

FASTIGHETSBRANSCHENS VAL AV REDOVISNINGSPÅBUD – RFR 2 ELLER K3?

Examensarbete – Civilekonom
Företagsekonomi

Tove Andersson
Viktoria Persson

2016: VT2016CE13



HÖGSKOLAN I BORÅS

Förord

Till att börja med vill vi tacka vår handledare Ziaeddin Mansouri för råd och vägledning genom uppsatsprocessen. Vi vill också tacka våra kurskamrater för ert stöd och sällskap under studietiden. Slutligen vill vi rikta ett tack till respondenterna som gjorde studien möjlig.

Borås den 17 maj 2016

Tove Andersson

Viktoria Persson

Svensk titel: Fastighetsbranschens val av redovisningsregelverk – RFR 2 eller K3?

Engelsk titel: The real estate industry's choice of accounting regulations – RFR 2 or K3?

Utgivningsår: 2016

Författare: Tove Andersson, Viktoria Persson

Handledare: Ziaeddin Mansouri

Abstract

Swedish enterprises have in some cases the ability to choose among different accounting regulations. For major companies, the choice is often between RFR 2 and K3. RFR 2 contains the regulations from IFRS with adaption to Swedish legislation and Swedish GAAP. For small and medium-sized enterprises there is the regulation IFRS for SME which in Sweden corresponds to K3. Before the introduction of K3 in 2014, the Swedish Accounting Standard Board issued a referral that was debated and criticized, mostly by real estate companies. The referral responses were strongly critical to the application of K3. This study aims to examine what factors are crucial for real estate companies in the choice between different accounting regulations and what regulation real estate companies have chosen after 2014. To fulfill the purpose of the study a mixed methods research was made. The first part of the study constitutes of interviews from which we could see a pattern that became the foundation of our hypothesis. In the second part of the study, the hypothesis was tested thorough a content analysis of annual reports in order to examine if the hypothesis can be said to be applicable to the entire real estate industry.

The result of the interviews shows that component depreciation is the major crucial factor in the choice between RFR 2 and K3. All interviewed companies present their financial reports in accordance with RFR 2 and have a negative attitude to component depreciation for the real estate industry. Based on this, the hypothesis that major Swedish real estate companies choose to report in accordance with RFR 2 and that these companies deselect component depreciation was formulated. Through the content analysis in which we tested the hypothesis we could see that the majority of surveyed companies deselect K3 and instead choose to report accordingly with RFR 2 without practicing component depreciation. We consider this to prove the hypothesis with high probability to be correct and applicable to all major real estate companies.

This thesis is hereinafter written in Swedish.

Keywords: RFR 2, K3, component depreciation, investment property.

Sammanfattning

Svenska bolag har i vissa fall möjlighet att välja mellan olika redovisningsregelverk. För större bolag står valet ofta mellan RFR 2 och K3. RFR 2 innehåller regler ifrån det internationella regelverket IFRS med anpassning till svensk lagstiftning och redovisningspraxis. För små och medelstora bolag finns regelverket IFRS for SME vilket i Sverige motsvaras av K3. Innan införandet av K3 år 2014 gav Bokföringsnämnden ut en remiss vilken blev omdiskuterad och kritiserad av framförallt bolag i fastighetsbranschen. Remissvaren visade på en stark motvilja till att tillämpa regelverket K3. År 2014 stod fastighetsbranschen inför valet mellan regelverken. Denna studie avser att undersöka vilka faktorer som är avgörande i fastighetsbolags val av redovisningsregelverk samt vilket regelverk bolagen har valt efter år 2014. För att uppfylla studiens syfte har en flermetodsforskning gjorts. Den första delen av studien består av intervjuer vilka har bildat ett mönster som blivit grunden till vår hypotes. Hypotesen har sedan testats i studiens andra del genom en innehållsanalys av årsredovisningar för att se om hypotesen kan sägas gälla för hela fastighetsbranschen.

Vårt resultat av intervjuerna visar att komponentavskrivning är den största avgörande faktorn i valet mellan RFR 2 och K3. De intervjuade bolagen redovisar alla enligt RFR 2 och är negativt inställda till komponentavskrivning. Utifrån detta har hypotesen att svenska större fastighetsbolag väljer att redovisa enligt RFR 2 och att dessa väljer bort komponentavskrivning formulerats. Genom innehållsanalysen kan vi med hjälp av hypotesprövningen se att majoriteten av undersökta bolag väljer bort K3 och istället väljer att redovisa enligt RFR 2 utan att tillämpa komponentavskrivning. Vi menar att detta visar på att vår hypotes med stor sannolikhet är korrekt och att den kan sägas gälla för alla större fastighetsbolag i Sverige.

Nyckelord: RFR 2, K3, komponentavskrivning, förvaltningsfastigheter.

Förkortningslista

ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
BFL	Bokföringslag (1999:1078)
BFN	Bokföringsnämnden
BFNAR	Bokföringsnämndens allmänna råd
EES	Europeiska ekonomiska samarbetsområdet
EU	Europeiska Unionen
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
IFRS for SME	IFRS for Small and Medium-Sized Entities
RFR	Rådet för finansiell rapportering
RR	Redovisningsrådets rekommendation
SIC	Standing Interpretations Committee
ÅRL	Årsredovisningslag (1999:1554)

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	- 1 -
1.1	Bakgrund.....	- 1 -
1.2	Problemdiskussion.....	- 2 -
1.3	Problemformulering.....	- 3 -
1.4	Forskningsfrågor.....	- 4 -
1.5	Syfte.....	- 4 -
1.6	Avgränsning.....	- 4 -
1.7	Terminologi.....	- 4 -
1.8	Disposition.....	- 5 -
2	Metod.....	- 6 -
2.1	Forskningsansats.....	- 6 -
2.2	Forskningsmetod.....	- 6 -
2.3	Val av insamlingsmetod.....	- 7 -
2.4	Datainsamling.....	- 8 -
2.4.1	Studiens population.....	- 9 -
2.4.2	Semistrukturerade intervjuer.....	- 9 -
2.4.3	Kvantitativ innehållsanalys.....	- 9 -
2.5	Bortfall.....	- 11 -
2.6	Dataanalys.....	- 11 -
2.7	Kvalitetskriterier.....	- 11 -
2.7.1	Validitet.....	- 12 -
2.7.2	Reliabilitet.....	- 12 -
2.8	Källkritik.....	- 13 -
2.9	Etisk reflektion.....	- 13 -
3	Referensram.....	- 15 -
3.1	Principbaserat regelverk.....	- 15 -
3.2	Rättvisande bild.....	- 15 -
3.3	God redovisningssed.....	- 16 -
3.4	IFRS och RFR 2.....	- 17 -
3.4.1	IFRS.....	- 17 -
3.4.2	RFR 2.....	- 17 -
3.4.3	IFRS for SME.....	- 18 -
3.5	K-regelverken.....	- 18 -
3.6	Redovisning av förvaltningsfastigheter.....	- 19 -
3.6.1	Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt K3.....	- 19 -
3.6.2	Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt RFR 2.....	- 20 -
3.7	Redovisningens kvalitativa egenskaper.....	- 20 -
3.7.1	De fyra viktigaste kvalitativa egenskaperna i IASB:s Föreställningsram.....	- 21 -
3.7.2	De fyra viktigaste kvalitativa egenskaperna enligt K3.....	- 21 -
3.7.3	Avvägning mellan nytta och kostnad.....	- 21 -
3.8	Tidigare forskning.....	- 22 -
3.8.1	Tidigare forskning om komponentavskrivning.....	- 22 -
3.8.2	Tidigare forskning om utökade upplysningskrav.....	- 22 -
3.9	Institutionell teori.....	- 23 -
3.10	Intressentteori.....	- 24 -
3.11	Analysramverk.....	- 24 -
4	Empiri.....	- 26 -
4.1	Resultat av intervjuer.....	- 26 -
4.1.1	Wihlborgs Fastigheter AB.....	- 26 -
4.1.2	Akademiska Hus Aktiebolag.....	- 27 -
4.1.3	Fastighetsbolag X.....	- 27 -
4.1.4	Fastighetsbolag Y.....	- 28 -

4.1.5	Klövern AB.....	- 29 -
4.2	Hypotesformulering	- 30 -
4.3	Resultat av innehållsanalys och hypotesprövning.....	- 30 -
4.4	Bortfall i studien	- 32 -
5	Analys.....	- 33 -
5.1	Förutsättningar	- 33 -
5.2	Principernas inverkan på redovisningsvalet.....	- 33 -
5.3	Redovisning för små och medelstora bolag	- 33 -
5.4	Redovisning till anskaffningsvärde enligt RR 12	- 34 -
5.5	Fastighetsbolagens attityd till komponentavskrivning.....	- 35 -
5.6	Fastighetsbolagens attityd till utökade upplysningskrav.....	- 37 -
5.7	Företagens inverkan på varandra	- 37 -
5.8	Intressenternas inverkan på bolagens val.....	- 38 -
6	Slutsats, bidrag och framtida forskning	- 39 -
6.1	Slutsatser	- 39 -
6.2	Studiens bidrag.....	- 39 -
6.3	Förslag på vidare forskning.....	- 39 -
	Litteraturförteckning	- 41 -
	Bilagor	- 47 -
	Bilaga 1 - Intervjumall	- 47 -
	Bilaga 2 - Undersökta koncerner	- 48 -

Figur- och diagramförteckning

Figur 2.1: En modell över "the embedded design"	- 7 -
Figur 2.2: Tillvägagångssätt av innehållsanalys	- 10 -
Diagram 4.1: Regelverk tillämpade i koncerner	- 30 -
Diagram 4.2: Regelverk tillämpade av dotterbolag i IFRS-koncerner.....	- 31 -
Diagram 4.3: Komponentavskrivning i bolag som tillämpar RFR 2	- 31 -

1 Inledning

1.1 Bakgrund

På senare tid har svensk redovisning utvecklats och förändrats i takt med regelverkens anpassning till de internationella standarderna. Under lång tid har man diskuterat huruvida regelverken bör anta en regelbaserad eller principbaserad utformning och vilka redovisningsmetoder som ger mest rättvisande bild av verkligheten.

Den 1 januari 2005 trädde en EU-förordning i kraft som innebär att noterade koncerner inom Europeiska Unionen ska tillämpa de internationella redovisningsstandarder som finns i regelverket International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS klassificeras som principbaserad redovisningsstandard vilket innebär att man snarare följer principer och tolkningar än regler (Bennett, Bradbury & Prangnell 2006; Agoglia, Douppnik & Tsakumis 2011; Carmona & Trombetta 2008). Förordningen syftade till att harmonisera ekonomisk information inom EU för att uppnå jämförbarhet och insyn i redovisningarna (Alhashim & Sankaran 2006; Jermakowicz & Gornik-Tomaszewski 2006). Förordningen gäller främst för noterade koncerner, men den säger också att medlemsstater får tillåta eller kräva att andra företag än noterade upprättar sin koncernredovisning och/eller årsredovisning i enlighet med de nya internationella standarderna (Europeiska Parlamentet och rådets förordning (EG) nr 1606/2002). Dock har många EU-medlemsstater där finansiell redovisning och beskattning har ett nära samband valt att inte tillåta juridiska personer eller icke noterade koncerner att följa IFRS. I Sverige är detta inte tillåtet eftersom IFRS inte är förenligt med Årsredovisningslagen (ÅRL 1999:1554). Reglerna om redovisning för svenska juridiska personer återfinns i de tre regelverken Aktiebolagslagen (ABL 2005:551), Bokföringslagen (BFL 1999:1078) samt ÅRL (Bokföringsnämnden 2004).

Bokföringsnämnden ansvarar enligt BFL för utvecklandet av god redovisningssed för icke noterade bolag i Sverige. Detta görs i Bokföringsnämndens allmänna råd som syftar till att förtydliga hur lagarna i de svenska regelverken ska tillämpas. Bokföringsnämndens allmänna råd har i många fall lämnat stort utrymme för valfrihet i redovisningen för onoterade bolag då man har kunnat välja mellan att tillämpa Bokföringsnämndens förenklade råd eller de mer avancerade principer som gäller för noterade bolag. Därigenom har valmöjligheterna av redovisningsprinciper för onoterade bolag blivit stora och den ekonomiska information de lämnar ifrån sig svårtolkad (Bokföringsnämnden 2004). Bokföringsnämndens motsvarighet för juridiska personer vars aktier är noterade på en reglerad marknad inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES-området) är Rådet för finansiell rapportering (Rådet) (RFR 2015).

För att täcka gapet mellan noterade och icke noterade bolag och öka jämförbarheten av små och medelstora bolag länder emellan kom International Accounting Standard Board (IASB) i juli 2009 med den nya standarden International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Entities (IFRS for SME). Standarden, som är frivillig för alla EU-medlemsstater, är en anpassning av det fulla IFRS-regelverket för att passa små och medelstora bolag (Quagli & Paoloni 2012). Även i Sverige konstaterade Bokföringsnämnden att deras normgivning för icke noterade företag inte längre var ändamålsenlig i och med den internationella utvecklingen och att problemet endast kunde lösas genom en helt ny inriktning på normgivningsarbetet (Bokföringsnämnden 2004). Bokföringsnämnden startade då upp ett kategoriseringsprojekt, så kallat K-projektet, där företag delas in i fyra kategorier beroende på

företagsform och storlek. Målet med projektet är att skapa ett nytt regelverk för varje företagskategori som är mer kortfattat och lättare att tillämpa än det tidigare regelverket (Bokföringsnämnden 2004). Den fjärde kategorin (K4) gäller för företag som ska upprätta årsredovisning enligt IFRS (Bokföringsnämnden 2004). Regelverket för kategori tre (K3) är obligatoriskt för bolag som enligt ÅRL klassificeras som "större" bolag. K3 är huvudalternativet och grundas till stor del på IFRS for SME (PwC 2013; Stralström & Åberg 2015). K2 är ett förenklingsregelverk som är valbart för bolag som enligt ÅRL inte är större bolag (Stralström & Åberg 2015). K1 innehåller regler om förenklade årsbokslut för ideella föreningar, trossamfund, handelsbolag som ägs av fysiska personer samt enskilda näringsidkare (Bokföringsnämnden 2016d).

Rådet har gett ut Rekommendationer och uttalanden avseende koncernredovisning (RFR 1) som är ett tillägg i upplysningskrav enligt svensk lag utöver de krav som ställs i IFRS. Rådet anser att redovisning för juridiska personer även den ska ske enligt IFRS. Dock står ÅRL i vissa fall i vägen för detta. Rådet har därför tagit fram en andra rekommendation; Rekommendationer och uttalanden avseende redovisning för juridiska personer (RFR 2). Denna syftar till att ge bolag vägledning i de fall IFRS strider mot svensk lag eller inte är förenlig med den beskattningssituation som gäller för andra svenska företag (RFR 2015). Redovisning enligt RFR 2 är obligatoriskt för moderbolag i koncerner som redovisar enligt IFRS och frivilligt för dotterbolag i IFRS-koncerner. Det är däremot inte tillåtet att tillämpa RFR 2 i bolag som inte ingår i en koncern som redovisar enligt IFRS. Bolag som ingår i en IFRS-koncern har därmed möjlighet att välja mellan att tillämpa K-regelverken och RFR 2 (Ericsson 2014; Stralström & Åberg 2015).

