots att modulbyggnaderna skrivs av med höga belopp årligen, vilket kommer leda till återföringar av nedskrivningar. Lyréus säger:

“Vi skriver av modulerna kraftigt och kan tack vare nedskrivningen 2017 återföra nedskrivningen med samma belopp som vi gör avskrivning. Avskrivning och återförd nedskrivning tar med andra ord ut varandra ...”

I fall ett nedskrivningsbehov förekommer i både intern- och externvärderingar utförda samma år skulle en fastighet skrivas ned utifrån den externa värderingens värde, då en extern värdering anses vara mer tillförlitlig. Den interna värderingen ses som en kontroll. Revisorerna tros släppa krav på nedskrivning om värdenedgången inte anses vara bestående. Det gör den inte ifall det bokförda värdet motsvarar marknadsvärdet inom ett visst antal år genom avskrivningar. Om undervärdet är väsentligt görs en nedskrivning. En bestående period anses vara sex till sju år enligt Lyréus.

4.3.3.3. Partillebo AB

Partillebo har länge haft som strategi att omgående skriva ned nyproduktionen till marknadsvärdet ifall det understiger anskaffningsvärdet, vilket har belastat resultatet under 2013–2017. Nedskrivningarna fördelas mellan förvaltningsfastigheter och pågående projekt, förutom 2017 då inga nedskrivningar sker på förvaltningsfastigheter. Det sker istället en återföring av tidigare nedskrivningar. Närmare information om vilka fastigheter eller projekt som har ådragit nedskrivningar ges inte. Bolaget uppger att nedskrivningar sannolikt kommer vara lägre i framtiden då andelen större projekt minskar (Partillebo AB, 2017). Partillebo anger att det finns fortsatta ambitioner i att skriva ned nyproduktion. Det, tillsammans med stora avskrivningar på ledningar för vatten, el med mera, kommer fortsatt påverka företagets resultat (Partillebo AB, 2018).

I redovisningsprinciperna framkommer det att nedskrivningsbehov utvärderas varje år vid bokslut genom interna värderingar av fastigheter. En individuell prövning görs om en fastighet har ett bokfört värde som är större än det aktuella verkliga värdet. Nedskrivningen görs efter prövningen med ett erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar återförs över resultaträkningen om nedskrivningsbehovet ej kvarstår efter prövning (Partillebo AB, 2017). Sjudin säger, avseende nedskrivningsstrategin, att:

“...varje projekt ska bära sig själv från år 1.”

Nedskrivningar görs direkt när behovet uppkommer, under pågående arbetet, vid färdigställande eller senare. Årlig återföring av nedskrivningar görs. Äldre fastigheter genererar

inga nedskrivningar på grund av sina låga bokförda värden. Det är oftast pågående projekt som genererar nedskrivningar, menar Sjudin.

4.3.3.4. Varbergs Bostads AB

Varbergs Bostad har gjort nedskrivningar på fastigheter vid två tillfällen, 2014 och 2015. Fastighetsbeståndet skrevs ned med cirka tre miljoner kronor 2014, i samband med övergången till K3. Ett pågående projekt skrevs ned 2015 med cirka fem miljoner kronor till det bedömda marknadsvärdet. Återföring av nedskrivningar görs endast vid utträngning eller försäljning av fastighet (Varbergs Bostads AB, 2017; 2016). Lämpegård beskriver att:

“Syftet med en nedskrivning är att ta bort risken med för höga värden i böckerna på tillgångar, i det här fallet fastigheter. I de fall vi har gjort nedskrivning har det visat sig att inom något år har marknadsvärdet ökat och nedskrivningen skulle kunna återföras. För vår del har dessa återföringar inte gjorts då beloppen är låga jämfört med värdena och något behov inte har uppstått.”

4.4. Tankar om redovisningsreglerna

Vid värdering vid första redovisningstillfället spelar redovisningsreglerna en stor roll. Som nämntes i avsnittet *Bakgrund* kan redovisningsregler och revisorer ses som ett hinder för att producera nya lägenheter, och därför är det aktuellt att få respondenternas syn på de gällande reglerna. I årsredovisningen för 2017 beskriver Varbergs Bostads AB (2018) att reglerna påverkar dem på följande sätt:

För byggnation utanför Varbergs centralort visar undersökningar om betalningsvilja att dessa projekt innebär en viss förlustrisk med nuvarande regelsystem. (s. 10)

Lämpegård förklarar att betalningsviljan är lägre utanför centralorten men det är inte billigare att bygga där, vilket gör att det är svårt att få ihop kalkylen. Det är överlag låga hyror i Varberg och Varbergs Bostads AB (2018) har legat cirka tolv procent under genomsnittet i Sverige och cirka 14 procent under övriga bolag i Halland. Att ha låga hyror medför att det blir svårt att genomföra de renoveringar som behövs på äldre fastigheter och att långsiktigt nå upp till ägarens avkastningskrav. Det blir även svårt att hyra ut nyproducerade lägenheter, eftersom de hyror nästan är dubbelt så höga.

Om Lämpegård bortser från ovanstående anser hon att redovisningsreglerna är tydliga, det är klart vad som gäller men det innebär inte alltid att man gillar reglerna. Det gör att det blir svårare att få ihop kalkylerna men hon menar även att det kan hindra företag från att göra investeringar som inte är hållbara eller lönsamma. Hon tror även att hanteringen av nedskrivningsindikationer beror på vilken revisor företaget har idag, men framförallt vilken revisor företaget hade vid övergången till K3. Även Gårdh anser att revisorn spelar en stor roll vid värderingsfrågor. Vilka revisionsbolag och revisorer som företagen använder sig av visas i tabellen nedan.

Tabell 8: Revisionsbyråer och företagens revisorer

Företag	År	Revisionsbyrå	Revisor
Förbo AB	2013	Tillämpar ej K3.	-
	2014	PwC	Peter Sjöberg
	2015	KPMG	Eva From
	2016	KPMG	Eva From
	2017	KPMG	Eva From
Mölnålsbostäder AB	2013	EY	Ulrika Berling
	2014	EY	Ulrika Berling
	2015	EY	Ulrika Berling
	2016	EY	Ulrika Berling
	2017	EY	Anders Linusson
Partillebo AB	2013	PwC	Peter Sjöberg
	2014	PwC	Peter Sjöberg
	2015	PwC	Peter Sjöberg
	2016	PwC	Peter Sjöberg
	2017	PwC	Peter Sjöberg
Varbergs Bostads AB	2013	Tillämpar ej K3.	-
	2014	PwC	Peter Sjöberg
	2015	PwC	Peter Sjöberg
	2016	PwC	Peter Sjöberg och Daniel Johansson
	2017	PwC	Peter Sjöberg och Daniel Johansson

Informationen är hämtad ifrån företagens årsredovisningar mellan åren 2013-2017.

I Tabell 8 framgår det att PwC var revisor för Förbo 2014, det vill säga vid deras övergång till K3. Därefter anlätades Eva From från KPMG. Samma revisor från PwC, Peter Sjöberg, var även revisor för Varbergs Bostad och Partillebo vid övergången till K3. Han var fortfarande deras revisor 2017 men hos Varbergs Bostad är även Daniel Johansson vald revisor från PwC sedan 2016. Mölnålsbostäder anlätades, från EY, Ulrika Berling under 2013–2016 och Anders Linusson från 2017.

Gårdh ansåg att syftet med K3, där framförallt komponentavskrivningarna blev den stora förändringen, var att öka jämförbarheten mellan bolagen. Gårdh upplever inte att syftet har uppnåtts eftersom det görs mycket bedömningar i redovisningsarbetet och liknande situationer hanteras på många olika sätt. Lyréus anser att komponentavskrivningarna innebär ett omfattande arbete och att det inte är säkert att det leder till någon nytta. Han skulle hellre se att allmännyttiga bolag får tillämpa IFRS, och därmed marknadsvärdering av fastigheter, eftersom:

“... idag finns det så mycket information om fastigheter. Branschen är så transparent att det inte borde vara några problem att göra snabba och frekventa marknadsvärderingar idag. Det hade varit mycket bättre och enklare för oss ekonomer.”