1.2 Problemdiskussion

Ericsson (2014) lyfter fram några betydande skillnader mellan regelverken RFR 2 och K3 vilka bör ställas mot varandra. För de företag som väljer att tillämpa RFR 2 kommer det innebära ett större krav på upplysningar och de finansiella rapporterna blir därmed betydligt mer omfattande än i K3 (Ericsson 2014; Åkerström & Lindahl u.å.). Företag som tillämpar RFR 2 gör mer omfattande upplysningar än vad som krävs av IFRS eftersom de utöver detta även måste förhålla sig till svensk lagstiftning. K3-bolag behöver endast förhålla sig till ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd som inte är lika omfattande. Det förekommer också skillnader i rapporteringen av bolagens rörelseförvärv, uppskjuten skatt, finansiella instrument, pensionsåtaganden samt valutarapportering (Ericsson 2014).

En annan väsentlig skillnad mellan regelverken är att materiella anläggningstillgångar måste redovisas i komponenter enligt K3 (BFNAR 2012:1, p. 17.4) medan man i RFR 2 genom hänvisning till Redovisningsrådets rekommendation 12 (RR 12) och Redovisningsrådets rekommendation 24 (RR 24) kan välja bort komponentavskrivning. Komponentavskrivning innebär att nyttjandeperiod och avskrivningsbart belopp för varje komponent behöver beräknas vilket ställer krav på företagets rutiner och administrativa hantering av bolagets tillgångar (Nordlund 2004). Gemensamt för K3 och RFR 2 är att förvaltningsfastigheter värderas på samma sätt som materiella anläggningstillgångar och att upplysning om fastigheternas verkliga värde ska lämnas i not. Enligt RFR 1 får dock koncerner redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt omvärderingsmetoden i IFRS vilket inte är tillåtet i koncernredovisning enligt K3.

När K3-regelverket togs fram inkom flera kritiska remissvar på Bokföringsnämndens remiss "Upprättande av årsredovisning (K3)" kring framförallt kapitlet om materiella anläggningstillgångar (Castellum 2010; FAR 2010; Fastighetsägarna Sverige 2010; Hyresgästföreningen 2010; SABO 2010; Svenska Bostäder 2010; Svenskt Näringsliv 2010; Sveriges Byggindustrier 2010). Det var i synnerhet bolag i fastighetsbranschen som hade liknande synpunkter kring komponentavskrivning (Hellman, Nordlund & Pramhäll 2011). Fastighetsbolaget Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) AB:s VD var mycket kritisk i sitt svar på Bokföringsnämndens remiss "Upprättande av årsredovisning (K3)":

"Troligen kommer inget börsnoterat företag att tillämpa komponentavskrivning [...]. Ett avgörande skäl är att komponentavskrivning av byggnader är så komplext och administrativt betungande att ingen vill använda den metoden."

(SABO 2010, s. 5)

Johansson (2005) menar att det finns ett särskilt intresse för redovisning av förvaltningsfastigheter eftersom denna typ av redovisning är komplex. För just fastighetsbolag, som ofta innehar förvaltningsfastigheter, kommer komponentavskrivning att ha stor betydelse (Johansson 2013; Lundström & Nordlund 2012). Åkerström och Lindahl (u.å.) menar att komponentavskrivningsmetoden anses så komplicerad att fastighetsbolag istället undersöker möjligheten att tillämpa annat regelverk för att undkomma denna. Fastighetsbolag menar att kostnaderna inte överstiger upplevd nytta med komponentavskrivning (Hellman, Nordlund & Pramhäll 2011). Stárová och Cermáková (2010) menar däremot att komponentavskrivning i vissa fall ger en bättre rättvisande bild än traditionell redovisning. Även Nordlund, Pramhäll och Drefeldt (2013) är övertygade om att komponentavskrivningsmetoden ger en mer rättvisande bild över företagets resultat och ekonomiska ställning än den metod som tidigare tillämpades av fastighetsbolag. Resonemanget stöds även av Johansson (2013) som anser att komponentavskrivning kommer bidra till en mer opartisk och jämnare resultatutveckling trots den ökade arbetsbelastning som uppstår framförallt vid övergångsfasen.

1.3 Problemformulering

Bolag som tidigare tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd och Redovisningsrådets rekommendationer ska för räkenskapsår som påbörjas efter 1 januari 2014 eller senare byta redovisningsregelverk till BFNAR 2012:1 K3 Årsredovisning och koncernredovisning. Det vi tidigare diskuterat har framförallt ämnat förklara fastighetsbolagens attityder, tankar och åsikter till det nya lagförslaget K3. Det är först nu vi kan se hur utfallet blev av denna regelverksförändring.

Att dotterbolag i svenska IFRS-koncerner kan välja att upprätta finansiella rapporter enligt två olika standarder gör det intressant att se hur företagen väljer. Det har oss veterligen inte tidigare gjorts studier som visar på hur många företag som tillämpar RFR 2 respektive K3 efter implementeringen av K3 och inte heller vad som påverkat företag i valet av regelverk.

1.4 Forskningsfrågor

Utifrån problemdiskussionen har vi formulerat följande forskningsfrågor:

1. Vilka är de avgörande faktorerna i valet av redovisningsregelverk för större fastighetsbolag?
2. Väljer större svenska fastighetsbolag främst att redovisa enligt RFR 2 eller K3?

1.5 Syfte

Syftet med studien är att undersöka om fastighetsbolag som har möjlighet att välja regelverk väljer bort K3 och i så fall på vilka grunder.

Det sker idag förändringar i både ÅRL och i K-regelverken vilket gör det relevant att undersöka företagens inställning till de olika regelverken för att normgivare ska kunna forma ändamålsenliga regelverk. Med hjälp av vår studie kan normgivare få en bild av vad bolag med stora materiella anläggningstillgångar prioriterar och väljer att tillämpa när de har möjlighet till att välja mellan olika regelverk och redovisningsmetoder.

1.6 Avgränsning

Studien avgränsas till val av regelverk år 2014 då berörda bolag kunde välja mellan RFR 2 och K3, inte varför de eventuellt valt att tillämpa regelverken tidigare år.

1.7 Terminologi

Bokföringsnämndens allmänna råd komplimenteras med kommentarer för vägledning om hur dessa råd ska följas. BFNAR 2012:1 är det allmänna råd som går under begreppet "K3" vilket också är den benämning som används i vardagligt språk och likväl i denna studie för att underlätta för läsaren. Vid hänvisning till lag används dock den formella beteckningen BFNAR 2012:1.

Organisationen Rådet för finansiell rapportering benämns här som "Rådet" medan rekommendationerna från Rådet för finansiell rapportering benämns "RFR". Även detta görs för att förtydliga för läsaren.

Med begreppet "större företag" menas Årsredovisninglagens definition i 1 kap. 3 §:

Företag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, eller företag som uppfyller mer än ett av följande villkor:

- a. medelantalet anställda i företaget har under var och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
- b. företagets redovisade balansomslutning har för var och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor,
- c. företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

1.8 Disposition

Studien disponeras i fortsättningen enligt följande. I kapitel 2 *Metod* beskriver vi för studiens valda metod och tillvägagångssätt. Vi redogör också för studiens datamaterial och källor samt studiens reliabilitet och validitet. I kapitel 3 *Referensram* presenteras ämnesrelevanta teorier och tidigare forskning. Vår primärdata presenteras i kapitel 4 *Empiri*. I den första delen av empirin presenteras resultatet av den kvalitativa undersökningen. Under rubriken 4.2 *Hypotesformulering* har vi definierat den hypotes som vi konstruerat med hjälp av empirin från den första delen. Hypotesen är den vi senare har utgått ifrån i empirins andra del. Hypotesformuleringen ligger i empirikapitlet för att underlätta för läsaren genom att presentera studien i kronologisk ordning. I kapitel 5 *Analys* vävs båda delar av empirin samman i relation till studiens referensram för att i kapitel 6 *Slutsats, studiens bidrag och framtida forskning* besvara studiens forskningsfrågor och konkret presentera studiens slutsats i förhållande till studiens syfte.

2 Metod

2.1 Forskningsansats

Forskning avser att ge en bild av verkligheten. Enligt Jacobsen (2002) anger metoden för forskningen vilket tillvägagångssätt som används för att kartlägga verkligheten, antingen man uppfattar den som objektiv eller som en mänsklig tolkning. De två vanligaste ansatserna som används för att få begrepp om verkligheten inom forskningsområdet är deduktiv och induktiv forskningsansats (Jacobsen 2002). Båda metoder genererar information som forskaren måste analysera och tolka men skiljer sig från varandra i hur många tolkningsnivåer de går igenom och hur öppna de är för ny information (Jacobsen 2002).

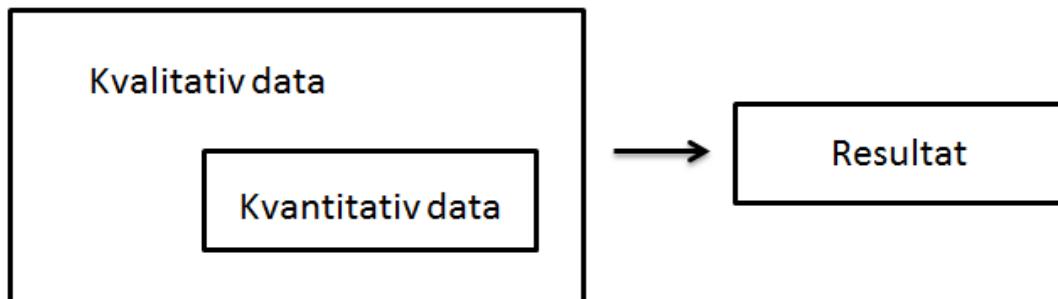
Vår studie inrymmer inslag både av induktiv och deduktiv ansats. För att söka svar på forskningsfråga 1 har en induktiv ansats tillämpats. Detta innebär att vi inte utgått ifrån någon konkret frågeställning eller hypotes. En induktiv forskningsansats innebär att öppna observationer, genom viss generalisering, leder fram till en teori (Jacobsen 2002; Bryman & Bell 2015). Utifrån resultatet av den första delen av vår studie har vi formulerat en hypotes som vi sedan använder för att undersöka om resultatet är möjligt att generalisera till hela populationen. Detta menar vi utgör ett deduktivt inslag i studien. Således innebär det att en hypotes ligger till grund för fortsatt insamling av data där hypotesen sedan kan antas eller förkastas (Bryman & Bell 2015). I deduktiva ansatser är det vanligast att siffror och statistik förklarar olika samband (Jacobsen 2002; Bryman & Bell 2015). Ett vanligt förekommande problem i deduktiv ansats är att man missar viktiga och avgörande faktorer då man endast undersöker förutbestämda teorier (Jacobsen 2002). Eftersom att vår hypotes skapas utifrån en studie av induktiv ansats anser vi att vi haft ett öppet förhållningssätt till olika faktorer som kan påverka hypotesformuleringen och vi har på så vis tagit problematiken i beaktning. Sammanfattningsvis innebär detta att vår studie startar utifrån ett öppet förhållningssätt, vilken med hjälp av vår empiri successivt formas till en hypotes som sedan testas för att i slutsatsen kunna antas eller förkastas.

När en metodansats innefattar både deduktivt och induktivt inslag används termen abduktion. Alvesson och Sköldberg (2008) belyser dock att abduktion inte är en enkel mix av dessa två metodansatser utan den tillför nya och helt egna begrepp. Mantere och Ketokivi (2013) menar att deduktion bara är avsedd att användas för att dra en slutsats av en observation eller ett fall och induktionens syfte är att göra en generalisering medan abduktion främst används för att ge en förklaring av verkligheten. Vidare anser Alvesson och Sköldberg (2008) att abduktion till skillnad mot deduktion och induktion också inbegriper förståelse. I forskningsprocessen med abduktiv ansats sker en växling mellan tidigare teori och empiri vilka omtolkas beroende av varandra (Alvesson & Sköldberg 2008). Vår studie avser att ge just en förståelse till varför företaget gör de redovisningsval dem gör och därför finner vi abduktion som den bäst lämpade metodansatsen i denna undersökning.

2.2 Forskningsmetod

I vår studie har vi valt att använda oss av en flermetodsforskning som innefattar både kvalitativ och kvantitativ metod. Den kvalitativa metoden anser vi vara bäst för att ge svar på första forskningsfrågan och för den andra forskningsfrågan lämpar sig bäst att använda en kvantitativ metod. Creswell och Plano Clark (2011) använder uttrycket "the embedded

design” (ung. inbäddad design) för att visa på hur denna typ av flermetodsforskning fungerar. Detta sätt innebär att den kvalitativa data som först undersöks sedan ligger till grund för vad som ska undersökas enligt kvantitativ metod. Den kvalitativa undersökningen har alltså snarare en kompletterande roll till den kvantitativa undersökningen (Creswell & Plano Clark 2011).



Figur 2.1: En modell över "the embedded design"
(Källa: Creswell & Plano Clark 2011, s. 70, vår översättning)

Flermetodsforskning är en relativ ny forskningsmetod (Creswell & Plano Clark 2007) och den blir enligt Bryman och Bell (2011) allt mer vanligt förekommande. Att kombinera kvalitativ och kvantitativ forskning menar Creswell och Plano Clark (2007) och Jacobsen (2002) är idealiskt då man får en bättre förståelse än om endast en av metoderna används. Dessutom kan den ena metodens nackdelar elimineras med hjälp av den andra metoden. Däremot kräver flermetodsforskning att forskaren besitter tillräcklig kunskap och erfarenhet för att hantera båda metoder samt att kostnaderna för att genomföra forskningen inte överstiger den upplevda nyttan. Att vi valt att använda just "the embedded design" förklaras av Creswell och Plano Clarks (2007) uttryckta fördelar för metoden; den passar forskare vars tid och resurser är begränsade samt att den inte kräver fullt så mycket data som andra flermetodsforskningar gör. Vidare belyser Creswell och Plano Clark (2007) också några utmaningar med metodvalet, bland annat att det kan vara svårt att integrera resultaten av två metoder som svarar på olika forskningsfrågor. Vi menar att detta inte är något problem i vår studie eftersom våra forskningsfrågor har ett nära samband till varandra.

2.3 Val av insamlingsmetod

Vår kvalitativa data har insamlats med hjälp av semistrukturerade intervjuer vilka förklarar orsakerna bakom redovisningsvalet. Fördelen med denna typ av metod är att vi enligt Jacobsen (2002) kan gå på djupet med våra forskningsfrågor och säkerhetsställa att intervjun behandlar de viktiga ämnen vi vill belysa. Semistrukturerade intervjuer är fördelaktigt i detta sammanhang då samma ämnesområden berörs med samtliga intervjuobjekt men med möjlighet till öppna svar som inte hindrar respondenterna från att uttrycka sig fritt. Bell (2016) framhäver fördelen med semistrukturerade intervjuer, där forskaren mestadels bara behöver fylla i ett frågeformulär, med att resultatet från denna form av datainsamling är överskådligt och lätt att sammanfatta och analysera. Semistrukturerade intervjuer tar i regel inte lika lång tid att genomföra som ostrukturerade då det finns vissa ramar att hålla sig inom (Bell 2016; Bryman & Bell 2011) vilket passar våra tidsresurser. Vi ser dock en svaghet med semistrukturerade intervjuer som är att intervjuerna kan ta något olika riktning och därmed påverka jämförbarheten mellan respondenternas svar.

Vi har inte avgränsat urvalet geografiskt för de kvalitativa intervjuerna vilket inneburit att bolag över hela Sverige hade kunnat bli aktuella för intervju. På grund av vår begränsning av resurser har vi därför valt att hålla telefonintervjuer. Detta är i enlighet med Bell (2016) som belyser att tidsaspekten är en viktig faktor som är avgörande för valet att hålla telefonintervjuer istället för besöksintervjuer. Telefonintervjuerna kan ha inneburit att vi gått miste om viktiga detaljer så som intervjuobjektens sätt att uttrycka sig med gester eller ansiktsuttryck (Jacobsen 2002). Vår frågeställning är inte beroende av vem på företaget vi intervjuar så länge denne besitter rätt kunskap. Intervjupersonen behöver därför inte känna sig utelämnad eller tvungen att uppträda på ett visst sätt som vanliga möten ansikte mot ansikte kan innebära. Jacobsen (2002) menar att telefonintervjuer, förutom kostnadsfördelen, också kan vara fördelaktigt då intervjuareffekten kan minskas. Det vill säga att intervjuarens närvaro gör att intervjupersonen uppträder onormalt eller agerar för att tillfredsställa intervjuaren. Däremot menar Jacobsen (2002) att det finns risk för att intervjupersonen har lättare för att ljuga via telefonintervjuer än vid besöksintervjuer. Att vi valt att spela in intervjuerna kan också haft påverkan på intervjupersonerna eftersom att det finns en risk att man svarar annorlunda vid inspelning än man annars skulle ha gjort. I vårt fall finner vi ingen anledning till varför de intervjuade inte skulle tala sanning eller bli påverkade av inspelningen eftersom frågorna vi ställde inte var av känslig karaktär.

Den kvantitativa datainsamlingen har skett med en kvantitativ innehållsanalys. Denna metod passar forskningsfråga 2 bäst då innehållsanalysen enligt Bryman och Bell (2011) och Stemler (2001) syftar till att kvantifiera ett innehåll ifrån texter eller dokument till kategorier på ett systematiskt och replikerbart sätt. Vår kodning av data sker i enlighet med Bell (2016) som menar att innehållsanalysen kan kodas i förväg där kategorierna grundas på tidigare inläsning av materialet och formulering av teoretiska idéer. Fördelen med denna metod är att vi kan använda kvalitativ data och med hjälp av kodning kvantifiera dem och därmed skapa en strukturerad och tydlig bild av de kvalitativa dokumenten. En annan fördel Stemler (2001) belyser med innehållsanalysen är att den är användbar för att hantera stora datamängder vilket ter sig aktuellt i vårt fall. Bryman och Bell (2011) belyser också en nackdel som förknippas med innehållsanalys vilken är att tillvägagångssättet kräver mycket arbete. För att hantera denna arbetsbörda krävs det att frågeställningen är konkret formulerad (Bryman och Bell 2011). Metodvalet passar till vår forskningsfråga då upplysning om företagets val av redovisningsmetod är tvingande enligt ÅRL och måste uppges i not i de finansiella rapporterna vilket gör informationen lätt att finna och hantera.

En annan nackdel Bell (2016) varnar för är att en innehållsanalys som endast innebär räkning av hur ofta ett ord används kan uppfattas som platt och tunt för ett storskaligt projekt. Då vi använder oss av en flermetodsforskning ger den kvantitativa undersökningen studien snarare en större bredd och resultatet blir lättare att generalisera till större grupper.

2.4 Datainsamling

Vår forskning baseras på mixade metoder vilka bygger på både primär- och sekundärdata. Primärdata i de fall ny information samlas in, i vårt fall genom intervjuer, och sekundärdata där informationen är framtagen av någon annan, som är fallet i innehållsanalysen och i referensramen.

2.4.1 Studiens population

För att få grepp om populationens storlek har studiens första del inneburit en sökning av Sveriges fastighetsförvaltande bolag. Vi har genom en sökning i databasen Retriever Business fått fram alla fastighetsförvaltande aktiebolag i Sverige vilka är publicerade via denna hemsida. Detta har gjorts genom att filtrera fram aktiebolag inom branschen för fastighetsförvaltning vilka bedriver uthyrning och förvaltning av fastigheter. Det resulterade i en träfflista på 34 663 bolag. Listan har automatiskt sorterats efter omsättningsstorlek från högsta till lägsta. Vi har därefter valt att undersöka bolag med årsomsättning över en miljard kronor. Koncernerna som dessa bolag tillhör har utgjort populationen för vår studie. I populationen ingår totalt 45 koncerner.

2.4.2 Semistrukturerade intervjuer

Urval

Fem koncerner har slumpmässigt valts ut för att vara föremål till vår kvalitativa studie. Ett slumpmässigt urval innebär att alla i populationen har lika stor chans att ingå i urvalet (Bryman & Bell 2015). Detta val är lämpligt eftersom att vi inte anser att något företag i populationen är mer viktig än någon annan och att alla därför lämpar sig för intervju. Valet att tillämpa slumpmässigt urval gjorde vi dessutom för att undvika att vi själva skulle påverka utgången av studiens resultat.

Som representant för respektive koncern valdes en person på chefsposition inom ekonomi och redovisning. Valet gjordes på grund av personens kompetens inom ämnet och kunskap om företaget. Detta minskade riskerna för att vi skulle få felaktiga eller uteblivna svar på våra intervjufrågor. I sin tur innebär detta resultatet av studien får hög tillförlitlighet.

Tillvägagångssätt

De fem utvalda koncernerna har kontaktats per telefon för intervju. Alla respondenter har gett sitt medgivande till att delta i telefonintervjun samt godkänt inspelning av samtalet. Intervjuerna har varit semistrukturerade vilket innebär att vi ställt frågor inom en viss ram. De svarande har därigenom svarat fritt och vi har kunnat ställa följdfrågor anpassade efter situationen. Efter avslutad intervju har inspelningen transkriberats och intervjupersonerna har fått möjlighet att läsa och korrigera intervjutexten för att säkerställa att lämnade uppgifter är korrekta.

2.4.3 Kvantitativ innehållsanalys

Urval

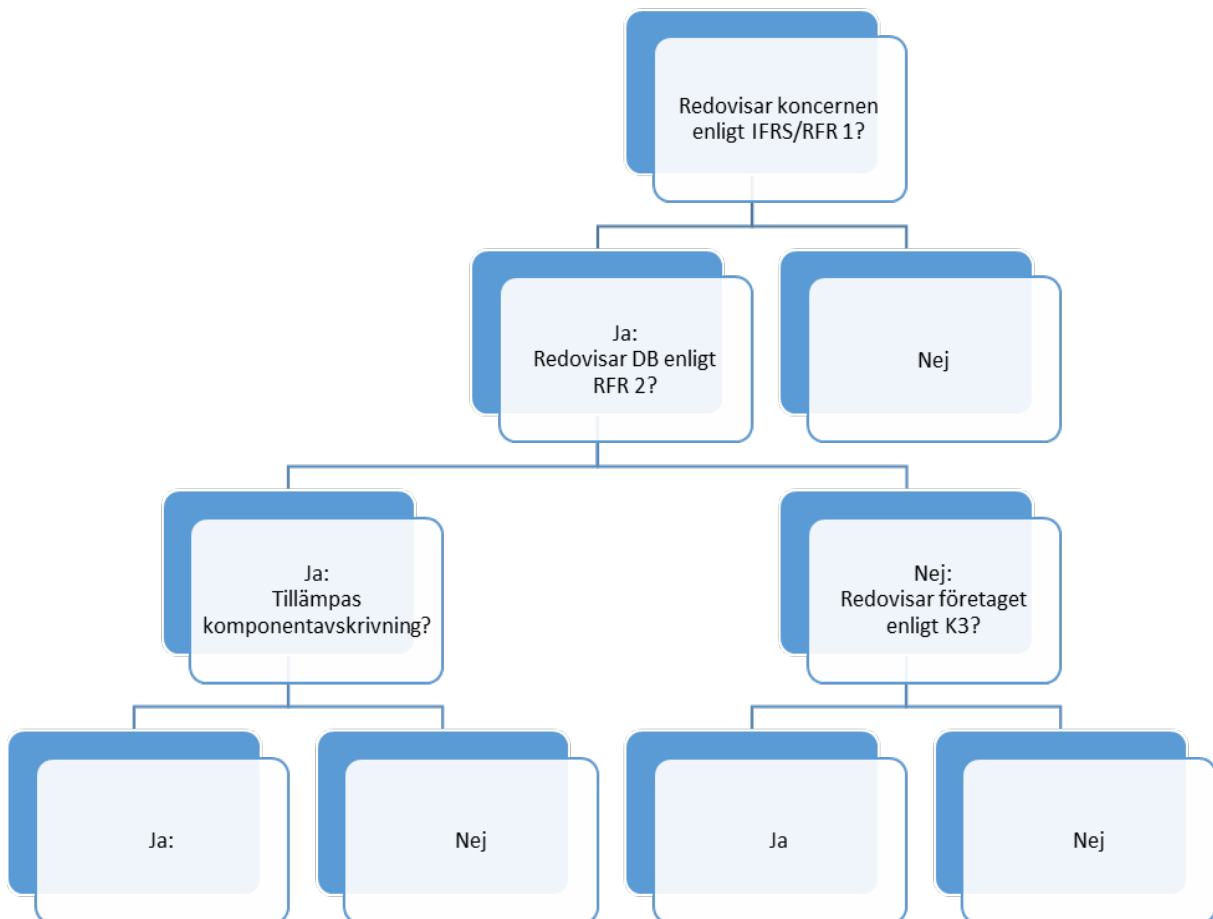
I den kvantitativa undersökningen har hela populationen utgjort urvalet för innehållsanalysen. Det är alltså 45 koncerner inom branschen för fastighetsförvaltning vilka bedriver uthyrning och förvaltning av fastigheter som har en årsomsättning över en miljard kronor som utgör urvalet för undersökningen.

Tillvägagångssätt

Utvalda bolag har undersökts manuellt genom att vi klickat in oss på varje bolag i databasen Retriever Business och utifrån koncernstruktur och årsredovisning har vi tagit reda på om koncernbolaget tillämpat IFRS redovisningsregelverk RFR 1 eller K3. Vidare har undersökningen sökt svar på ifall dotterbolagen i IFRS-koncernerna har valt mellan K3 och RFR 2. I de fall koncernen tillämpar K3 har ingen fortsatt undersökning gjorts.

Under undersökningens gång har vi upptäckt att vissa koncerners koncernträd grenar ut sig i hundratals bolag. Vi har därför valt att begränsa undersökningen till koncernmoderbolagets direktägda dotterbolag.

I de fall koncernen redovisar enligt IFRS (alltså enligt RFR 1 respektive RFR 2) har vi dessutom tagit reda på om de har valt att redovisa materiella anläggningstillgångar enligt anskaffningsvärdesmetoden med tillämpning av komponentavskrivning eller om de med RFR 1 redovisar efter omvärderingsmetoden. Detta exemplifieras i Figur 2.2 nedan.



Figur 2.2: Tillvägagångssätt av innehållsanalys
(Källa: egen)

2.5 Bortfall

En bortfallsanalys för kvantitativ metod har gjorts för att analysera de bortfall som uppkommit i respektive undersökning (se 4.4 *Bortfall i studien*). Bortfall är i dessa fall bolag som fallit bort ifrån undersökningen av olika skäl. Genom en bortfallsanalys har vi granskat ifall urvalet skulle ha utformats på ett annorlunda sätt för att inte gå miste om relevant data. I bortfallsanalysen har vi också tagit ställning till ifall bortfallet haft negativ inverkan på representativiteten av vårt undersökningsresultat. En grov förenkling av sambandet mellan bortfall och kvaliteten på en studie kan sammanfattas som att ett litet bortfall indikerar på att studien är av hög kvalitet medan ett högt bortfall kan sägas visa på låg kvalitet (SCB u.å.). Analysen förklarar också vilka koncerner som vi anser vara bortfall för undersökningen samt anledningen till detta.

I studiens kvalitativa metod har inga bortfall kunnat konstateras då samtliga i urvalet deltagit i undersökningen. Alla frågor har besvarats och kunnat användas till resultatet.

2.6 Dataanalys

Resultatet av den kvantitativa innehållsanalysen presenteras i form av en univariat analys. Detta innebär att variablerna har analyserats var för sig. Variablerna är nominalvariabler vilket innebär att de går att kategorisera men inte att rangordna (Bryman & Bell 2015). Den tredje delen av innehållsanalysen vilken visar om komponentavskrivning tillämpas, tillhör den dikotomiska skalan, d.v.s. med endast två svarsalternativ. Dikotoma variabler bör enligt Bryman och Bell (2015) för säkerhetsskull behandlas som att de tillhör nominalskala. Resultatet presenteras i cirkeldiagram och i stapeldiagram för att ge läsaren en tydlig överblick av svarsalternativen.

I den del av empirin som har insamlats via intervjuer har intervju svaren granskats en och en. Analysprocessen sker utifrån tre olika faser; beskrivning, systematisering och kategorisering samt kombination (Jacobsen 2002). Detta för att få en förståelse för respektive bolag och dess åsikter. Först har en detaljerad transkribering och beskrivning av vår data gjorts. I analyskapitlet har fastighetsbolagens upplysningar ställts emot varandra efter att ha systematiserats och i viss mån reducerats för att kunna förmedla det vi funnit. Genom att kombinera det som direkt framkommit i empirin med tidigare studier har vi kunnat analysera datan och förhållandena på vetenskapliga grunder. Vi har valt att kombinera studiens kvalitativa undersökning och kvantitativa undersökning i analysen för att ge en enhetlig bild av studiens utfall.

Eftersom studien har antagit abduktiv ansats har vi i analysen gjort växling mellan tidigare kunskap och vår insamlade empiri vilka omtolkas beroende av varandra. Vi har systematiskt försökt att hitta mönster och samband för att kunna ge ett fulländat resultat.

2.7 Kvalitetskriterier

Oavsett vilken slags empiri en studie antar måste undersökningen uppnå giltighet och relevans (Validitet) samt tillförlitlighet och trovärdighet (Reliabilitet) (Jacobsen 2002). Dessa begrepp utgör alltså viktiga kriterier för att bedöma kvaliteten av en forskning. Vi anser att vår

flermetodsforskning i större utsträckning uppfyller dessa kvalitetskriterier än vad enbart en kvantitativ studie eller kvalitativ studie hade gjort.

2.7.1 Validitet

Det första kriteriet som behöver beaktas är studiens giltighet, d.v.s. att vi faktiskt mäter det som är avsett att mäta (Bryman & Bell 2015). Forskningsfråga 1 har besvarats genom intervjuer och analyser ifrån detta. Vi har här haft ett öppet förhållningssätt vilket inneburit att vi utgått från studieobjektets perspektiv och beaktat den öppna och mångsidiga empiri utan att tidigare teorier begränsat vår tolkning. Då vi själva har utformat intervjufrågorna finns dock risk att vi missat att ställa frågor som kunnat ge studien ett annat resultat. Däremot är fördelen med semistrukturerade intervjuer att intervjupersonen själv kunnat komma med fakta och vi har därmed gjort bedömningen att intervjuerna har gett svar på de frågor vi avsett få svar på.