Även Sjudin är kritisk till K3-regelverket. Han menar, precis som Lyréus, att det borde finnas en internationell standard som svenska bolag kan anpassa sig till, eftersom det finns en risk att man missar målet med reglerna när man försöker skapa egna redovisningsprinciper. Sjudin beskriver K3 som följande:

“Det var många som sa, när K3 kom, att det är en relativt bristfällig idé och många hoppades att den inte skulle genomföras, många som trodde att den skulle bli kortvarig. Jag tror att ju mer man studerar eller skriver om den, så börjar man se vad målet och syftet var och om det har uppfyllts ... varför ska Sverige ha unika redovisningsprinciper?”

5. Analys

Analysen består av en jämförelse mellan lagar, redovisningsprinciper, standarder, tidigare forskning och det empiriska resultatet. Jämförelsen görs med avsikten att analysera och diskutera studiens frågeställningar och syfte.

5.1. Dagens bostadsmarknad

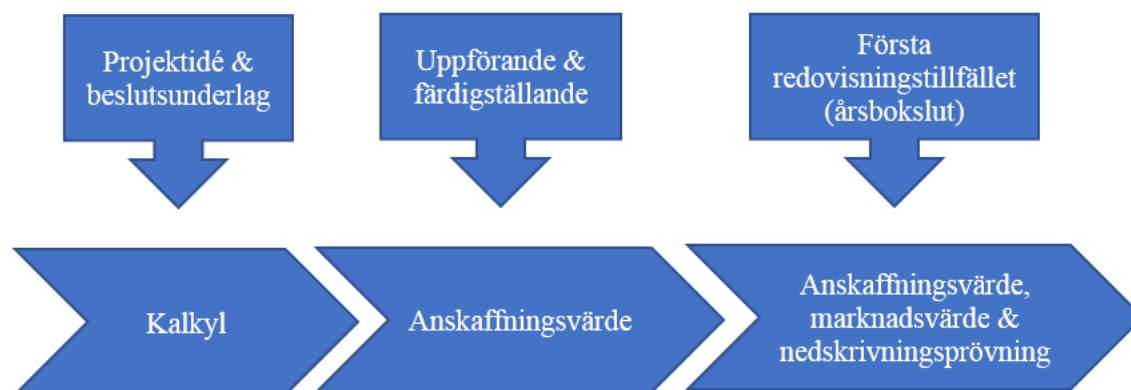
Dagens bostadsmarknad beskrivs som problematisk av samtliga respondenter. De menar att de höga byggpriserna är en anledning till att de inte kan bygga lika mycket som de hade önskat. Således blir även hyrorna för de nyproducerade bostäderna höga, något som kan leda till vakanser och hindra önskade flyttkedjor. I Varberg ligger hyrorna för de befintliga fastigheterna cirka tolv procent under genomsnittet i Sverige. Det innebär, enligt Lämpegård, att nyproduktionshyrorna blir avsevärt högre än dagens hyror och det kan leda till att det blir svårare att hyra ut de nya lägenheterna. Situationen försvåras dessutom utanför tätorten, då produktionskostnaden är i stort sett samma men betalningsviljan är betydligt lägre. Projekten medför därmed en förlustrisk för tillfället. De andra företagen är belägna närmare en storstad, i det här fallet Göteborg. Det kan göra att det finns en högre betalningsvilja hos potentiella hyresgäster även utanför Göteborg för dem vilket gör nyproduktion möjlig även där.

De undersökta företagen har, trots redovisningsregler och höga produktionskostnader, producerat ett visst antal nya bostäder, om än inte i planerad omfattning (se *Tabell 4*). Generellt sett tyder det på att de, enligt Eriksson och Nordstrand (2017, 7 november), besitter rätt information om marknaden och tillämpar redovisningsprinciperna på ett korrekt sätt som främjar bostadsbyggandet. Dessutom har de här bolagen en relativt god ekonomi och därigenom möjlighet att finansiera nyproduktioner vilket styrks av att de planerar att bygga fler bostäder.

5.2. Värdering vid första redovisningstillfället

Värdering vid första redovisningstillfället, också benämnt som första årsbokslutet, för en nyproduktion görs enligt respondenterna på det sätt som illustreras i *Figur B*. I figuren visas, i stora drag, händelseförloppet inför det första årsbokslutet för en nyproduktion avseende anskaffningsvärde, marknadsvärde och nedskrivningsprövning. Men visar även på att ett antal aktiviteter och bedömningar genomförts successivt under processen. Det första steget består av att ett projekt diskuteras och dess genomförbarhet undersöks genom olika typer av kalkyler. Det kan till exempel vara genom inledande produktionskostnads- och/eller lönsamhetskalkyler. Under uppförandet och färdigställandet görs kalkyler främst baserat på produktionskostnaden, eftersom det är den, i stora drag, som ger en bedömning av det kommande anskaffningsvärdet. Det sista steget utförs vid första redovisningstillfället, då nybyggnationen ska klassificeras som byggnad och mark (förvaltningsfastighet) baserat på anskaffningsvärdet. En nedskrivningsprövning genomförs också för att undersöka ifall ett nedskrivningsbehov föreligger, vilket görs genom att jämföra skillnader mellan anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Händelseförloppet, som beskrivs ovan och illustreras i figuren nedan, stämmer överens med K3:s regler (BFNAR 2012:1) och Edvardsson och PwC:s (2017) tolkningar.

Figur B: Värderingens tillvägagångssätt



5.2.1. Anskaffningsvärde

Företagen ser olika på vad som ska eller inte ska inkluderas i anskaffningsvärdet. I årsredovisningarna upplyser Förbo, Mölndalsbostäder och Partillebo om ränta och indirekta kostnader, som intern nedlagd tid, inkluderas eller inte i anskaffningsvärdet. Varbergs Bostad nämner att utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet tas med, vilket kan tolkas som att alla kostnader inkluderas. Baserat på vad Lämpegård nämnde, gällande vilka kostnader som inkluderades i kalkylen och anskaffningsvärdet, kan tolkningen utifrån informationen i årsredovisningarna antas vara korrekt. Som kan utläsas ur *Tabell 5* väljer Mölndalsbostäder och Varbergs Bostad att inkludera en del utgifter för att fastighetens anskaffningsvärde och kostnaderna kopplade till produktionen ska överensstämma. Förbo och Partillebo inkluderar endast de utgifter som måste tas med enligt K3. Det innebär att de här företagen kostnadsför räntor och indirekta kostnader när de uppkommer. Oberoende om företagen aktiverar räntor och indirekta kostnader eller inte så påverkar det såväl balans- som resultaträkningen

Företagen specificerar inte i årsredovisningarna vilka utgifter som tas med eller inte i anskaffningsvärdet, utan förklarar i korta drag att till exempel ränta inkluderas, och det kan bero på flera saker. Till exempel kan mer information än den som presenteras anses överflödigt eller så tycker företagen att den inte behövs för att följa regelverket. Utifrån Edvardsson och PwC:s (2017) bok kan informationen som ges anses vara i minsta laget. Det på grund av att redovisningen för en materiell anläggningstillgång ska vara upprättad på ett sådant sätt att det går att urskilja vilka utgifter som hör till tillverkningen. Då samtliga företag har agerat på liknande sätt och presenterat informationen på samma sätt under de undersökta åren, kan de antas följa god redovisningssed. De har därmed presenterat väsentlig och relevant information på ett konsekvent sätt som har möjliggjort för jämförbarhet i och mellan företagen i enlighet med Edvardssons och PwC:s tolkning av K3. Intressenter kan ändå anse att mer information hade varit av värde för att få en tydligare helhetsbild av företaget och dess finansiella situation.