Forskningsfråga 2 har besvarats genom en kvantitativ undersökning. Då årsredovisningarna är granskade och godkända av auktoriserade revisorer har vi gjort bedömningen att informationen är korrekt och därför menar vi att vårt resultat av summeringen för valet av respektive redovisningsstandard stämmer överens med verkligheten. Giltigheten i fråga 2 kan möjligtvis ifrågasättas då hypotesen bildats innan genomförandet av den kvantitativa studien. Vi kan därmed inte utesluta att det finns andra avgörande faktorer som spelar in i resultatet. Vi anser trots detta att vår undersökning mätt det vi avsett att mäta då resultaten visar på en koppling mellan kvalitativ och kvantitativ metod, vilket är en av fördelarna med flermetodsforskning.

Jacobsen (2002) belyser att kvalitativa metoders styrka ligger i att förstå och utveckla teorier för generella fenomen. Genom att först använda kvalitativ metod och sedan en kvantitativ metod har vi kunnat pröva om resultatet från den kvalitativa undersökningens lilla urval kunnat generaliseras till en större population. Bryman och Bell (2011) belyser också fördelen med flermetodsforskning som kan öka tilliten på andra forskares resultat. Vi menar också att studier kan genomföras med vårt metodval inom fler områden då flermetodsforskning anses som idealisk (Creswell & Plano Clark 2007; Jacobsen 2002).

2.7.2 Reliabilitet

Jacobsen (2002) menar att öppenhet i en studies metoddel är viktigt för en forsknings tillförlitlighet och trovärdighet eftersom undersökningens metodval kan ha påverkan på forskningens resultat och slutsats. Frågan är emellertid om studien är möjlig att upprepa med samma resultat, om den är replikerbar. Vår studie beskriver öppet de tillvägagångssätt som använts under arbetets gång och vi finner studien möjlig att replikera då årsredovisningar i regel finns att tillgå samt att intervjuer är möjliga att genomföra fler gånger. Genom att denna information ges är det således upp till läsaren att göra sin egen bedömning av studiens tillförlitlighet. Det finns dock faktorer som gör att resultatet vid en ny undersökning kan se annorlunda ut. Regelverken är under ständig bearbetning och förändring vilket kan medföra att möjligheterna i de principbaserade regelverken begränsas. Detta gör att studien är replikerbar idag men att det kan komma att förändras över tid.

2.8 Källkritik

Studiens insamling av sekundärdata består av artiklar, facklitteratur, lagrum, remissvar, årsredovisningar och material från normgivande organ så som Redovisningsrådet, Rådet för finansiell rapportering och Bokföringsnämndens allmänna råd och uttalanden. Vi har valt att inte behandla vår primärdata under detta avsnitt då dessa presenteras under 2.4.2 *Semistrukturerade intervjuer* och 2.4.3 *Kvantitativ innehållsanalys*.

Trovärdigheten varierar från källa till källa. Höst, Regnell och Runeson (2006) belyser vikten av att värdera källornas trovärdighet och relevans då vissa studier kan vara vilseledande eller direkt felaktiga. Viss forskning genomgår omfattande vetenskaplig granskning vilket säkerställer hög tillförlitlighet (Höst, Regnell & Runeson 2006). Vetenskapliga publikationer är svåra att finna kring vårt valda ämnesområde. Dels då lagstiftningen är ny (från 2014) och dels eftersom K-regelverken, RFR 1 och RFR 2 endast är tillämpbara i Sverige. Denna studie bygger därför främst på artiklar ifrån tidningen Balans och webbaserade artiklar publicerade på större revisionsbyråers hemsidor. Dessa artiklar saknar ibland vetenskaplig granskning men har valts på grund av dess innehåll och relevans för vår studie. Artiklarna har dessutom publicerats i tidskrifter och av experter vilka anses erkända inom området. Vidare har också lagrummen och material publicerat av normgivande organ studerats för att förstärka artiklarnas trovärdighet. Lagrummen och publikationer från normgivande organ, tillsammans med andra offentliga dokument så som bolagens årsredovisningar, anser vi har en hög grad av tillförlitlighet då dessa är ursprungskällor och kommer direkt från utgivaren. De vetenskapliga artiklar som används är alla publicerade i vetenskapligt granskade tidskrifter.

2.9 Etisk reflektion

Forskningsetik är viktigt att reflektera om för att inte utlämna eller skada de individer som medverkar i studien (Wallén 1996). Data som frivilligt och avsiktligt publicerats offentligt har använts utan samtycke från upphovsmännen. Det innebär att bolagen i vår kvantitativa undersökning inte har tillfrågats då undersökningen enbart baserats på årsredovisningar vilka är offentliga dokument.

I den kvalitativa studien har fem intervjuer genomförts. Här har vi tagit beaktning till respondentens frivillighet och integritet. Vi har upplyst om studiens syfte och tillfrågat om dess vilja till medverkan samt godkännande av samtalets inspelning. Två bolag har önskat vara anonyma och därför benämns dessa två enligt benämning Fastighetsbolag X och Fastighetsbolag Y. Övriga respondenter har samtyckt. Vi dessutom gett respondenterna möjlighet att läsa och korrigera lämnade uppgifter. Vi har valt att inte namnge intervjupersonerna utan endast bolagens namn och intervjupersonens befattning då vi inte anser att personnamnet är relevant för studien. Någon vidare anonymisering har inte gjorts då vi anser att intervjufrågorna varken skadar intervjuperson eller företag.

Booth, Colomb och Williams (2004) belyser andra etiska frågor som en forskare står inför. Författarna menar att det är av stor vikt att forskaren respekterar källor och data även om dessa motsäger ens egen slutsats. Att man inte utan goda belägg redovisar för fakta samt att man i allmänhet betar sig etiskt riktigt för att redovisa så sanningsenligt och korrekt som möjligt (Booth, Colomb & Williams 2004). Även Eriksson och Wiedersheim-Paul (2014) belyser vikten av att använda referenser för att undvika risken för plagiat. Vi vill också tydliggöra att tolkning och analys av vår data kan vara påverkade av personliga åsikter och

vårt egenintresse. Då även läsaren har rätt till att göra egna uppfattningar och reflektioner av vår studie kan man se det enligt Booth, Colomb och Williams (2004) som ett samarbetsprojekt mellan läsare och skribent i syfte att finna den bästa lösningen på ett problem tillsammans.

3 Referensram

3.1 Principbaserat regelverk

Redovisningsregelverk kan vara antingen princip- eller regelbaserade. IFRS klassas främst som ett principbaserat regelverk vilket innebär att redovisningen snarare bygger på rekommendationer och riktlinjer än detaljerade regler (Alexander & Jermakowicz 2006). Däremot är det viktigt att nämna att det i praktiken inte är särskild stor skillnad mellan de två typerna av regelverk då de båda innehåller både princip- och regelbaserade standarder och normer (Bennett, Bradbury & Prangnell 2006; Collins, Pasewark & Riley 2012).

Enligt Hodgdon, Hughes och Street (2011) är målet med IFRS att i allmänhetens intresse utveckla en uppsättning redovisningsstandarder av hög kvalitet vilka baseras på principer som är tydliga, genomförbara och globalt accepterade. Brown (2011) belyser att vid tillämpning av en och samma redovisningsstandard ökar jämförbarheten mellan företag och inom samma företag över tid. Däremot tillåts företag som följer IFRS att välja mellan ett antal principer vilka kan påverka jämförbarheten negativt (Agoglia, Duopnik & Tsakumis 2011). Vidare menar Brown (2011) att informationen i de finansiella rapporterna som baseras på principer kan komma att påverkas av företagsledningens eget intresse då det är de själva som utformar och beslutar om rapportens innehåll. Då det är upp till företagsledningen att välja rätt principer och göra riktiga uppskattningar krävs det att beslutsfattarna besitter de ämneskunskaper som krävs för att ge en så rättvisande bild av räkenskaperna som möjligt (Bennett, Bradbury & Prangnell 2006; Carmona & Trombetta 2008). Det kan däremot uppstå en risk att företagen manipulerar resultaten när de själva har möjlighet att välja redovisningsmetod (Brown 2011). Zeff (2007) menar att det utöver företagsledningen också ställs vissa krav på engagemang från revisorer, rådgivare, akademiker, nationella och internationella tillsynsmyndigheter och lagstiftare för att redovisningsreglerna ska leva upp till en "äkta" jämförbarhet och internationell konvergens. Bennett, Bradbury & Prangnell (2006) belyser att ett principbaserat regelverk även ställer krav på användaren och dess kunskap för att kunna göra professionella bedömningar och värderingar av räkenskaperna.

3.2 Rättvisande bild

I de allmänna bestämmelserna om årsredovisning i ÅRL går det att läsa följande:

“Balansräkningen, resultaträkningen och noterna skall upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Om det behövs för att en rättvisande bild skall ges skall det lämnas tilläggsupplysningar.”

ÅRL 2 kap 3§.

Motsvarande går även att finna i IFRS:

“Finansiella rapporter ska ge en rättvisande bild av ett företags finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden.”

IAS 1 p. 15.

Principen rättvisande bild som har sitt ursprung i engelsk rätt (Bjuvberg 2006) är svår att definiera (Alexander & Jermakowicz 2006; Nobes 2009). I förarbetet till ÅRL anger

regeringen att principen ska tolkas som ett överordnat krav på att den ekonomiska informationen i de finansiella rapporterna med tillhörande upplysningar ska ge läsaren en så riktig bild som möjligt av företagets ekonomiska situation (Bjuvberg 2006). Kravet på rättvisande bild i ÅRL är enligt Drefeldt och Törning (2013) anledningen till att Bokföringsnämnden kräver fler upplysningar än vad som krävs enligt lag.

Enligt IAS 1 p. 15 framgår det att för att ge en rättvisande bild måste redovisningen ske enligt de villkor och definitioner som anges i Föreställningsramen (IASB:s Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter 2001). För att leva upp till kravet på rättvisande bild behöver man enligt i IAS 1 p. 17 följa tillämpliga standarder och de redovisningsprinciper som framgår av IAS 8. Dessutom behöver man leva upp till de kvalitativa egenskaperna i IFRS samt lämna ytterligare upplysningar utöver dem som IFRS kräver om så är nödvändigt för att läsaren ska förstå innebörden av en transaktion eller annan affärshändelse.

3.3 God redovisningssed

God redovisningssed är ett vagt begrepp som är svårt att definiera. Bjuvberg (2006) konstaterar dock att begreppets yttre ramar utgörs av redovisningslagstiftningen och dess underliggande principer. Drefeldt och Törning (2013) vill förklara god redovisningssed som verktyget för att uppnå en rättvisande bild i de finansiella rapporterna. Den viktigaste egenskapen hos begreppet god redovisningssed är enligt Bjuvberg (2006) att det förändras med tiden. Detta är viktigt eftersom alla frågor inom redovisningen inte kan regleras i lag, samt att redovisningspraxis inte är konstant över tid (Bjuvberg 2006). Drefeldt och Törning (2013) beskriver det som att man tar hänsyn till hur företagen faktiskt gör när man ger ut nya normer. En orsak till att innebörden av god redovisningssed är dynamisk beror enligt Bjuvberg (2006) på att sammansättningen av intressenter förändras med tiden och därmed förändras också kraven på vilken information som redovisningen ska innehålla, vilket i sin tur förändrar redovisningen och dess normgivning. Ett exempel på detta är när ett land anpassar sin redovisning efter internationella normer. Begreppet god redovisningssed finns kvar, men förändras i takt med de nya informationskraven i redovisningen (Bjuvberg 2006).

Enligt BFL och ÅRL ska bokföring respektive årsredovisning upprättas enligt god redovisningssed. Utvecklandet av god redovisningssed för företag som tillämpar svenska regelverk ansvarar enligt BFL (8 kap 1§) Bokföringsnämnden för. Broberg och Eriksson (2014) beskriver att Bokföringsnämndens uppgift är att fylla ut ramen som ÅRL ger med kompletterande normgivning. Detta görs främst i Bokföringsnämndens allmänna råd som syftar till att förtydliga hur BFL och ÅRL ska tillämpas (Bokföringsnämnden u.å.). Utöver Bokföringsnämndens allmänna råd anses kompletterande normer från FAR (Branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare) utgöra god redovisningssed. Redovisningsanvisningar från andra branschorganisationer som utfärdats inom ramen för Bokföringsnämndens normgivning anses också utgöra god redovisningssed (PwC 2013).

Ofta har ett allmänt råd från Bokföringsnämnden varit otillräckligt för att ge en fullständig bild av vilka regler som gäller inom ett område eftersom de allmänna råden många gånger måste läsas ihop med den bestämmelse i lagen som den behandlar (Bokföringsnämnden 2016e). Dessutom har det lämnats stort utrymme för valfrihet i redovisningen för icke noterade bolag då man har kunnat hämta vägledning i Bokföringsnämndens allmänna råd, Redovisningsrådets rekommendationer för noterade bolag och direkt i lag. Därigenom har valmöjligheterna av redovisningsprinciper för onoterade bolag blivit stora och den

ekonomiska information de lämnar ifrån sig svårtolkad. Detta har varit en bidragande orsak till varför Bokföringsnämnden år 2004 beslutade att skapa en helt ny normgivning för svenska företag (Bokföringsnämnden 2004).

3.4 IFRS och RFR 2

3.4.1 IFRS

Företag världen över upprättar finansiella rapporter för att tillgodose externa intressenters informationsbehov (IAS 1, p. 9). Under 1960-talet uppstod en ökning av multinationella företag vilket medförde ökad komplexitet vid en jämförelse mellan länder från olika delar av världen (Camfferman & Zeff 2007). Länders finansiella rapporter visade skillnader i rapportering på grund av att olika länder har olika användare med olika behov och krav, vilka i sin tur är påverkade av sociala, ekonomiska och legala faktorer (Föreställningsramen 2001).

International Accounting Standards Committee (IASC) bildades år 1973 med uppgift att minska skillnaderna mellan redovisningen i olika länder genom en harmonisering av bestämmelser, redovisningsstandarder och metoder för att upprätta finansiella rapporter (Camfferman & Zeff 2007). IASC gav ut standarder under beteckning IAS (International Accounting Standards) samt en föreställningsram för utformning av finansiella rapporter. År 2000 omorganiserades, under samma stiftelse, IASC till International Accounting Standard Board (IASB) vilka idag ger ut standarder med beteckning IFRS (International Financial Reporting Standards). Internationella redovisningsstandarder är ett samlingsnamn för alla standarder och tolkningar och består av IFRS, IAS, IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) samt SIC (Standing Interpretations Committee) (IAS 1, p. 7).

Från och med år 2005 har IFRS-standarderna antagits av EU-kommissionen och därmed blivit tvingande redovisningsstandard för stora noterade företag vid upprättandet av koncernredovisning inom EU och till lika Sverige (Fearnley & Hines 2007; Hinke & Zborková 2014).

3.4.2 RFR 2

Utvecklandet av god redovisningssed när det kommer till svenska börsnoterade företag står Rådet för finansiell rapportering (Rådet) för. Detta sker i Rådets rekommendationer och uttalanden (RFR) som kan ses som de börsnoterade bolagens motsvarighet till Bokföringsnämndens allmänna råd. Rådets utgångspunkt är att juridiska personer och koncerner vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad ska redovisa enligt det internationella regelverket IFRS (RFR 2015). Dock står den svenska redovisnings- och skattelagstiftningen ibland i vägen för detta. Rådet har därför givit ut två rekommendationer; Kompletterande redovisningsnormer för koncerner (RFR 1) samt Redovisning för juridiska personer (RFR 2). Dessa finns till för att ge vägledning i de fall svenska företag inte kan eller inte får tillämpa IFRS (RFR 2015).

RFR 1 innehåller de upplysningskrav som svensk lagstiftning ställer på koncernredovisning utöver de som ställs i IFRS, samt förhållanden som bedöms som särsvenska (RFR 2015). RFR 1 är obligatoriskt för svenska koncerner som redovisar enligt IFRS (Ericsson 2014). Tanken med RFR 2 är att redovisningen ska ske enligt IFRS i så stor utsträckning som möjligt. RFR 2 syftar därför till att ge juridiska personer vägledning i de fall man inte ska

eller inte behöver tillämpa IFRS och vilka regler som man då ska tillämpa istället (RFR 2015). Det kan handla om fall där tillämpning av IFRS strider mot svensk redovisningslagstiftning eller att tillämpningen leder till en annorlunda beskattningssituation än för andra svenska bolag (RFR 2015). Redovisning enligt RFR 2 är obligatoriskt för moderbolag i koncerner som redovisar enligt IFRS och frivilligt för dotterbolag i IFRS-koncerner.

Rådet kom till i samband med IAS-förordningen och ersatte Redovisningsrådet som tidigare varit det normgivande organet för börsnoterade bolag (RFR 2015). I och med nedläggningen av Redovisningsrådet slutade Redovisningsrådets rekommendationer (RR1-29) att uppdateras, men vissa av rekommendationerna har fortsatt att gälla så som de löd per den 31 december 2004 under en övergångsperiod (Bokföringsnämnden 2016c).

3.4.3 IFRS for SME

Då IFRS både var för dyrt och för komplicerat för mindre onoterade bolag att tillämpa fanns det en risk att dessa bolag istället skulle välja att tillämpa nationella regelverk. Detta skulle enligt Jermakowicz och Gornik-Tomaszewski (2006) leda till bristande jämförbarhet av små och medelstora företag i olika länder. För att täcka gapet mellan noterade bolag som tillämpade IFRS och icke noterade bolag som tillämpade nationella regelverk och öka jämförbarheten av små och medelstora bolag länder emellan kom IASB i juli 2009 med den nya standarden International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Entities (IFRS for SME) (Quagli & Paoloni 2012). Standarden som är frivillig för alla EU-medlemsstater är en anpassning av det fulla IFRS-regelverket för att passa små och medelstora bolag (Hinke & Zborková 2014; Jermakowicz & Gornik-Tomaszewski 2006; Evans, Gebhardt, Hoogendoorn, Marton, Di Pietra, Mora, Thinggård, Vehmanen, & Wagenhofer 2005). Exempelvis är vissa områden från IFRS strukna i IFRS for SME på grund av att de inte är relevanta i mindre bolag samtidigt som att kravet på tilläggsupplysningar är mycket mindre i IFRS for SME än i den ursprungliga standarden (IFRS 2015).

3.5 K-regelverken

År 2004 startade Bokföringsnämnden upp ett kategoriseringsprojekt, så kallat K-projektet. I och med detta gick man från det tidigare arbetssättet där Bokföringsnämnden utgått ifrån Redovisningsrådets rekommendationer och givit ut allmänna råd inom alla olika områden och till alla olika storlekar och former på bolag. Istället delas nu bolagen in i fyra olika kategorier (K1-K4) beroende på storlek bolagsform och varje kategori får sitt eget heltäckande regelverk (Drefeldt & Törning 2014). Målet med projektet var att skapa nya regelverk som är mer kortfattade och lättare att tillämpa än det tidigare regelverket (Bokföringsnämnden 2004). Varje regelverk ska tillämpas i sin helhet och det är endast i de fall då aktuellt regelverk saknar vägledning i en fråga, och det inte heller går att finna vägledning inom ett liknande ämne i regelverket, som man får hämta vägledning någon annanstans ifrån. I de fall framgår det också av respektive regelverk vart man ska vända sig (Drefeldt & Törning 2014).

Bokföringsnämndens arbete med att ta fram ett regelverk för vardera typen av företag pågår fortfarande. De bolag som ännu ej omfattas av ett K-regelverk ska fortsätta tillämpa de regler som de tidigare följt tills vidare (PwC 2013). Nedan listas de fyra kategorierna.

- K4 Företag som tillämpar IFRS.
- K3 Företag som enligt ÅRL klassificeras som större bolag.
- K2 Företag som enligt ÅRL klassificeras som mindre bolag.
- K1 Enskilda firmor och andra bolag som inte behöver upprätta en årsredovisning vid årets slut och som normalt har nettoomsättning under 3 mkr.

(PwC 2013)

K4-regelverket ska tillämpas av noterade bolag som tillämpar IFRS. K4 innehåller inga regler annat än att det framgår att moderbolag som tillämpar IFRS i koncernredovisningen också ska följa RFR 1 i koncernredovisningen och RFR 2 i årsredovisningen.

K3-regelverket är det huvudsakliga regelverket inom svensk redovisning. Regelverket är tvingande för företag som enligt ÅRL klassificeras som större bolag och som inte tillämpar IFRS. Regelverket innehåller regler för upprättande av både årsredovisning och koncernredovisning för dessa bolag. Vid utformandet av K3 utgick Bokföringsnämnden ifrån IFRS for SME och anpassade det efter svenska förhållanden (PwC 2013; Stralström & Åberg 2015). K3 är ett principbaserat regelverk (Drefeldt & Törning 2014).

K2-regelverken innehåller kraftiga förenklingar jämfört med K3-regelverket. Företag som enligt ÅRL klassificeras som mindre företag kan välja att tillämpa K2 istället för K3. K2-regelverket behandlar inte alls koncernredovisning utan berör enbart juridiska personer. Skillnaderna jämfört med K3 är framförallt tydliga schablonregler, färre valmöjligheter och begränsade tilläggsupplysningar (PwC 2013). K2 är i grunden principbaserat eftersom det bygger på K3, men de många förenklingsreglerna har gjort att K2 har gått mer åt att anses vara ett regelbaserat regelverk (Drefeldt & Törning 2014).

K1-regelverken är de mest förenklade regler som får tillämpas av enskilda firmor, ideella föreningar och andra typer av företag vars nettoomsättning vanligtvis inte överstiger tre miljoner kronor per år och som inte är skyldiga att upprätta en årsredovisning vid årets slut (PwC 2013). K1 har en nära koppling till skattereglerna (Bokföringsnämnden 2016f) och kan sägas vara ett regelbaserat regelverk då det inte lämnar mycket utrymme för egna bedömningar.

3.6 Redovisning av förvaltningsfastigheter

3.6.1 Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt K3

I BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) 16 kap definieras en förvaltningsfastighet som mark, byggnad, del av byggnad eller mark med byggnad som ett företag äger eller leasar i syfte att den ska ge avkastning genom hyresintäkter eller genom värdestegring. I balansräkningen ska förvaltningsfastigheter redovisas på samma sätt som antingen anläggningstillgångar eller som leasing beroende på om företaget äger eller leasar fastigheten (Broberg & Eriksson 2014). Däremot finns det i K3 några ytterligare upplysningskrav av de materiella anläggningstillgångarna när det kommer till just förvaltningsfastigheter. Det har exempelvis bedömts som rimligt att lämna upplysningar om förvaltningsfastighetens verkliga värde eftersom syftet med en förvaltningsfastighet är att den ska generera avkastning.

Eftersom det enligt ÅRL inte är tillåtet att värdera till verkligt värde i balansräkningen görs detta istället genom upplysning i not (Broberg & Eriksson 2014).

När det kommer till avskrivningar av materiella anläggningstillgångar ställer K3 krav på att tillgången ska delas upp i betydande komponenter om skillnaden i förbrukning av dessa förväntas vara väsentlig. I en fastighet kan sådana komponenter exempelvis vara stomme, stammar, fasad och tak (BFNAR 2012:1). Dessa komponenter ska sedan skrivas av på respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Enligt 17 kap p. 5 i BFNAR 2012:1 ska utbytta eller nytillkomna komponenter räknas med i tillgångens redovisade värde och sedan även de skrivas av på dess beräknade nyttjandeperiod.

3.6.2 Redovisning av förvaltningsfastigheter enligt RFR 2

Enligt IAS 40 p. 30 ska ett företag välja att redovisa förvaltningsfastigheter antingen till verkligt värde eller till anskaffningsvärde. Dock är reglerna om verkligt värde inte förenliga med ÅRL och får därför inte tillämpas av juridisk person i Sverige. Således återstår endast alternativet att redovisa till anskaffningsvärde enligt IAS 40 p. 56 som i sin tur hänvisar till IAS 16. I IAS 16 p. 43 framgår det att komponentavskrivning ska tillämpas vid värdering till anskaffningsvärde.

I RFR 2 framgår att istället för IAS 40 får företag välja att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. I RR 24 p. 17 framgår att en förvaltningsfastighet ska redovisas till anskaffningsvärdet vid första tillfället och därefter enligt RR 12 Materiella anläggningstillgångar. Det står också att upplysning om förvaltningsfastighetens verkliga värde ska göras. Upplysningen ska då ske enligt reglerna i IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Enligt RR 12 p. 23 ska ett företag systematiskt skriva av en materiell tillgång på hela dess nyttjandeperiod vilken definieras som den tid då tillgången beräknas nyttjas till sitt ändamål. Vidare står det i p. 24 att vissa viktiga delar av en tillgång som kan behöva ersättas regelbundet *bör* redovisas och skrivas av som separata enheter eftersom de beräknas ha en annan nyttjandeperiod än resten av tillgången. För sådana delar som inte behöver ersättas regelbundet motsvaras anskaffningsvärdet av utgiften för förvärvet av tillgången enligt ÅRL. Förbättringsutgifter som medför en värdeförhöjning av anläggningstillgången får räknas in i anskaffningsvärdet. Övriga utgifter som inte kan sägas höja prestandan på tillgången ska kostnadsföras.

3.7 Redovisningens kvalitativa egenskaper

Enligt Frezatti, de Aguiar och Rezende (2006) krävs det att finansiella rapporter är utformade utifrån kvalitativa egenskaper för att informationen ska vara användbar för intressenter. IASB:s Föreställningsram listar ett antal kvalitativa egenskaper.

3.7.1 De fyra viktigaste kvalitativa egenskaperna i IASB:s Föreställningsram

Av p. 24 i Föreställningsramen framgår att de fyra viktigaste egenskaperna för att de finansiella rapporterna ska bedömas hålla god kvalitet är begriplighet, relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet.

Begriplighet beskrivs i Föreställningsramen p. 25 som att de finansiella rapporterna ska vara lättbegripliga för användare med rimlig kunskap inom ekonomi, redovisning och affärsverksamhet och som studerar rapporterna med rimlig noggrannhet. Sådan information som bedöms vara för komplicerad för användarna att förstå får dock inte utelämnas.

Informationen beskrivs som relevant när den underlättar användarnas bedömning av inträffade, aktuella och framtida händelser och genom det påverkar användarnas beslut (p. 26). Vidare i Föreställningsramen p. 28 förtydligas att de finansiella rapporterna inte måste innehålla uttryckliga prognoser för framtiden, utan att relevansen snarare ligger i hur tidigare händelser presenteras.

Tillförlitlighet uppnås om informationen i de finansiella rapporterna är neutral och inte innehåller några väsentliga fel. Information som är relevant för de finansiella rapporterna, men som det ligger en osäkerhet i, bör upplysas om på annat sätt än i balans- och resultatrapporterna för att inte äventyra de finansiella rapporternas tillförlitlighet (p. 31-32).

För att användarna ska kunna bilda sig en uppfattning om företagets ställning över tid eller i förhållande till andra företag är jämförbarhet en viktig kvalitativ egenskap. För detta krävs att likartade värderings- och redovisningsprinciper tillämpas under en längre tid och på liknande sätt i olika bolag. Det krävs också att man i de finansiella rapporterna redogör för tillämpade principer (p. 39-42).

3.7.2 De fyra viktigaste kvalitativa egenskaperna enligt K3

De kvalitativa egenskaperna som krävs angående informationen i finansiella rapporter enligt K3 framgår i BFNAR 2012:1 2 kap. Det står att informationen ska vara begriplig, tillförlitlig, relevant och väsentlig. De är alltså liknande de egenskaper som beskrivs i IASB:s föreställningsram, förutom att väsentlig finns med i K3, men inte jämförbarhet. Egenskaperna begriplig, tillförlitlig och relevant definieras på liknande sätt som i Föreställningsramen. Väsentlig är informationen enligt K3 om den kan sägas påverka intressenternas beslut om den utelämnas eller är felaktig (BFNAR 2012:1).

3.7.3 Avvägning mellan nytta och kostnad

Både i Föreställningsramen och i K3 går att läsa om avvägning mellan nytta och kostnad i samband med redovisningens kvalitativa egenskaper (IASB Föreställningsramen p. 44; BFNAR 2012:1 2 kap). Med detta menas att kostnaden för att ta fram ekonomisk information inte ska överstiga nyttan med informationen. Vidare förklaras att kostnadsbäraren och användare inte alltid är samma part och att avvägningen av nytta och kostnad kan vara komplicerad för kostnadsbäraren som i de allra flesta fall är företaget.

För att kunna göra en analys om nytta och kostnad av finansiell rapportering menar Leuz och Wysocki (2016) att det är viktigt att identifiera både direkta och indirekta kostnaderna för att ta fram den ekonomiska informationen. Detta ska sedan ställas emot nyttan av informationen för företaget, investerare, kunder och ekonomin som helhet (Leuz & Wysocki 2016).

Friedlob och Plewa (1992) väljer att skilja på privata och publika bolag och säger att utökad finansiell rapportering för ett privat SME-företag får begränsad nytta för tredje part och att man därför bara borde se till nytta och kostnad för företaget självt. Knutson och Whichmann (1984) fann i sin undersökning att tredjepartsanvändare av finansiella rapporter anser det viktigare med utökad rapportering i större och publika bolag än mindre och privata bolag. Dessutom hävdar författarna att kostnaderna för redovisning är dubbelt så stora i förhållande till omsättningen i små företag jämfört med större företag (Knutson & Wichmann 1984).

3.8 Tidigare forskning

3.8.1 Tidigare forskning om komponentavskrivning

Komponentavskrivning innebär att en stor tillgång delas upp i flera mindre tillgångar som skrivs av på olika lång tid (Malloy, Langstraat & Plecnik 2013). Stárová och Cermáková (2010) har i en studie jämfört komponentavskrivningsmetoden med traditionell avskrivningsmetod i syftet att undersöka metodernas påverkan på resultatet. Studien visade att komponentavskrivningsmetoden ger en mer rättvisande bild av den faktiska förbrukningen av de materiella anläggningstillgångarna. Detta gäller främst för anläggningstillgångar av stora värden, så som exempelvis fastigheter (Stárová & Cermáková 2010).