Sätten företagen presenterar anskaffningsvärde på kan även bero på institutionell isomorfism. Eftersom det är svårt att identifiera vilken av isomorfismerna som är den påverkande (DiMaggio och Powell, 1983) går det inte att säga vilket av de tre sätten som gäller i den här situationen. Företagen agerar, som tidigare nämnt, på liknande sätt vilket kan bero på mimetisk isomorfism. Det innebär att de imiterar framgångsrika företag eller, i det här fallet, varandra. Det kan även bero på normativ isomorfism. I det här fallet kan det vara att revisorerna anser att den presenterade informationen är tillräcklig. Enligt Lämpegård, Gårdh och Ferramosca et al. (2017) har revisorerna en betydande roll för företagets redovisning. Det bekräftar teorin om att revisorer utgör ett normativt tryck (se vidare Tagesson et al., 2015, och där angiven referens). Tillsammans med revisorerna eller genom att studera hur andra gör har de skapat en gemensam

syn på hur anskaffningsvärdet ska presenteras. Det tyder på en homogenitet bland företag inom samma organisationsfält, vilket även Tagesson (2007) argumenterar för i sin forskning.

5.2.2. Marknadsvärde

I de undersökta företagens årsredovisningar finns det information gällande marknadsvärderingen av fastigheterna i enlighet med K3:s krav, kap. 16 p. 4 (se *Bilaga 1*). I punkt 4 behöver upplysningar för avsnitt b-d endast ges om uppgifterna kan tas fram på ett tillförlitligt sätt och utan oskälig kostnad (BFNAR 2012:1). Samtliga respondenter anser att de uppfyller ovanstående punkt och presenterar den information som krävs. Därmed anses inte kostnaden överstiga nyttan vid framtagandet och presentationen av informationen. Företagen lämnar upplysningar om fastigheternas redovisade värde. Mölndalsbostäder, Partillebo och Varbergs Bostad lämnar det i fastighetsförteckningen, såväl som i balansräkningen och noterna. Förbo lämnar endast information om det ackumulerade redovisade värdet i balansräkningen och noterna, det vill säga inte fördelat per fastighet. Enligt Edvardsson och PwC (2017) bör större företag lämna upplysningar om hela fastighetsbeståndet och per fastighet. Att lämna upplysningarna för varje fastighet är dock inget krav. Det är endast Mölndalsbostäder som presenterar både marknadsvärde och redovisat värde för varje enskild fastighet (se *Tabell 7*).

Verkligt värde presenteras som tidigare nämnt för hela fastighetsbeståndet av alla företag. Värdet har fastställts internt genom en diskontering av framtida kassaflöden med hjälp av systemen VD Pro eller Datscha. Information om externa uppgifter inhämtas från systemen av samtliga bolag. Det beror på att antagandena ska vara baserade på marknadsmässiga förhållanden och inte på interna förutsättningar (vilket är fallet när ett nyttjandevärde beräknas). Enligt respondenterna baseras diskonteringsräntan på marknadsmässiga avkastningskrav med tillägg för inflation vid nuvärdesberäkning av kassaflöden, vilket kan anses vara i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1). Som en utomstående intressent kan det vara svårt, utifrån de undersökta företagen, att bedöma rimligheten i antaganden för de uppskattade kassaflödena. Därför är det svårt att säga att företagen agerar enligt K3 avseende att uppskattningarna av framtida kassaflödena ska vara verifierbara och rimliga (BFNAR 2012:1). De har heller inte varit studiens syfte att utvärdera de antaganden och parametrar som används vid marknadsvärderingen av förvaltningsfastigheter, då syftet har varit att förstå tillämpningen av redovisningsprinciperna. På grund av att företagen agerar på samma sätt även här, som vid presentation av utgifter som inkluderas i anskaffningsvärdet, kan det också anses ske enligt god redovisningssed som kan härstamma från mimetisk eller normativ isomorfism.

Samtliga företag lämnar upplysningar om vilka system som används i den interna beräkningen av marknadsvärde och i vilken utsträckning som värderingen har gjorts av en oberoende värderingsman. De lämnar även information ifall det externa värderingsinstitutet anser att deras marknadsvärderingen stämmer överens med eller om den över- eller understiger den interna värderingen. Företagens metod att värdera fastigheterna till verkligt värde kan liknas med intäktsmetoden som innebär att framtida kassaflöden omvandlas till nutida kassaflöden (BFNAR 2012:1; Edvardsson och PwC, 2017; Nordlund, 2010; Quagli och Avallone, 2010). Intäktsmetoden återspeglas även i Edvardssons och PwC:s (2017) tolkning av IFRS 13. I punkt c (se sidan 8) beskrivs hur en nuvärdesberäkning av framtida betalningsströmmar ska gå till. Eftersom det saknas vägledning i K3 gällande värdering till verkligt värde kan IFRS 13 användas. Utifrån hur de undersökta företagen har fastställt verkligt värde bedöms de ha tillämpat K3 (BFNAR 2012:1). Lyréus nämner att den här metoden används internt eftersom företaget inte besitter tillräckligt mycket information om marknaden för att göra en annan bedömning. Han menar att värderingsinstitutet besitter mer information. Utifrån Edvardsson och PwC:s (2017), Nordlunds (2010), Sundgrens et al. (2018) samt Quagli och Avallones (2010) beskrivningar av de olika värderingsmetoderna kan värderingsinstitutet antas tillämpa

någon annan eller flera av metoderna. Att använda ett värderingsinstitut kan därmed ge en mer nyanserad och oberoende bild av vad företagets fastigheter är värda. Ett exempel på att värderingarna kan bli olika beroende på vem som gör dem visas av Varbergs Bostad. I deras värdering 2014 ökade marknadsvärdet med 241 miljoner kronor för de 17 fastigheter som värderades av ett externt värderingsinstitut. Det visar på att en skillnad på plus/minus tio procent i värdering av verkligt värde är trolig (se vidare Nordlund, 2010, där angivna referenser). På Partillebo användes en extern värderingsman för första gången år 2017. Sjudin förklarar att en extern värderingsman inte har anlåtats innan på grund av att de har varit säkra på sin marknadsvärdering eftersom den har varit försiktig. Enligt lagen ska företag vara försiktiga i sina bedömningar av tillgångar och skulder (BFNAR 2012:1). Men ifall en bedömning är för försiktig, är den då tillförlitlig? I upplysningskraven står det inte specifikt att företag ska vara försiktiga i sin bedömning av marknadsvärde. Det ska vara ett rimligt värde som kan gälla vid försäljning av fastigheten mellan två oberoende parter. Det visar på att Partillebos marknadsvärdering inte helt förenlig med syftet i K3-regelverket (BFNAR 2012:1) avseende värdering till verkligt värde och Edvardsson och PwC:s (2017) tolkningar.

Företagen presenterar en begränsad mängd information, i årsredovisningarna, avseende antaganden som har använts vid fastställandet av marknadsvärde för fastigheterna. För de företag som låter en extern värderingsman värdera hela beståndet blir antagandena inte lika viktiga som för företag som helt eller delvis värderar sitt fastighetsbestånd själva. Under intervjuerna blir det däremot tydligare hur företagen går tillväga vid internvärdering. Företagens tillämpning av K3 kan här diskuteras. K3 är ett principbaserat regelverk och det finns inga anvisningar på vad antaganden innebär och ska innefatta. Det framgår inte ifall det ska finnas information om antaganden gällande uppskattade framtida kassaflöden, diskonteringsränta eller eventuella risker. Det är inte heller uppenbart om den information om system och eventuell extern värderare som finns idag är tillräcklig. Nordlund (2008) och Sundgren et al. (2018) diskuterar ifall den informationen som finns är tillräcklig för att bedöma företaget. Information kring fastigheterna är det viktigaste i ett fastighetsbolag och därför bör antagandena vara med. Nordlund (2010) beskriver att skillnader i värdering påverkar, till exempel, företagets eget kapital och att antagandena är därför av vikt. Ett kommunalt bolags information är dock offentlig (Tagesson et al., 2009) och därmed finns det möjlighet för intressenter att tillgå den på andra sätt. Med tanke på att kommunala fastighetsbolag ska agera affärsmässigt (SFS 2010:879) bör de även presentera all väsentlig information rörande företaget (Edvardsson och PwC, 2017). Det vill säga vilka metoder och antaganden som används vid värderingen av fastigheter, oavsett om det är till anskaffningsvärde eller verkligt värde (Nordlund, 2010; Sundgren et al., 2018). Baserat på ovanstående bedöms det att det är önskvärt med mer information om vilka antaganden som använts vid framtagandet av marknadsvärden.