Komponentavskrivningsmetoden tenderar att ge snabbare avskrivningstakt än traditionell avskrivningsmetod eftersom många komponenter har kortare nyttjandeperiod än vad fastigheten i sig har enligt det traditionella sättet att beräkna avskrivningar (Davis & Wyndelts 1979). Valet av avskrivningsmetod påverkar således storleken på de årliga avskrivningarna och får därmed också inverkan på bolagets finansiella resultat (Stárová & Cermáková 2010). I de fall redovisning och beskattning har ett nära samband påverkas också bolagets underlag för beskattning (Stárová & Cermáková 2010).

Davis och Wyndelts (1979) säger att en övergång till komponentavskrivning är komplicerad eftersom man då måste dela upp tillgången i komponenter och sedan identifiera anskaffningsvärdet samt bedöma återstående nyttjandeperiod för varje enskild komponent. Nyanskaffning av komponenter menar de dock är mindre komplicerat eftersom man då har ett tydligt anskaffningsvärde att utgå ifrån (Davis & Wyndelts 1979).

3.8.2 Tidigare forskning om utökade upplysningskrav

Tidigare studier visar på att mer omfattande upplysningar i finansiella rapporter utgör bättre beslutsunderlag för finansärer och därför bidrar till färre felinvesteringar (Lai, Liu & Wang 2014). Lai, Liu och Wang (2014) menar att utökad finansiell information leder till ökad nytta till utomstående finansärer på två sätt. Det första är att finansierarna har mer information att ta ställning till i sitt beslut. Det andra sättet är att det ger finansierarna bättre översikt av redan gjorda investeringar (Lai, Liu & Wang 2014).

Lawrence (2013) har i en liknande studie undersökt hur längden på årsredovisningar och hur omfattningen av information påverkar enskilda investerares beslut. Resultatet av studien visar att årsredovisningar med tydlig och koncis information tenderar att attrahera fler finansiärer. Detta gäller främst för bolag vars aktier inte vanligtvis är föremål för högfrekvent handel (Lawrence 2013). Lawrence (2013) menar att långa och omfattande årsredovisningar är mer svårlästa. För framför allt icke-professionella investerare är effektiv kommunikation viktigt eftersom svårlästa finansiella rapporter blir tidskrävande och svårtolkade för gemene man. Lawrence (2013) menar också att korta och koncisa årsredovisningar skulle gynna enskilda finansiärer på marknaden som skulle få ett minskat informationsunderläge gentemot professionella investerare.

Både studien av Lai, Liu och Wang (2014) och studien av Lawrence (2013) går i linje med Knutson och Whichmanns (1984) studie som visar att det främst är större företag som har nytta av utökade upplysningar i årsredovisningen. För mindre bolag menar Knutson och Whichmann (1984) att kostnaden för de utökade upplysningarna genererar större kostnad än nytta.

3.9 Institutionell teori

Definitionen av en institution är enligt Jepperson (1991) en social ordning eller ett mönster som har nått en viss organisation. Vidare definierar Jepperson (1991) institutionalisering som processen för att bli en institution.

Den institutionella teorin är vanligt förekommande i ekonomiska, sociala och politiska studier och förklarar bland annat varför organisationer med tiden tenderar att likna varandra allt mer (Powell & DiMaggio 1991). Hatch (1997) förklarar det som att omgivningen belönar organisationer som liknar varandra eftersom de lyder under samma omgivnings krav. Powell och DiMaggio (1991) delar upp omgivningens krav i tre kategorier: tvingande institutionell påverkan, normativ institutionell påverkan och mimetisk institutionell påverkan. Tvingande institutionell påverkan är när kraven kommer ifrån lagar och regler som ser till att handlingar upprepas (Hatch 1997). Det kan exempelvis vara utsläppsregleringar eller regler kring finansiella rapporter som bidrar till att forma liknande organisationer (Powell & DiMaggio 1991). Normativ institutionell påverkan har sin grund i omgivningens kulturella förväntningar (Hatch 1997). Kulturella förväntningar kan även finnas inom en organisation och har inte sällan med de anställdas yrkesutbildning att göra. Personer med liknade bakgrund och utbildning tenderar till exempel att vilja klä sig och uppföra sig på liknande sätt (Powell & DiMaggio 1991). Mimetisk institutionell påverkan grundar sig enligt Powell och DiMaggio (1991) många gånger i osäkerhet hos organisationen. Om man ställs inför ett problem som man inte har någon klar plan för hur man ska lösa tenderar man att söka lösningen hos andra organisationer och imitera dem.

Deegan (2002) tar upp ett exempel där majoriteten av företagen inom en bransch har en viss ledningsstruktur och att det sätter ett institutionellt tryck på andra företag i branschen att införa samma struktur för att uppnå legitimitet. Med detta drar Deegan (2002) paralleller mellan legitimitetsteorin och institutionell teori då han menar att anledningen till att organisationer bland annat böjer sig för omgivningens värderingar är att de vill uppnå legitimitet.

3.10 Intressentteorin

Intressentteorin beskrivs av Phillips, Freeman och Wicks (2003) som en teori om etik och organisatoriskt management. Teorin är avsedd att beskriva och förklara hur organisationer och dess ledning faktiskt beter sig (Jones 1995). Som namnet antyder innebär teorin att man styr en organisation med hänsyn till organisationens intressenter. Intressenter definieras av Clarkson (1995) som personer eller grupper som äger eller har anspråk eller andra intressen i ett företag och dess verksamhet. Phillips, Freeman och Wicks (2003) förtydligar dock att intressentteorin handlar om mer än bara vinstmaximering för aktieägare. Snarare går teorin ut på att man bör tillgodose intressen och maximera välbefinnandet för organisationens alla intressenter i syfte att det i slutändan ska hjälpa organisationen att nå sina mål.

Wagner Mainardes, Alves och Raposo (2012) föreslår att man ska klassificera intressenterna utefter deras inflytande i företaget medan Clarkson (1995) föreslår indelning i primära och sekundära intressenter. De primära intressenterna är de som företaget inte kan fortleva utan, såsom aktieägare, investerare, personal, leverantörer och kunder tillsammans med allmänheten som representeras av exempelvis myndigheter (Clarkson 1995). De sekundära intressenterna beskriver Clarkson (1995) som de som påverkar eller påverkas av företaget men som inte direkt utför några transaktioner med företaget och inte heller är nödvändiga för företagets fortlevnad. Media och diverse intresseorganisationer är exempel på sekundära intressenter som kan påverka företaget genom att exempelvis skapa opinion för eller emot företaget (Clarkson 1995). Wagner Mainardes, Alves och Raposo (2012) understryker vikten av att förstå varje intressents relation till företaget för att kunna möta deras förväntningar.

3.11 Analysramverk

Som tidigare nämnt innehåller IFRS främst principbaserade rekommendationer men det finns också specifika vägledningar. För studien är det av intresse att veta att de svenska regelverken främst är principbaserade då de finansiella rapporterna kan komma att se ut och beräknas på olika sätt. Det är också relevant att belysa det faktum att ÅRL gör vissa begränsningar i tillämpningen av dessa principer genom att hindra exempelvis fastighetsbolag från att värdera materiella anläggningstillgångar till verkligt värde vilket är tillåtet i IFRS. Målet med att använda de internationella standarderna är att uppnå harmonisering i redovisningen länder emellan. Viktigast är det att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild av företagets räkenskaper vilket de svenska bolagen gör om de uppfyller kraven för god redovisningssed.

Genom att presentera de olika regelverken kan vi belysa skillnader och likheter mellan dem vilket ter sig aktuellt för vår studie eftersom vi då kan se om och på vilket sätt valet av regelverk har betydelse för redovisningen. I tidigare studier råder delade meningar om både komponentavskrivning och upplysningskrav. Gemensamt för dem är att det ofta i slutändan blir en fråga om jämförbarhet och relevans i de finansiella rapporterna samt en avvägning mellan nytta och kostnad.

Den institutionella teorin kan vara intressant att ha i åtanke när man undersöker varför företag och organisationer gör vissa val eftersom man enligt teorin kan hitta svaret utanför den organisation man undersöker. Det är utöver den institutionella teorin relevant att använda intressentteorin i vår studie för att undersöka möjliga faktorer som påverkar valet av redovisningsprinciper sett utifrån ett intressentperspektiv. Det är nödvändigt för ett bolag att

tillfredsställa sina intressenters behov eftersom de annars inte kan överleva utan dem. Det är dock en avvägning mellan nytta och kostnad vilka principer bolagen väljer att tillämpa.

4 Empiri

4.1 Resultat av intervjuer

Syftet med intervjuerna är att ge svar på vilka motiv och attityder fastighetsbolagen har till de olika regelverken och hur de resonerade i valet år 2014. Utifrån dessa svar och analyser kan vi formulera en hypotes som sedan testas på samtliga i populationen. Intervjuer har genomförts med fem slumpmässigt utvalda bolag. Två av dessa har önskat vara anonyma. Dessa benämns i studien som Fastighetsbolag X och Fastighetsbolag Y.

4.1.1 Wihlborgs Fastigheter AB

Wihlborgs Fastigheter AB (Wihlborgs) grundades ursprungligen i Malmö 1924. År 2005 noterades bolaget på Stockholmsbörsen. Idag äger företaget ca 280 fastigheter i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Vid slutet av 2015 hade Wihlborgs 127 anställda och en årsomsättning på ca 1,9 miljarder kronor. Personen vi intervjuade på företaget har rollen som redovisningschef i koncernen och kallas här för "A".

Moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB har tillämpat RFR 2 sedan det kom år 2008. Dotterbolagen i koncernen har tillämpat RFR 2 sedan 2014 då K-regelverket trädde i kraft. Att man valde RFR 2 framför K3 beror enligt A på att man inte vill lägga ner ett stort arbete på att dela in fastigheterna i komponenter. Enligt A var det den avgörande orsaken till att man valde bort K3 eftersom komponentavskrivning där är ett krav. I teorin tycker A att komponentavskrivningsmetoden är rätt på många sätt, men skälet till att man väljer bort den är främst att det krävs mycket arbete för att underhålla ett sådant anläggningsregister. A anser inte att arbetet med exempelvis utrangeringar och byten av komponenter motsvarar nyttan det ger. Dessutom anser A att de extra upplysningskraven som RFR 2 medför inte blir särskilt omfattande för dem. Det förklarar A med att varje dotterbolag i princip endast innehåller en fastighet och ett mellanhavande med moderbolaget. Allt annat, så som lån och personal, finns i moderbolaget. Det gör att de extra upplysningar som drabbar dotterbolagen på grund av tillämpningen av RFR 2 är begränsade.

När K3 hade uteslutits som alternativ i dotterbolagen stod istället valet mellan RFR 2 och K2. Man hade i många dotterbolag kunnat tillämpa K2 då man enligt ÅRL inte klassificeras som ett större bolag, men valde trots det att istället tillämpa RFR 2 i samtliga bolag i koncernen. Anledningen till detta var enligt A att man ansåg att K2 helt enkelt gav för dålig kvalitet på redovisningen trots att dotterbolagens årsredovisningar enligt A endast läses utav revisorerna, bolagsverket och i vissa fall banken.

Vidare berättar redovisningschefen att alla noterade svenska fastighetsbolag, hen veterligen, valde att redovisa fastigheter till verkligt värde i koncernredovisningen. A tycker att redovisning till verkligt värde i koncernredovisningen gör att man kan jämföra bolag bättre med varandra. Dessutom tycker A att redovisning till verkligt värde ger en bättre bild av verkligheten än komponentindelningar och anskaffningsvärdemetoden.

4.1.2 Akademiska Hus Aktiebolag

Akademiska Hus Aktiebolag (Akademiska Hus) har sedan drygt 20 år tillbaka utvecklat och förvaltat lokaler för utbildning och forskning. Bolaget hyr ut lokaler till högskolor och universitet över hela Sverige. Koncernen hade år 2015 409 anställda och omsatte ca 5,7 miljarder kronor. Personen vi har intervjuat jobbar som redovisningschef och ansvarar för årsredovisningar och delårsrapporter och kallas här för "B".

Akademiska Hus ägs av svenska staten genom Regeringskansliet. Koncernredovisningen görs enligt RFR 1 och moderbolaget redovisar således enligt RFR 2. Akademiska Hus har i sin tur tre dotterbolag. All verksamhet och alla fastigheter ligger i moderbolaget Akademiska Hus. De tre dotterbolagen är vilande och tillämpar K2-regelverket i redovisningen.

Då Akademiska Hus är ägt av Regeringskansliet hade man kunnat välja att tillämpa K3 i den juridiska personens redovisning. Att man istället har valt att tillämpa RFR 2 beror enligt B på att man inte var intresserade av att tillämpa komponentavskrivning. B kan inte säga hur man resonerade i bolaget, men B själv såg inte K3 som ett alternativ när möjligheten att fortsätta redovisa enligt RFR 2 fanns. I och med att man fortsatte tillämpa RFR 2 som man gjort sedan 2008 undvek man komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar. B säger att anledningen till att man vill undvika komponentavskrivningar är att det är för mycket jobb med att tillämpa metoden. B tillägger att det är just möjligheten att slippa komponentavskrivningar som gjort att många halvstora fastighetsbolag väljer att redovisa enligt IFRS i koncernen och RFR 2 i de juridiska personerna i koncernen.

B upplever inte att intressenterna efterfrågar redovisning till anskaffningsvärde. De är mest intresserade av att se marknadsvärdet på fastigheterna. B anser att redovisningen till verkligt värde av förvaltningsfastigheter i koncernredovisningen enligt IFRS ger en tydlig bild av verkligheten.

4.1.3 Fastighetsbolag X

Fastighetsbolag X bedriver förvaltning av vad de kallar för samhällsfastigheter. Deras huvudsakliga hyresgäster är stat, landsting och kommun som bedriver verksamhet inom äldreboende, utbildning, vård eller rättsväsende. Verksamheten startade i Sverige år 2001 och har sedan dess utvecklats till att även innefatta förvaltning av samhällsfastigheter i Finland och Tyskland. Bolaget är dock inte börsnoterat. Under 2015 omsatte bolaget 2 miljarder kronor och vid slutet av året uppgick antal anställda till 112 stycken. Fastighetsbeståndet omfattar ca 300 fastigheter. Personen vi har intervjuat kallas här för "C" och har rollen som ekonomichef i bolaget.

Koncernen redovisar enligt RFR 1 och koncernmoderbolaget redovisar således enligt RFR 2. Fastighetsbolag X har en mängd fastighetsförvaltande dotterbolag som alla också redovisar enligt RFR 2. Dessutom har man valt att följa undantaget enligt RR 12 som tillåter redovisning av materiella tillgångar till anskaffningsvärde utan komponentavskrivning. Enligt C var det inte något alternativ att gå över till K3-regelverket av den anledningen att det initialt kräver en stor arbetsinsats. C ger som exempel att om de skulle tillämpa komponentavskrivning i alla bolag skulle man behöva göra en individuell analys av var och en av koncernens runt 300 fastigheter för att sedan dela upp varje fastighet i 10 till 12 komponenter. För varje komponent ska sedan bedömningar av ekonomisk livslängd och restvärde göras

innan allt är på plats i anläggningsregistret. C förklarar att man i övergången till komponentavskrivning måste involvera hela koncernens förvaltning för att kartlägga alla fastigheters komponenter vilket innebär en stor kostnad. Många företag behöver dessutom anlita konsulter för att få hjälp med att få en fungerande hantering av anläggningsregistret vilket medför ytterligare kostnader. Dessutom tycker inte C att det ger något mervärde åt bolaget utan att det i så fall görs endast för att följa regelverket. C är övertygad om att detta är anledningen till att många fastighetsbolag väljer bort K3-regelverket. När allt väl är på plats och man har en fungerande hantering tror dock inte C att det kräver så mycket mer arbete än den redovisning man har idag.