5.2.3. Nedskrivning

Nedskrivningar är en aktuell fråga för kommunala fastighetsbolag i Sverige som tillämpar K3 menar respondenterna. Det beror på att byggpriserna är höga, vilket medför att produktionskostnaden, och därmed anskaffningsvärdet, ökar. När anskaffningsvärdet är högre än det verkliga värdet och värdenedgången sträcker sig över en bestående tid ska en nedskrivning göras, vilket är enligt K3 (BFNAR 2012:1). Företagen tillämpar redovisningsprinciperna på olika sätt och den största skillnaden mellan företagen är deras definition av vad en bestående tid för en värdenedgång är. Enligt Förbo och Mölndalsbostäder anses en värdenedgång vara bestående efter cirka fem till sju år. Partillebo och Varbergs Bostad anser dock att en bestående värdenedgång av en nyproduktion är ett år. Företagen skriver därav ned direkt när en nedskrivningsindikation uppkommer, oavsett om det gäller ett pågående arbete, vid färdigställande eller efter färdigställande. Fastän både Förbo och Mölndalsbostäder kan bära en nedskrivning i resultaträkningen menar Gårdh att bedömningen av bestående tid

beror på olika uppfattningar hos företaget och företagens revisor. Hon menar också att en för tidig nedskrivning kan innebära flera återföringar. Det beror på att företagen ska, vid varje balansdag bedöma ifall tidigare gjorda nedskrivningar är helt eller delvis motiverade. Vid en eventuell återföring är det av vikt att tillgången inte redovisas till ett högre värde än vad den skulle ha redovisats till efter avskrivningar (BFNAR 2012:1). Sjudin menar att eventuella uppskrivningar och återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar kan jämna ut resultaten. Lämpegård förklarar att deras gjorda nedskrivningar ligger kvar, eftersom det inte har funnits något behov att återföra dem hittills. Precis som respondenterna beskriver blir anskaffningsvärdet högre med höga byggkostnader (produktionskostnader) och det kan leda till att vissa företag väljer att avstå från att starta ett projekt eller lägger ned det under arbetets gång menar Cavan (2010). Ifall projektet genomförs och en nedskrivning blir nödvändig påverkar den företagens resultat menar respondenterna samt Sherrill (2016), Marton et al. (2016) och Ferramosca et al. (2017). Det kan urholka det egna kapitalet och soliditeten. Den här situationen kan få företag, som inte tillämpar redovisningsprinciperna på ett ”korrekt” sätt, att inte bygga fler bostäder (Eriksson och Nordstrand, 2017, 7 november).

Hur mycket som bolagen kan och vill producera beror på läget och kostnader, till exempel beroende på vad det kostar att köpa mark och entreprenad. Förbo befinner sig i fyra kommuner, vilket gör att de har fler val gällande vilka områden att bygga i. Dessutom är fler av deras bostäder belägna i mindre orter och inte inne i Mölndal eller Göteborg. För Mölndalsbostäder kan till exempel marken vara dyrare på grund av närheten till Göteborgs stad som innebär fler konkurrenter. För samtliga är byggkostnaderna ett återkommande hinder vid nyproduktion eftersom kalkylerna blir svåra att få ihop och det finns en risk för ändrings- och tilläggskostnader. Ett företag som inte har samma finansiella stabilitet som respondenternas företag kan därför kanske inte bygga nytt, till exempel ifall revisorn anser att nedskrivning ska ske direkt. Skulle revisorerna kunna acceptera att det tar ett antal år innan anskaffningsvärde och marknadsvärde stämmer överens så att företagen har möjlighet att bygga ändå? Speciellt under de här åren som det finns ett behov av fler bostäder. I så fall ska företagen kunna förklara när de tror att värdena motsvarar varandra eller när projektet beräknas bli lönsamt. Även i det här fallet blir det en bedömningsfråga för revisorerna, vilket de kanske inte har samma åsikt kring och resultatet kan ändå bli samma som tidigare. Ifall det här skulle vara möjligt, ska det fortfarande vara tillåtet att skriva ned direkt som till exempel Partillebo gör? Två av företagen och dess revisorer har bedömt och accepterat att en bestående tid för en värdenedgång kan vara en period om fem till sju år. Noteras bör att vilka överväganden som revisorerna har gjort, till exempel avseende risk och väsentlighet, framgår inte i den här studien. Enligt Edvardsson och PwC (2017) ska det finnas en långsiktighet i bedömningen av kassaflöden eftersom kassaflödena ska bedömas utifrån tillgångens hela återstående nyttjandeperiod. När det gäller nyproduktioner så är den kvarstående nyttjandeperioden mycket lång för de väsentliga komponenterna, till exempel mellan 50–100 år. Det gör att frågan om en bestående värdenedgång kanske ska ses över en längre tidsperiod än ett år.

Företagen tillämpar, som tidigare nämnt, redovisningsprinciperna på olika sätt. De anser själva att de uppfyller K3:s regler. Ett exempel på att företagen agerar olika är att Förbo och Mölndalsbostäder hanterar nedskrivningsindikationer på ett sätt och Partillebo och Varbergs Bostad på ett annat. Vid implementeringen av K3 hade revisorerna ett stort inflytande på hur reglerna skulle tillämpas enligt Lämpegård. Det gällde speciellt vid hantering av nedskrivningsindikationer. Förbos och Mölndalsbostäders revisorer anser inte att nedskrivningen behöver ske direkt. Det beror på företagets bedömning att det bokförda värdet och marknadsvärdet kommer motsvara varandra inom en snar framtid. Partillebos och Varbergs Bostads revisor accepterar att nedskrivning sker direkt. Att deras tillvägagångssätt är likadant kan bero på att de anlitar samma revisor. Tagesson (2007) menar att företag inte påverkas vid införandet av en ny redovisningsregel genom koerciva eller normativa tryck. Det är istället

mimetiska tryck som har ett inflytande på företagen. I så fall innebär det att företagen endast imiterar varandra vid tillämpningen av ett redovisningsregelverk. Det stämmer dock inte helt med hur företagen gör. Den mimetiska isomorfismen återfinns visserligen i att företagen i många situationer agerar liknande, till exempel i huvudsak gällande vilka utgifter som inkluderas i anskaffningsvärdet. Dock så agerar de olika avseende till exempel hantering av nedskrivningsindikationer och i vilken utsträckning som oberoende värderingsman anlitas. Tagesson (2007) menar dessutom att revisorerna utgör ett normativt tryck och bör därför inte, enligt hans tidigare resonemang, ha en påverkan vid tillämpningen av nya redovisningsregler. Det menar dock respondenterna att de har. Däremot har de inte en enhetlig syn på hur reglerna ska tillämpas, vilket talar emot att de skulle utgöra ett normativt tryck.

Det finns olika syn hos respondenterna om ett företag vill genomföra en nedskrivning eller inte, vilket Sherrill (2016), Ferramosca et al. (2017) och Cavan (2010) diskuterar i sin forskning. Enligt Ferramosca et al. (2017) är det som sagt ett sätt att utöva *earnings management*. Det tankesättet kan till viss del ses hos Partillebo som anser att det är bättre att ta kostnaderna direkt än att vänta. Även Förbos och Partillebos val att kostnadsföra räntor och indirekta kostnader kan tyda på ett liknande tankesätt. Alternativt att de ser det som att de tillämpar försiktighetsprincipen. Varbergs Bostad agerar mer i enlighet med Cavan (2010), det vill säga att de konserverar kapital genom att ha nedskrivningarna liggandes. Enligt Ferramosca et al. (2017) föredrar revisorer att en nedskrivning görs när en sådan situation föreligger och att den hellre är för stor än för liten. Det beror på att de inte vill riskera att skada sitt rykte och minimera risken för stämningar (se vidare Ferramosca et al., 2017, och där angivna referenser). Falkman och Tagesson (2008) visar på att en engagerad revisionsfirma påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna positivt. Ifall företagen och dess revisorer studeras utifrån den här synvinkeln så kan det, beroende på hur man tolkar regelverket, uppfattas som att engagemanget hos företagets revisorer varierar. Det vill säga, om man å ena sidan anser att en bestående värdenedgång är ett år så följer Förbo och Mölndalsbostäder inte regelverket. Om man å andra sidan anser att en bestående värdenedgång är en längre period så följer inte Partillebo och Varbergs Bostad regelverket. Är revisorerna därmed olika engagerade? Ifall revisorerna önskar att skriva ned tidigt och mycket, innebär det då att Partillebos och Varbergs Bostads projekt är mindre lönsamma? Att titta på revisorernas agerande ur den här synvinkeln är svårt. Hur ett företag agerar verkar istället bero på revisorns egen uppfattning, hur företaget vill hantera nedskrivningsindikationer och hur företaget kan argumentera för sina bedömningar och beslut. Dessutom verkar synen på nedskrivningar variera mellan olika revisionsbyråer och möjligen även mellan de individuella revisorerna. Som tidigare nämnts, så framkom det inte, av studien, vilka överväganden och bedömningar revisorerna har gjort i det här fallet.

5.3. Tillämpning av redovisningsprinciper

Företagens skillnader i tillämpningen av redovisningsprinciperna blir tydligast vid hanteringen av nedskrivningsindikationer och i den här frågan har revisorn en betydande roll. Överlag tar företagen upp samma sorts information och presenterar den på liknande sätt. Att företagen inte är helt samstämmiga kan bero på att de väljer att utveckla sina egna arbetsförutsättningar och arbetsmetoder, vilket även DiMaggio och Powell (1983) redogör för i sin forskning. Även fast informationen kan anses vara kortfattad, eller bristfällig, i vissa tillfällen kan redovisningen antas ske enligt god redovisningssed (eller normativt alternativt mimetisk isomorfism). Dessutom uttrycker respondenterna att de vill och försöker följa regelverket, vilket tyder på att regelverket är en koerciv isomorfism. Det vill säga att de vill uppnå den legitimitet som det tvingande (koerciva) regelverket innebär. Det stämmer överens med DiMaggios och Powells (1983) resonemang.

Under intervjuerna framkom tveksamheterna kring K3:s ändamålsenlighet och önskan hos ett par av respondenterna av att tillämpa ett annat regelverk. Sjudin menar att Sverige inte borde skapa ett eget regelverk utan att företagen ska använda en internationell standard. Lyréus håller med Sjudin och anser att IFRS hade passat även för kommunala bostadsaktiebolag. I referensramen framkommer det att IFRS ställer högre krav, än K3, på upplysningar. Det gäller till exempel värderingsmetoder och data som använts vid fastställandet av verkligt värde (Far, 2017). Med andra ord innebär det att företagen behöver presentera mer information kring bland annat fastställande av kassaflöden och diskonteringsränta. Frågan är ifall företagen är redo att presentera mer information än de gör idag, och ifall fler upplysningar ökar företagets värde genom transparensen eller om fler upplysningar kommer att göra informationen för komplex. Eftersom det idag råder en informationsasymmetri mellan de i företaget och de utanför (Nordlund, 2010; Sundgren et al., 2018) kan upplysningarna hjälpa till att minska dem.

Enligt Edvardsson och PwC (2017) är det krav på större företag att lämna vissa upplysningar om förvaltningsfastigheter och det antas innebära att information lämnas kring hela fastighetsbeståndet och för varje fastighet, även om det inte är ett krav. Upplysningar för verkligt värde ska gärna lämnas per fastighet. Enbart Mölndalsbostäder uppfyller dessa icke-obligatoriska krav bland undersökta bolag. Förbo lämnar inte information om bokförda värden per fastighet. För främst Förbo skulle införandet av IFRS innebära stora skillnader i huruvida information anges idag i bolagets årsredovisningar. Trots att bolagen är lika avseende många aspekter så finns det skillnader i andra aspekter såsom upplysningar, aktivering av ränta och indirekta kostnader samt bestående tid för värdenedgång. Att företagen anger olika upplysningar kan bero på historiska skäl, som delvis kan ha sina rötter i tiden innan tillämpningen av K3, vilket inte undersökts i den här studien. De undersökta bolagen uppfyller krav som anges i K3 (BFNAR 2012:1) med vissa variationer i övriga upplysningar.

5.4. Påverkande faktorer i reglering och tidigare forskning samt från studiens resultat

I slutet av avsnittet *Referensram* presenteras de faktorer som påverkar eller kan påverka företagens värderingsmetoder och tillämpning av redovisningsprinciper. Vissa faktorer har kunnat identifieras, förklarats eller bekräftats medan andra inte har kunnat göra det. De faktorer som inte har kunnat analyseras fullständigt hittills, diskuteras i det här avsnittet.

Tabell 9: Faktorer som har identifierats i referensramen och i studien

Faktorer i Lagar, redovisningsprinciper och standarder	Identifierad	Avsnitt
Väsentlig och relevant information	Ja	5.2.1.
Konsekvent tillämpning och jämförbarhet	Ja	5.2.1.
Upplysning i noter om redovisat värde	Ja	5.2.2.
Upplysning i noter om verkligt värde	Ja	5.2.2.
Upplysning i noter angående antaganden för att fastställa verkligt värde	Ja	5.2.2.
Upplysning om i vilken utsträckning värdering har gjorts av oberoende värderingsman	Ja	5.2.2.
Verkligt värde fastställt på ett objektivt sätt genom diskontering av kassaflöden eller sannolikt försäljningspris	Delvis	5.2.2. & 5.4.
Verkligt värde återspeglar inte mervärden eller synergieffekter	Nej	5.4.
Vilka utgifter anskaffningsvärdet består av	Ja	5.2.1.
Om anskaffningsvärdet är större eller mindre än det verkliga värdet	Ja	5.2.3.
Vad som är bestående tid för en värdenedgång	Ja	5.2.3.
Diskonteringsränta baserad på pengars tidvärde och risker	Delvis	5.2.2.
Värdering till verkligt värde enligt IFRS (IAS 40 och IFRS 13)	Delvis	5.2.2. & 5.3.
Faktorer i Tidigare forskning		
Skillnader i tolkningar av samma regelverk	Ja	5.2.1. & 5.2.3.
Skillnader i värdering beroende på person (+/- 10%)	Ja	5.2.2.
Informationsasymmetri mellan de i företaget och de utanför	Delvis	5.3.
Fler upplysningar är bättre	Delvis	5.2.2. & 5.3.
Incitament till att förbättra resultatet	Delvis	5.2.1. & 5.2.3.
Politiken inverkar på företagets redovisning genom lagar och regler	Nej	5.4.
Revisorer kan anses utgöra ett normativt tryck	Delvis	5.2.1. & 5.2.3.
Intäktsmetoden (omvandla framtida kassaflöden till nutida) är ett sätt att beräkna verkligt värde	Ja	5.2.2.
En nedskrivning påverkar företagets resultat	Ja	5.2.3.
Ifall ett företag inte kan bära en nedskrivning kan projektet läggas ner	Nej	5.2.3.
Företag är motvilliga till att göra en nedskrivning på grund av påverkan på resultatet	Delvis	5.2.3.
Att genomföra nedskrivningar är ett sätt att utöva earnings management	Delvis	5.2.3.
Revisorer anser att nedskrivningar ska göras fall det föreligger en sådan situation	Ja	5.2.3.
Ett redovisningsregelverk kan ses som en tvingande (koerciv) kraft	Delvis	5.3.
Möjligheten till att utveckla egna arbetsföretag och arbetsmetoder förkastas sällan trots regler och revisorer	Delvis	5.3.
Det finns en homogenitet bland företag verksamma inom samma organisationsfält (isomorfism)	Delvis	5.2.1.
Redovisningen påverkas av bolagsformen (mimetiskt tryck)	Nej	5.4.
Identifierad faktori studien		
Revisorer har olika syn på vad en bestående tid för en värdenedgång är	Ja	5.2.3.
<i>Informationen är hämtad från litteraturen i referensramen och från studien.</i>		