Man har inte upplevt att bolagets intressenter har visat något intresse alls för bolagens redovisning till anskaffningsvärde. Enligt C tittar de oftast bara på koncernredovisningen i vilken man redovisar alla fastigheter till aktuella marknadsvärden. Det bästa tycker C vore om man fick redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde även i juridisk person.

4.1.4 Fastighetsbolag Y

Fastighetsbolag Y äger och förvaltar bostadsfastigheter i främst Stockholm och Göteborg. Utöver detta förvaltar man också kommersiella fastigheter i centrala Göteborg. Under 2015 hade Fastighetsbolag Y 216 anställda i koncernen. Man förvaltade ca 200 fastigheter vilka tillsammans genererade 1,5 miljarder kronor i hyresintäkter. Personen vi intervjuat hos bolaget kallas här för "D" och arbetar som ekonomichef.

D förklarar att koncernredovisningen och moderbolaget har redovisat enligt RFR 1 respektive RFR 2 eller motsvarande sedan 80-talet då bolaget bör noterades. I alla fastighetsförvaltande bolag som bedrivs i aktiebolagsform upprättas årsredovisningen enligt RFR 2 sedan år 2014 då man tvingades att välja regelverk. D berättar att när man först hörde talas om att de nya K-regelverken skulle komma hade man tankar på att välja att redovisa enligt K3 i dotterbolagen, men när man sedan hade satt sig djupare in i vad de olika regelverken innebar var K3 inte längre något alternativ. Detta berodde enligt D på kombinationen av krav på komponentavskrivning och upplysning av verkligt värde i K3. D tillägger sedan att det var komponentavskrivningarna som var den viktigaste faktorn i valet. Anledningen till att man vill undvika komponentavskrivningar av materiella anläggningstillgångar är enligt D att det kräver mycket arbete och inte ger något mervärde. D förklarar detta genom att säga att dotterbolagens enskilda årsredovisningar egentligen är ganska intetsägande och att det är koncernredovisningen som säger någonting om bolaget. D beskriver de enskilda årsredovisningarna som ett nödvändigt ont.

En förändring som kom med övergången till RFR 2 var de ökade upplysningskraven. D säger att enbart noten för redovisningsprinciper idag är längre än vad hela årsredovisningen var tidigare för de mindre bolagen. Dock anser D att det är värt att lägga ner det jobbet som krävs vid upprättande av årsredovisningarna en gång om året jämfört med att underhålla ett anläggningsregister med fastigheter uppdelade i komponenter. Dessutom anger D att man eftersträvar så lika hantering som möjligt av koncernens ca 450 bolag för att minimera riskerna för fel vilket är ytterligare en anledning till att tillämpa RFR 2 i samtliga bolag.

Angående bolagets intressenter berättar D att bankerna är deras största intressent i och med finansieringen av alla fastigheter. Det bankerna är intresserade av är värdet på fastigheterna vilket de får genom egna värderingar och genom att ta del av bolagets värderingar. Det är inte

ofta som de tittar på en årsredovisning eftersom de vill ha mer aktuella värden än så enligt D. Därför har de heller inte uttryckt något önskemål om att bolaget ska redovisa enligt det ena eller det andra regelverket. Dessutom tittar de inte bolagsvis utan samlat beroende på hur säkerheterna på lånen ligger.

4.1.5 Klövern AB

Fastighetsbolaget Klövern AB (Klövern) bildades år 2002 och börsnoterades redan året därpå. Företaget bedriver köp, försäljning och förvaltning av fastigheter och har idag ett fastighetsbestånd om drygt 400 fastigheter runt om i Sverige. Av dessa fastigheter är majoriteten kommersiella lokaler och då främst kontorslokaler. Under året omsatte koncernen ca 2,7 miljarder kronor. Antalet anställda uppgick i slutet av 2015 till 214 stycken. Vid vår intervju har vi pratat med ekonomichefen på Klövern som här kallas för "E".

Koncernredovisningen i Klövern har upprättats enligt RFR 1 eller motsvarande sedan börsnoteringen 2003. Koncernens moderbolag samt alla dotterbolag har redovisat enligt RFR 2 sedan 2014. Enligt E övervägde man aldrig ens att tillämpa K3 i dotterbolagen av den anledningen att man inte ville tillämpa komponentavskrivning. E ger som exempel att om de som äger runt 400 fastigheter skulle behöva dela upp dessa i 10-15 komponenter skulle man ha upp till 6 000 komponenter med olika nyttjandeperiod att hålla reda på i sitt anläggningsregister. Idag har man anläggningstillgångarna uppdelade på byggnader, markanläggningar, fastighetsinventarier och vanliga inventarier och har en och samma avskrivningstakt inom respektive kategori. Om Klövern skulle börja redovisa fastigheterna i komponenter skulle man enligt E behöva anställa någon på heltid för att bara hantera anläggningsregistret. För ett bolag som köper och säljer många fastigheter blir arbetet ännu mer omfattande.

Före införandet av de nya K-regelverken hölls det enligt E diskussioner i branschen angående K3-regelverket. E säger att man i diskussionerna var ganska överens om att man inte ville tillämpa K3 just på grund av kravet på komponentavskrivningar. Vad E känner till är det inget av de börsnoterade fastighetsbolag som hen har pratat med som tillämpar K3. Enligt E beror det på att man inte anser sig ha någon användning för det och att inte heller intressenterna efterfrågar det. E menar att det är sällan någon annan än revisorerna, bolagsverket och bolagets långivare läser årsredovisningarna för juridisk person. Den enda gången ett enskilt bolags årsredovisning läses av någon övrig utomstående är om det ska säljas och de fallen går det lika bra med RFR 2 som K3 menar E. Dessutom underlättar det administrationen att ha samma redovisningsprinciper i hela koncernen.

Om de utökade upplysningskraven i RFR 2 jämfört med K3 säger E att det var mycket jobb första året med bland annat ett större antal noter men att de nu ligger där och behöver inte ändras särskilt mycket från år till år. Därför går det inte att jämföra arbetsinsatsen för utökade upplysningar med den som hade krävts vid tillämpning av komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar menar E.

4.2 Hypotesformulering

Utifrån intervjuerna har vi sett ett mönster som vi vill undersöka om det kan sägas gälla för alla större fastighetsbolag i branschen. Vi har bildat en hypotes baserat på resultatet av intervjuerna¹. Hypotesen är att:

svenska större fastighetsbolag väljer att redovisa enligt RFR 2 och att dessa väljer bort komponentavskrivning.

4.3 Resultat av innehållsanalys och hypotesprövning

Syftet med att utföra en innehållsanalys av årsredovisningarna är att undersöka vilket regelverk fastighetsbolagen tillämpar samt hur de redovisar förvaltningsfastigheter. Ett första steg har varit att välja ut de bolag som är aktuella för den fortsatta studien, det vill säga de fastighetskoncerner vilka ingår i en IFRS-koncern. Detta presenteras i Diagram 4.1.

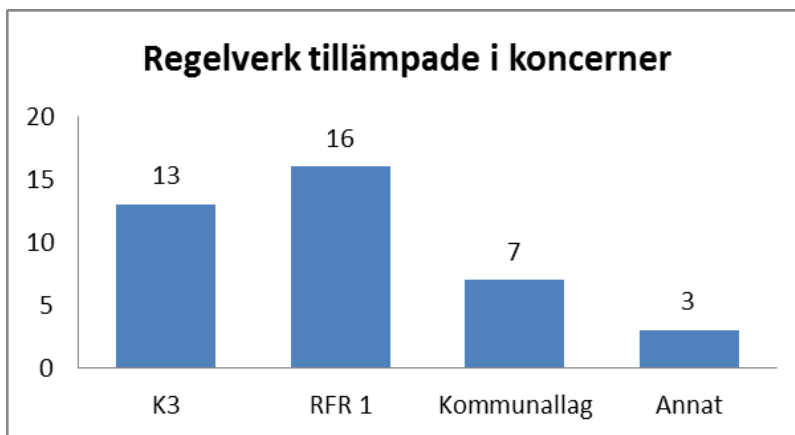


Diagram 4.1: Regelverk tillämpade i koncerner

Totalt antal koncerner: 45

Totalt bortfall: 6

Sammanlagt har 45 koncerner studerats (se Bilaga 2). Resultatet visar att 13 moderbolag redovisar enligt K3. Dotterbolag i dessa koncerner har inte möjlighet att redovisa till RFR 2 utan måste redovisa enligt K-regelverken och blir således inte aktuella för vår studies syfte. Kommunala bolag har presenterats för sig då de följer Kommunallagen (1991:900). De sex bortfallen inkluderar koncernen för Byggmaxgroup AB, Akelius Apartments LT, Ikano SA, The Royal Bank of Scotland PLC, Ica handlarnas förbund och Kooperativa Förbundet. Se avsnitt 4.4 *Bortfallsanalys*.

Vidare har de 16 bolag som tillämpat RFR 1 tillsammans med gruppen “annat” varit underlag för den fortsatta studien. “Annat” utgörs av Regeringskansliet, Första AP-fonden samt Tredje AP-fonden. Regeringskansliet är ett statligt bolag och faller inte under kommunallagstiftningen. Första och Tredje AP-fonden är statliga myndigheter vilka går under lagen om allmänna pensionsfonder (AP-fonder) (2000:192). De statliga bolagens dotterbolag kan välja att rapportera både enligt RFR 2 eller K-regelverken.

¹ Se 2.1 Forskningsansats.

Dessa 19 bolag har tillsammans 168 dotterbolag som alla är fastighetsbolag med förvaltningsfastigheter. Dessa bolag är olika i storlek och omsättning men gemensamt för alla är att deras huvudsakliga uppgift är uthyrning eller förvaltning av fastigheter. Fördelningen av regelverken bland dotterbolagen visas i Diagram 4.2 nedan.

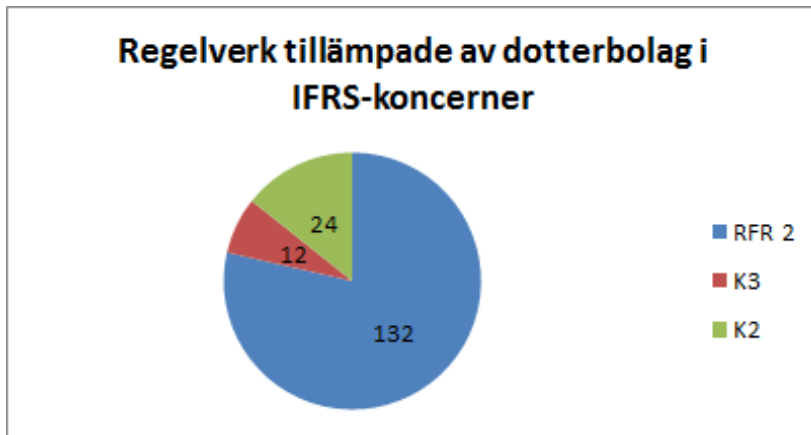


Diagram 4.2: Regelverk tillämpade av dotterbolag i IFRS-koncerner

Totalt antal bolag: 168

Totalt bortfall: 0

Av de 168 bolag som kunnat välja mellan RFR 2 och K3 har en klar majoritet, 132 bolag, valt första alternativet RFR 2. Endast 12 bolag har valt att redovisa enligt K3-regelverket. 24 bolag redovisar enligt K2.

Den kvantitativa studien har också sökt svar på om IFRS-företagen väljer att tillämpa komponentavskrivning eller använder undantaget i RR 12 och RR 24. Resultatet i Diagram 4.3 visar att ingen av dessa undersökta bolag, eller dess koncern, har valt att tillämpa komponentavskrivning för bolagens förvaltningsfastigheter. Noterbart är att L E Lundbergföretagen AB:s koncern redovisar komponenter för materiella anläggningstillgångar vilka tillhör Holmen AB. Holmen AB är inte i huvudsak ett fastighetsförvaltande bolag och innefattas därför inte av studien. L E Lundbergföretagen AB:s andra dotterbolag som är fastighetsförvaltande tillämpar dock inte komponentavskrivning och dessa redovisas inte heller i komponenter i koncernredovisningen.

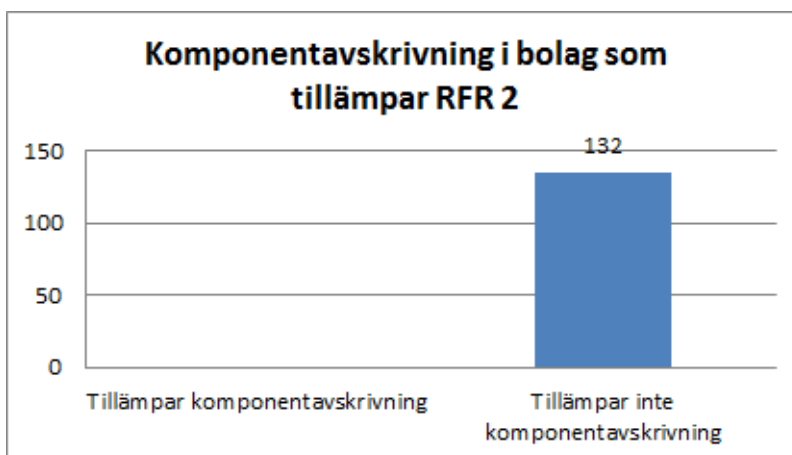


Diagram 4.3: Komponentavskrivning i bolag som tillämpar RFR 2

Totalt antal bolag: 132

Totalt bortfall: 0

4.4 Bortfall i studien

Då bortfall förekommer i vår undersökning menar Bryman och Bell (2015) att detta väcker frågan om studien har tillräcklig signifikans för att representera hela fastighetsbranschen i Sverige vilket är vad denna studie i det stora hela avser att göra.

I vår kvantitativa studie har vi först undersökt 45 koncerner varav 19 stycken visat sig ha möjlighet att välja mellan RFR 2 och K3 i koncernens dotterbolag. Av de resterande 29 koncerner räknas sex koncerner som bortfall i den första undersökningen. Byggmaxgroup AB bedömer vi inte vara aktuell för studien då koncernen uppger att samtliga fastigheter klassas som rörelsefastigheter. Ica handlarnas förbund är en ideell förening och är ägare till ICA Fastigheter Sverige Aktiebolag vilken fanns med i vår lista över bolag med fastighetsförvaltning och omsättning över en miljard. Kooperativa Förbundet är moderbolag till Coop Sverige fastigheter AB som också fanns i listan, är ett handelsbolag. Då dessa två moderbolag inte är aktiebolag har vi valt att utesluta dessa ur undersökningen. De tre internationella bolagen har inte tagits med i studien eftersom de inte har möjlighet att välja ett svenskt regelverk.