I Tabell 9 presenteras samma faktorer som i Tabell 1 med undantag för den sista faktorn. Den identifierades istället genom studien. Vid varje faktor står det: ja, delvis eller nej. Det beror på till vilken grad som faktorn har kunnat identifieras. Vid varje faktor står det även i vilket avsnitt av analysen som den berörs.

En av faktorerna som inte har kunnat identifieras är ”verkligt värde fastställt på ett objektivt sätt genom diskontering av kassaflöden eller sannolikt försäljningspris”. Det som har framgått av studien är att företagen baserar sin värdering av verkligt värde på diskontering av kassaflöden. Det går dock inte att avgöra, baserat på den informationen som finns, ifall det verkliga värdet är baserat på en objektiv bedömning, vilket ska vara möjligt enligt K3 (BFNAR 2012:1). Bolagen har, i olika omfattning, anlitat externa värderingsinstitut. Det medför att objektiviteten nås i en högre grad än vid enbart interna värderingar. I intervjuerna eller i årsredovisningarna framgår det inte heller ifall nyproduktioner inom ett befintligt område leder till synergieffekter och därför kan inte Edvardssons och PwC:s (2017) samt Linds och Nordlunds (2016) argument styrkas med den här studien.

Enligt Haraldsson och Tagesson (2014) är bolagsformen en anledning till den ofullständiga tillämpningen av redovisningsprinciper. Att bolagsformen skulle påverka företagets agerande är ingenting som framkommer i studien. Det finns däremot likheter mellan bolagen, som eventuellt skulle kunna förklaras av bolagsformen. På grund av att företag med andra bolagsformer inte har undersökts så kan påståendet inte stödjas. Bland andra diskuterar Tagesson (2007) politikens inverkan på kommunala bolag. Han menar att politiken inverkar på bolagen genom olika lagar och regler. Utifrån den informationen som presenteras i studien verkar inte politiken ha haft en större inverkan på de undersökta bolagens tillämpning av redovisningsprinciper än vad den har på privata bolag. Skillnaden mellan den här och Tagessons studie är att han undersöker kommunala bolag som följer självkostnadsprincipen, medan de kommunala bolagen i den här studien ska agera affärsmässigt.

Under arbetets gång har en ny faktor kunnat identifieras och det är att revisorerna har olika syn på vad som är en bestående tid för en värdenedgång. Hur revisorerna tolkar en sådan situation har en stor påverkan på ifall en nedskrivning blir aktuell och ifall företaget då har möjlighet att påbörja en nyproduktion. Vidare resonemang kring den här nya faktorn har förts i avsnittet om nedskrivningar i analysen.

6. Slutsatser och vidare forskning

I slutsatsen besvarar vi våra frågeställningar och syfte med studien samt ger förslag till vidare forskning.

Den här studien avser att förstå hur kommunala fastighetsbolag tillämpar K3 vid förstagångsvärdering av nyproduktioner och hanteringen av eventuella nedskrivningsindikationer. Studien avser också att identifiera faktorer som ger upphov till eventuella skillnader i tillämpningen av K3. Materialet har samlats in genom intervjuer med ekonomichefer på fyra kommunala fastighetsbolag runt om Göteborg samt genom analys av arkivdata, i form av företagens årsredovisningar. Den empiriska undersökningen har gett tillräckligt med information för att besvara våra frågeställningar. Nedan redogör vi för varje frågeställning enskilt:

- **Hur tillämpas K3:s regler vid första redovisningstillfället för nyproduktioner avseende fastställande av anskaffningsvärde och framtagande av marknadsvärde i praktiken?**

I stora drag tillämpar företagen K3:s regler likadant gällande anskaffningsvärde och marknadsvärde vid första redovisningstillfället. För anskaffningsvärde presenterar företagen i årsredovisningen vilka utgifter som tas med eller inte, även ifall den information som lämnas inte är särskilt omfattande. Under intervjuerna blev det mer tydligt vilka olika utgifter som inkluderas, både i förkalkylerna och i anskaffningsvärdet (det bokförda värdet). Till exempel tar två av bolagen med ränta och indirekta kostnader i anskaffningsvärdet, och två gör det inte. Gällande marknadsvärdet, för en nyproducerad fastighet, är informationen kring hur värdet fastställs mindre utförlig. Enligt K3 ska företagen fastställa marknadsvärdet genom nuvärdiskontering av framtida kassaflöden eller genom annan marknadsinformation, till exempel försäljningar av jämförbara fastigheter. Studien har visat att företagen i princip använder samma värderingsverktyg och erhåller likvärdig marknadsinformation för sina bedömningar. Företagen anlitar dessutom externa värderingsinstitut för att kontrollera de värden som de har beräknat internt. Baserat på ovanstående anses företagen, i stort sett, följa K3. I de fall information som lämnas kan anses ofullständig antas företagen efterlikna varandra och därmed följa god redovisningssed inom deras organisationsfält.

- **Hur hanteras eventuella nedskrivningsindikationer för en nyproduktion i praktiken utifrån K3:s regler?**

De undersökta företagen testar vid första redovisningstillfället, och vid varje årsbokslut, ifall det finns något nedskrivningsbehov för fastigheten. Det gör de genom att jämföra fastighetens anskaffningsvärde och marknadsvärde. Det finns dock skillnader mellan företagens hantering av de eventuella nedskrivningsindikationerna, baserat på olika tolkningar av bestående tid för en värdenedgång enligt K3. För två av företagen är en bestående tid ett år och för de andra två är en bestående tid mellan fem till sju år. Det innebär att de två första företagen hanterar en nedskrivningsindikation genom att skriva ned direkt, oavsett om det är under pågående arbete, vid färdigställande eller vid ett senare tillfälle. De två andra företagen undersöker istället hur lång tid det tar innan

värdena motsvarar varandra och gör en bedömning utifrån det. Företagen följer K3 avseende hur och när en nedskrivningsprövning ska göras. Vilka av företagen som gör rätt utifrån K3:s regler, gällande en bestående värdenedgång, är svårt att avgöra på grund av att regelverket är principbaserat, vilket möjliggör för olika tolkningar.

- **Varför uppstår eventuella skillnader mellan olika kommunala fastighetsbolag vid tillämpning av K3:s regler om nedskrivning?**

Det som vi har kommit fram till, utifrån referensramen, är att ett principbaserat regelverk tillåter olika tolkningar av samma regler och liknande situationer, vilket gör att skillnader i tillämpningen uppstår. Som en följd av det har företagen möjlighet att utveckla sina egna arbetssätt i redovisningsarbetet som också ger upphov till skillnader. De har också olika argument för varför och när en nedskrivning ska göras, något som är förenligt med teorin. Dessutom har revisorerna olika sätt att se på regelverket och accepterar därmed att företagen tillämpar reglerna på det sätt som stämmer överens med deras syn. Revisorn hade speciellt en betydande roll vid övergången till K3, då företagets hantering av nedskrivningar etablerades. Bilden av revisorerna, som framkommit under de här studien, visar på att resultaten inte, till fullo, överensstämmer med den tidigare forskningen som finns inom området.

Baserat på situationen på dagens bostadsmarknad anses de undersökta företagen ha goda förutsättningar för att bygga, till skillnad från vissa andra kommunala bostadsbolag idag. Det beror dels på att de har hittat olika sätt att tillämpa redovisningsprinciperna på för att de ska passa deras verksamhet, vilket överensstämmer med DiMaggio och Powells (1983) forskning om att företag, vid möjlighet, påverkar och definierar sina egna arbetsmetoder och förutsättningar. De undersökta företagen har skillnader i tillämpning men deras metoder har accepterats av respektives revisorer. Avseende tillämpningen har revisorerna ett inflytande på företagen, vilket också överensstämmer med Ferramosca et al. (2017). Respektive företags hantering av nedskrivningsindikationer beror på deras egna förhållningssätt vilket också avgör tolkningen av K3. Det stämmer överens med Sherrills (2016) samt Ferramoscas et al. (2017) forskning. Sammanfattningsvis tyder resultatet av föreliggande studie på att bolagens tolkningar av K3 på att det är tillämpningen av redovisningsprinciperna, och inte regelverket i sig, som kan medföra svårigheter för kommunala fastighetsbolag avseende nyproduktioner, vilket även Eriksson och Nordstrand (2017, 7 november) menar.

Den här studien har bidragit till tidigare forskning genom de sammanställningar av anskaffningsvärde, marknadsvärde och hantering av nedskrivningsindikationer som har gjorts. Den tillför även värde till praktiker och normsättare eftersom den faktiska tillämpningen av regelverket, hos kommunala fastighetsbolag i Sverige, åskådliggörs. Studien har dock genomförts med ett begränsat antal respondenter. Det gör att resultaten inte är generaliserbara eller nödvändigtvis rättvisande för hela branschen. Dessutom kan den valda metoden, intervjuer, medföra att den information som respondenterna väljer att dela med sig inte återspeglar deras arbete på ett fullständigt sätt. Det hade kunnat elimineras eller minskas ifall företagen hade varit anonyma i studien.

Föreliggande studie är begränsad till att omfatta fyra kommunala bolag och fyra ekonomichefer som har intervjuats, vilket gör att det finns ett behov av vidare forskning för att kunna generalisera studiens resultat. En enkätstudie kan därför bidra till ökad förståelse för hur kommunala fastighetsbolag tillämpar K3. Det kan göras utifrån de påverkande faktorerna som

har sammanställts från referensramen och från studien, fast för hela populationen. Då kan faktorerna bekräftas eller förkastas. Vidare forskning kan även föras kring i vilken utsträckning som revisorerna påverkar företagets hantering av nedskrivningsindikationer samt deras tolkningar och bedömningar av till exempel bestående tid och nedskrivningar. En studie som innefattar samtliga aktörer, inom ett företag, som är inkluderade i beslutet avseende hur redovisningsprinciperna ska tillämpas kan också genomföras för att få en helhetsbild av beslutsprocessen. Eftersom ett par av respondenterna anser att det finns vissa brister med K3 kan vidare forskning göras avseende hur praktiker önskar att regelverket var utformat eller vilket regelverk de skulle vilja tillämpa istället.

Källförteckning

Barlev B., & Haddad J.R. (2003). FAIR VALUE ACCOUNTING AND THE MANAGEMENT OF THE FIRM. *Critical Perspectives on Accounting*, 14(4), 383–415.

BFNAR 2012:1. *Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning*. Stockholm: Bokföringsnämndens allmänna råd.

Boverket. (2018). *Bostadsmarknadsenkäten 2017*. Hämtad 2018-03-12 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

Bryman, A., & Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (2., [rev.] uppl. ed.). Stockholm: Liber.

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3., uppl. ed.). Stockholm: Liber

Cavan, D. (2010). "Pulling the Trigger" On Impairment Losses: Perspective Regarding Wipeouts, Write-Downs, Discounted Cash Flow and Positioning by Public Real Estate Companies. *Real Estate Finance Journal*, 25(4), 13-16.

Christie, A. (1990). Aggregation of test statistics: An evaluation of the evidence on contracting and size hypotheses. *Journal of Accounting and Economics*, 12(1), 15-36.

Carpenter V. L., & Feroz E.H. (2001). Institutional theory and accounting rule choice: An analysis of four US state governments' decisions to adopt generally accepted accounting principles. *Accounting, Organizations and Society*, 26(7-8), 565-596.

DiMaggio, P., & Powell, W. (1983). The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields. *American Sociological Review*, 48(2), 147–160.

Dnr N2017/00832/PBB. *Svar på fråga 2016/17:785 av Robert Hannah (L) Redovisningsregler som hindrar byggande i Sverige*. Tillgänglig: https://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/skriftlig-fraga/redovisningsregler-som-hindrar-byggande-i-sverige_H411785

Edvardsson, S., & PwC. (2017). *K3 i praktiken: PwC:s handbok vid tillämpning av K3* (3., [rev. och utök.] uppl. ed.). Lund: Studentlitteratur

Eisenhardt, K. M. (1989). Building theories from case study research. (Special Forum on Theory Building). *Academy of Management Review*, 14(4), 532-550.

Eriksson, P & Nordstrand, A. (2017, 7 november). Värdera rätt så får ni inga problem. *Dagens Samhälle*. Hämtad 2018-03-31, från <https://www.dagenssamhalle.se/debatt/vardera-ratt-sa-far-ni-inga-problem-19361>

Falkman, P., & Tagesson, T. (2008). Accrual accounting does not necessarily mean accrual accounting: Factors that counteract compliance with accounting standards in Swedish municipal accounting. *Scandinavian Journal of Management*, 24(3), 271–283.

- Far. (2017). *IFRS-volymen 2017* (14., uppl. ed.). Stockholm: FAR AB
- Ferramosca, S., Greco, G., & Allegrini, M. (2017). External audit and goodwill write-off. *Journal of Management & Governance*, 21(4), 907–934.
- Förbo AB. (2015). *Förbo AB Årsredovisning 2014*. Mölnlycke: Förbo AB.
- Förbo AB. (2016). *Förbo AB Årsredovisning 2015*. Mölnlycke: Förbo AB.
- Förbo AB. (2017a). *Förbo AB Årsredovisning 2016*. Mölnlycke: Förbo AB.
- Förbo AB. (2017b). *Om oss*. Hämtad 2018-04-04 från <https://www.xn--frbo-5qa.se/Om-oss>
- Förbo AB. (2018). *Förbo AB Årsredovisning 2017*. Mölnlycke: Förbo AB.
- Haraldsson, M. (2016). Transparency and accountability lost? *Journal of Accounting & Organizational Change*, 12(3), 254-280.
- Haraldsson, M., & Tagesson, T. (2014). Compromise and avoidance: The response to new legislation. *Journal of Accounting & Organizational Change*, 10(3), 288-314.
- Holme, I., Solvang, B., & Nilsson, B. (1997). *Forskningsmetodik: Om kvalitativa och kvantitativa metoder* (2., [rev. och utök.] uppl. ed.). Lund: Studentlitteratur.
- Knutsson, H., Mattisson, O., Ramberg, U., & Tagesson, T. (2008). DO STRATEGY AND MANAGEMENT MATTER IN MUNICIPAL ORGANISATIONS? *Financial Accountability & Management*, 24(3), 295-319.
- Knutsson, H., Ramberg, U., & Tagesson, T. (2012). Benchmarking Impact through Municipal Benchmarking Networks. *Public Performance & Management Review*, 36(1), 102-123.
- Lincoln, Y., & Guba, E. (1985). *Naturalistic inquiry*. Beverly Hills, Calif.: Sage.
- Lind, H. & Nordlund, B. (2016). *Rapport med vägledning avseende tänkbara synergieffekter vid nyproduktion av bostäder*. SABO: Stockholm.
- Marton, J., Lundqvist, P., & Pettersson, A-K. (2016). *IFRS - i teori och praktik* (4., uppl. ed.). Stockholm: Sanoma Utbildning.
- Mölnålsbostäder AB. (u.å.). *Om oss*. Hämtad 2018-04-10 från <https://www.molndalsbostader.se/om-oss/>
- Mölnålsbostäder AB. (2014). *Mölnålsbostäder Årsredovisning 2013*. Mölnåls:
Mölnålsbostäder AB
- Mölnålsbostäder AB. (2015). *Mölnålsbostäder Årsredovisning 2014*. Mölnåls:
Mölnålsbostäder AB
- Mölnålsbostäder AB. (2016). *Mölnålsbostäder Årsredovisning 2015*. Mölnåls:
Mölnålsbostäder AB

Mölnadsbostäder AB. (2017). *Mölnadsbostäder Årsredovisning 2016*. Mölndal: Mölnadsbostäder AB

Mölnadsbostäder AB. (2018). *Mölnadsbostäder Årsredovisning 2017*. Mölndal: Mölnadsbostäder AB

Mölnads kommun. (2015). *Ägardirektiv För Mölnadsbostäder AB*. Hämtad 2018-04-30, från:
http://www.molndal.se/download/18.53808c8a15893b227316097/1480347193890/%C3%84gardirektiv_M%C3%B6lnadsbost%C3%A4der_AB.pdf

Nordlund, B. (2008). *Valuation and Performance Reporting in Property Companies According to IFRS*. Stockholm: Department of Real Estate and Construction Management, Royal Institute of Technology

Nordlund, B. (2010). Need for disclosure regarding property valuations in financial reports according to IFRS. *Journal of Property Investment & Finance*, 28(5), 333-353.

Oliver, C. (1991). Strategic response to institutional processes. *Academy of Management Review*, 16(1), 145-179.

Partillebo AB. (2014). *Partillebo AB Årsredovisning 2013*. Partille: Partillebo AB.

Partillebo AB. (2015). *Partillebo AB Årsredovisning 2014*. Partille: Partillebo AB.

Partillebo AB. (2016). *Partillebo AB Årsredovisning 2015*. Partille: Partillebo AB.

Partillebo AB. (2017). *Partillebo AB Årsredovisning 2016*. Partille: Partillebo AB.

Partillebo AB. (2018). *Partillebo AB Årsredovisning 2017*. Partille: Partillebo AB.

Partille kommun. (u.å.). *Kommunens Organisation*. Hämtad 2018-04-15, från
<https://www.partille.se/kommun--politik/kommunens-organisation/>

Patel, R., & Davidson, B. (2011). *Forskningsmetodikens grunder: Att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (4., [uppdaterade] uppl. ed.). Lund: Studentlitteratur.

Quagli, A., & Avallone, F. (2010). Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS 40 in the Real Estate Industry. *European Accounting Review*, 19(3), 461–493.

SABO. (2017). *Nedskrivningar*. Hämtad 2018-03-31 från <https://www.sabo.se/sabo-tycker/nedskrivningar/>

SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Stockholm: Näringsdepartementet RS N.

SFS 2017:725. *Kommunallag*. Stockholm: Finansdepartementet K.

SFS 2017:770. *Lag om offentlig upphandling*. Stockholm: Finansdepartementet OU.

Sherrill, K. (2016). The key indicators of goodwill impairment write-offs. *Business Studies Journal*, 8(2), 63–71.

Sundling, J. (2016, 14 juli). Rekordmånga säljer av allmännyttan. *Dagens Samhälle*. Hämtad 2018-03-12, från <https://www.dagensamhalle.se/nyhet/rekordmanga-saeljer-av-allmaennyttan-26360>

Sundgren, S., Mäki, J. & Somoza-López, A. (2018). Analyst Coverage, Market Liquidity and Disclosure Quality: A Study of Fair-value Disclosures by European Real Estate Companies Under IAS 40 and IFRS 13. *International Journal of Accounting*, 53(1), 54-57.
Doi:10_1016/j.intacc.2018.02.003.

Tagesson, T. (2007). Does legislation or form of association influence the harmonization of accounting? A study of accounting in the Swedish water and sewage sector. *Utilities Policy*, 15(4), 248-260.

Tagesson, T., Blank, V., Broberg, P., & Collin, S. (2009). What explains the extent and content of social and environmental disclosures on corporate websites: A study of social and environmental reporting in Swedish listed corporations. *Corporate Social Responsibility and Environmental Management*, 16(6), 352-364.

Tagesson, T., Glinatsi, N., & Prahl, M. (2015). Procurement of audit services in the municipal sector: The impact of competition. *Public Money & Management*, 35(4), 273–280.

Varbergs Bostads AB. (u.å.). *Fakta om Varbergs Bostad*. Hämtad 2018-04-15, från <https://www.varbergsbostad.se/Om-oss/Fakta-om-Varbergs-Bostad/>

Varbergs Bostads AB. (2015). *Varbergs Bostads AB Årsredovisning 2014*. Varberg: Varbergs Bostads AB

Varbergs Bostads AB. (2016). *Varbergs Bostads AB Årsredovisning 2015*. Varberg: Varbergs Bostads AB

Varbergs Bostads AB. (2017). *Varbergs Bostads AB Årsredovisning 2016*. Varberg: Varbergs Bostads AB

Varbergs Bostads AB. (2018). *Varbergs Bostads AB Årsredovisning 2017*. Varberg: Varbergs Bostads AB

Watts, R. (1992). Accounting Choice Theory and Market-Based Research in Accounting. *The British Accounting Review*, 24(3), 235.

Watts, R., & Zimmerman, J. (1986). *Positive accounting theory* (Prentice-Hall contemporary topics in accounting series). Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.

Bilaga 1

Intervjufrågor

Personliga frågor:

- Vad har du för utbildning?
- Hur länge har du varit ute på arbetsmarknaden?
- Hur länge har du arbetat inom fastighetsbranschen?
- Hur länge har du arbetat här?
- Hur länge har du haft rollen som ekonomichef?

Inledande fråga:

- Hur ser du på bostadsmarknaden idag?

Värderingsfrågor:

- Hur kommer ni fram till anskaffningsvärdet?
- Hur ser era förkalkyler (produktions- och lönsamhetskalkyler) ut vid nyproduktion och finns det en direkt koppling mellan dem och anskaffningsvärdet?
- Hur går värderingen till marknadsvärde till?

Redovisningsfrågor:

- Hur ser du på de rådande redovisningsreglerna?
- Vilket värde anser ni att information kring värdering till verkligt värde och nedskrivningsprövning har när andra företag presenterar informationen?
- Hur påverkar eventuella påtryckningar ert redovisningsarbete?
- Anser du att ni uppfyller de upplysningskrav som finns enligt kap. 16 p. 4 K3? Se nedan.

Avslutande fråga:

- Hur ser du på er förmåga att bygga nytt?

Upplysningskrav enligt kap. 16 p. 4 K3 (BFNAR 2012:1):

Ett större företag ska lämna följande upplysningar om förvaltningsfastigheter, åtminstone på aggregerad nivå:

1. a) Redovisat värde.
2. b) Verkligt värde.
3. c) Metoder och betydande antaganden som använts för att fastställa verkligt värde.
4. d) I vilken utsträckning verkligt värde baserats på värdering utförd av en oberoende värderingsman.
5. e) Om det finns begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresinkomst eller försäljningslikvid.
6. f) Väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna.

Upplysningar enligt första stycket b–d behöver endast lämnas om värdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt och uppgifterna kan tas fram utan oskälig kostnad (BFNAR 2012:1).