Studien har ett procentuellt bortfall på 13,33 procent. Detta beräknas genom att dividera bortfallet (6 st.) med totala undersökta koncerner (45 st.). Vi anser att bortfallet för undersökningen är att se som ett litet bortfall. Bortfallet är enligt oss inte avgörande för studiens inverkan på representativiteten till populationen. Vi anser därför att urvalet inte skulle utformats på ett annorlunda sätt då vi inte gått miste om avgörande data.

I den andra undersökningen, om IFRS-koncernernas direktägda dotterbolag tillämpar K3 eller RFR 2, har urvalet fastställts till 168 bolag. Vi har här endast, likt koncernen, bara sett till de som i huvudsak är verksamma inom fastighetsförvaltning. I denna fråga fanns inga bortfall. För den kvantitativa innehållsanalysens tredje undersökning, om bolagen valt att tillämpa komponentavskrivning eller ej, har inga bortfall kunnat konstateras då svarsalternativen har varit antingen om komponentavskrivning tillämpas eller om de inte tillämpas.

5 Analys

5.1 Förutsättningar

År 2014 började Bokföringsnämndens nya regelverk att gälla. Inför detta var regelverket ute på remiss och K3 kritiserades kraftigt av framförallt fastighetsbolag. Kritiken riktades främst mot kravet på komponentavskrivning av de materiella anläggningstillgångarna (Hellman, Nordlund & Pramhäll 2011). Utöver remissvar uppmärksammades frågan om komponentavskrivning också i branschtidningar som exempelvis Balans. Tidigare studier har enbart behandlat frågan inför introducerandet av det nya regelverket och vi har således endast kunnat göra en jämförelse mellan åsikter kring lagförslaget och vårt resultat.

Resultatet av den kvantitativa undersökningen visar att en stor del av Sveriges största fastighetskoncerner har valt att redovisa enligt RFR 1. Detta kan antingen bero på att koncernen är börsnoterad eller att man frivilligt valt att redovisa enligt RFR 1. Alternativet är att upprätta koncernredovisning enligt K3-regelverket. Om koncernen redovisar enligt RFR 1 måste moderbolaget redovisa enligt RFR 2, men övriga juridiska personer i koncernen kan välja att tillämpa RFR 2 eller något av K-regelverken. Detta var förutsättningarna för den andra delen av vår kvantitativa undersökning som syftade till att se hur stor andel som väljer att redovisa enligt RFR 2 i dotterbolagen i koncernen.

5.2 Principernas inverkan på redovisningsvalet

Europeisk redovisning bygger på ett principbaserat regelverk. Detta innebär att bedömningar och tolkningar görs utifrån användarens behov och nytta. I vår studie har vi funnit att tolkningar av rekommendationer görs till förmån för företagen vilket är samstämmigt med Brown (2011) som menar att företagsledningens eget intresse styr utformningen av de finansiella rapporterna.

Principerna gör det alltså möjligt för bolag att välja de metoder som de vill följa. Det övergripande kravet är att företag ska redovisa sina räkenskaper och avspegla en rättvisande bild av verkligheten (Bjuvberg 2006). Svenska bolag ska redovisa enligt god redovisningssed vilket säkerställer att de uppfyller rättvisande bild (Drefeldt & Törning 2013). Vår tolkning är att IFRS-företag värderar till det mest sannolika medan svenska regelverk förespråkar den försiktigaste värderingen. Detta går i hand med svenska K3-regelverket där man ska värdera materiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärdet.

5.3 Redovisning för små och medelstora bolag

Tidigare studier bekräftar att IFRS for SME är framtaget för att underlätta för små och medelstora bolag (Hinke & Zborková 2014; Jermakowicz & Gornik-Tomaszewski 2006; Evans m.fl. 2005) och att K3 till stor del bygger på IFRS for SME (PwC 2013; Stralström & Åberg 2015). Vår studie visar att fastighetsbolag trots detta främst väljer, om så är möjligt, att redovisa enligt RFR 2 som är mer omfattande än K3. I och med att företag hellre väljer att redovisa enligt K2 och RFR 2 före K3 tolkar vi det som att regelverket mister lite av sin funktion och visar tendens till att betraktas som onödig. Vad vi i studien kan se är det 12

bolag av 168 möjliga bolag som valt att redovisa enligt K3 där valmöjlighet finns. Siffran är inte noll (0) och vi kan därför inte konstatera att regelverket aldrig tillämpas där valmöjligheten finns. Det visar dock att regelverket inte är att anse som representativt i fastighetsbranschen i Sverige. Koncerner vilka inte kunnat välja K2 eller RFR 1 har blivit tvungna att tillämpa K3 och har således ingen valmöjlighet.

Vi står alltså inför det faktum att Bokföringsnämnden gett ut ett förenklat regelverk av IFRS som avser underlätta för små och medelstora företag men som bolagen enligt vår undersökning ändå väljer bort till förmån för full IFRS/RFR 2. Utifrån detta konstaterande gör vi antagandet att enhetligheten bland fastighetsbolag i Sverige blir lidande. Detta eftersom endast en del bolag är tvingade att redovisa till K3 medan andra bolag kan välja att redovisa enligt annat regelverk som har andra redovisningskrav. Genom studien finner vi att fastighetsbolag som är ledande i branschen redovisar enligt andra principer än vad övriga små bolag i Sverige gör. Detta leder till att jämförbarheten inom fastighetsbranschen blir lidande vilket är en av de kvalitativa egenskaper som krävs av de finansiella rapporterna enligt Frezatti, de Aguiar och Rezende (2006).

5.4 Redovisning till anskaffningsvärde enligt RR 12

Av de fastighetsbolag som vi undersökt i så väl den kvalitativa som den kvantitativa undersökningen och som redovisar enligt RFR 2 har samtliga valt att redovisa materiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde. Det är möjligt i och med att RFR 2 tillåter tillämpning av RR 12 som är den gamla normgivningen på ämnet. I den står det dock att materiella anläggningstillgångar *bör* redovisas enligt komponentavskrivningsmetoden, vilket inget av de bolag vi undersökt har gjort. Man har alltså valt att tolka det lilla ordet "bör" som att man inte måste.

När Rådet för finansiell rapportering tog över efter Redovisningsrådet skulle Redovisningsrådets rekommendationer, däribland RR 12, i den lydelsen de hade den 31 december 2004, fortsätta att gälla under en övergångsperiod (Bokföringsnämnden 2016c). Rådet för finansiell rapportering har alltså valt att låta företag tillämpa den gamla rekommendationen där man slipper undan komponentavskrivning. Om Rådet för finansiell rapportering hade haft för avsikt att göra det tvingande för alla större bolag att göra komponentavskrivning hade man kunnat byta ut ordet *bör* i RR 12 p. 24 mot exempelvis ordet "ska", alternativt helt ta bort hänvisningen till RR 12 från RFR 2. Man kan då fråga sig varför Bokföringsnämnden inför tvingande komponentavskrivning i K3-regelverket.

En baktanke med att Bokföringsnämnden och Rådet gjort RR12 tillämpbar kan vara att låta bolag med stora materiella anläggningstillgångar undkomma just komponentavskrivning på grund av företagets attityd till detta. Dock är denna teori inte bekräftad och kan ifrågasättas då Bokföringsnämnden gjort komponentavskrivning tvingande i K3. Då dessa dessutom enligt Bokföringsnämnden (2016c) är övergångsregler vet vi inte hur länge de kan tillämpas och vad utfallet blir efter övergången.

5.5 Fastighetsbolagens attityd till komponentavskrivning

I vår undersökning har vi funnit att stora svenska fastighetsbolag väljer att redovisa enligt RFR 2 eftersom att de där kan komma undan kravet på komponentavskrivning. Detta är det klart tydligaste motivet till varför företagen väljer RFR 2 och inte K3, där komponentavskrivning är ett krav. Trots att Stárová och Cermáková (2010) menar att komponentavskrivning ger en mer rättvisande bild av den verkliga förbrukningen av en tillgång väljer fastighetsbolagen alltså att inte tillämpa denna redovisningsmetod. Fastighetsföretag har enligt svaren på Bokföringsnämnden remiss "Upprättande av årsredovisning (K3)" tidigare visat en kritisk inställning till komponentavskrivning. Med vår studie kan vi konstatera att åsikterna ifrån fastighetsbranschen inte har förändrats sedan implementeringen av det nya regelverket K3. SABO (2010) fick till största del därmed rätt i sitt remissvar att ingen frivilligt skulle tillämpa komponentavskrivning. Vår studie visar att det krävs ett gediget arbete i framförallt upprättandet av komponentavskrivningen vilket stöds av Johansson (2013) samt Davis och Wyndelts (1979) som menar att övergångsfasen är den tidpunkt där störst arbetsbelastning för företaget uppstår. Vid tillämpning av komponentavskrivning ska alla fastigheter, var för sig, delas upp i väsentliga komponenter och värderas utifrån respektive förväntad nyttjandeperiod. Arbetet är således tidskrävande och omfattande. Bolag med stort antal fastigheter anser att kostnaden för komponentavskrivning inte motsvarar upplevd nytta. Vårt resultat överensstämmer således med revisorerna Åkerström och Lindahl (u.å.) som också menar att komplexiteten i komponentavskrivning gör att bolagen hellre väljer en annan redovisningsmetod.

Skillnaden i arbetsinsats mellan komponentavskrivningsmetod och traditionell avskrivningsmetod exemplifieras nedan där ett av bolaget vi intervjuat har använts som utgångspunkt. Fastighetsbolaget antas tidigare ha redovisat enligt ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd i det utförande de hade innan K-regelverken introducerades och att man står inför valet mellan K3 och RFR 2. Bolaget äger 400 fastigheter.

Exempel 1 - Redovisning enligt komponentavskrivningsmetoden

Fastighetsbolaget har valt att börja redovisa enligt K3 och ska därmed börja tillämpa komponentavskrivningsmetoden av materiella anläggningstillgångar. Företagets 400 fastigheter ska delas in i väsentliga komponenter. Företaget väljer följande indelning och avskrivningstider:

Stomme	100 år
Installationer (el, hissar mm)	50 år
Markanläggningar	50 år
Byggnadsinventarier	50 år
Stammar	50 år
Tak	30 år
Fasad	30 år
Fönster	25 år
Inre ytskikt	20 år
Maskiner & Inventarier	20 år

Resultatet av denna indelning innebär att man totalt får 4 000 komponenter (400 fastigheter multiplicerat med 10 komponenter) att hantera i bolagets anläggningsregister. För var och en av dessa komponenter ska sedan anskaffningsvärde, ackumulerade avskrivningar, förväntad återstående nyttjandeperiod samt eventuellt restvärde bedömas och läggas in i anläggningsregistret. Fortsättningsvis ska anläggningsregistret underhållas och uppdateras vid exempelvis byten av komponenter i en fastighet. Den gamla komponenten ska nu utrangeras och utgiften för den ersättande komponenten ska anges som nytt anskaffningsvärde i registret varpå en ny nyttjandeperiod med avskrivning påbörjas. Vid nyanskaffning av en ny fastighet ska denna också delas upp i komponenter.

Exempel 2 - Redovisning enligt traditionell avskrivningsmetod

Fastighetsbolaget har valt att i fortsättningen redovisa enligt RFR 2. När det kommer till materiella anläggningstillgångar har man valt att följa undantaget i RFR 2 som hänvisar till redovisning till anskaffningsvärde enligt RR 12. Avskrivningstiden på bolagets samtliga materiella anläggningstillgångar är därmed den samma som tidigare och beräknas enligt nedan:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	50 år
Byggnadsinventarier	50 år
Maskiner & inventarier	20 år

Detta innebär att man kan fortsätta skriva av samtliga anläggningstillgångar schablonmässigt som man gjort tidigare. Byggnader skrivs av i sin helhet med en procent om året. Ingen uppdatering av anläggningsregistret krävs vid övergången och utbytta komponenter i fastigheter påverkar inte tillgångens anskaffningsvärde så länge bytet inte kan sägas vara prestandahöjande för anläggningstillgången. Vidare krävs samma underhåll av registret som tidigare vilket innebär borttagande av tillgång vid utrangering och tillägg vid nyanskaffning.

Exempel 1 och 2 ovan som är grundade på en intervju med en ekonomichef på ett större fastighetsbolag ger en bild av den utökade administrationen som kommer som följd av övergång till komponentavskrivningsmetoden. Exempelen visar att arbetet med komponentavskrivning är mer omfattande än traditionell avskrivningsmetod vilket även konstaterats i en studie av Davis och Wyndelts (1979).

Alla är dock inte negativt inställda till komponentavskrivning. I vår studie finner vi att företag anser att komponentavskrivning i teorin är bra och att det efter den första indelningen inte är mer svårhanterat än redovisningen idag. I tidigare studie av Stárová och Cermáková (2010) påvisas att komponentavskrivning ger en mer rättvisande bild av företagets räkenskaper än utan komponentavskrivning. Vår studie kan inte bekräfta eller dementera denna slutsats men då vårt resultat visar att ingen av bolagen frivilligt tillämpar komponentavskrivning kan vi således konstatera att fördelarna med metoden inte överstiger företagets uttalade nackdelar.

5.6 Fastighetsbolagens attityd till utökade upplysningskrav

Det rådde delad mening om de utökade upplysningskraven i RFR 2 jämfört med K3 hos de intervjuade bolagen. Vissa ansåg att det var stor skillnad och beskrev upplysningskraven i RFR 2 som mycket mer omfattande. Andra pekade på att det för fastighetsbolag inte blir så stor skillnad mot tidigare eftersom man ofta har strukturerat koncernen så att varje dotterbolag i princip endast har en fastighet var att redovisa. Resterande kostnader som kräver tilläggs-upplysningar så som exempelvis personalkostnader ligger ofta i moderbolaget vilket gör att upplysningarna bara behöver göras i ett bolag. Fastighetsbolag har å andra sidan inte så många större upplysningskrav eftersom de inte har så bred verksamhet, det vill säga inte så många områden att upplysa om i not i jämfört med mer komplexa verksamheter.

En upplysning som däremot alla bolag drabbas av, och som många också nämnde i intervjun, är den om bolagets redovisningsprinciper som är betydligt mer omfattande i RFR 2 än i K3. Dock ändras dessa vanligtvis inte särskilt ofta från år till år, utan våra intervjupersoner beskrev det som ett arbete man gör första året och som sedan ligger kvar i årsredovisningen år efter år. De tyckte därför inte att arbetet för att uppfylla upplysningskraven i RFR 2 går att jämföra med den arbetsinsats som skulle medföra en övergång till komponentavskrivningar enligt K3. Ingen uttryckte att de utökade upplysningarna direkt generar någon nytta åt det enskilda dotterbolaget. Detta går i linje med studien av Knutson och Whichmann (1984) där de fann att ökade upplysningar i SME-bolag inte tillför så mycket nytta varken för bolaget självt eller för de utomstående som tar del av den ekonomiska informationen. Lawrence (2013) fann i sin studie att för företag vars aktier inte är föremål för högfrekvent handel är det mest fördelaktigt att presentera kortfattad och koncis finansiell information. För fastighetsbolagen i vår studie stod valet mellan arbetet med utökade upplysningar i form av noter i årsredovisningen och arbetet med komponentavskrivning. Oavsett hur omfattande man upplever att de utökade kraven på upplysningar enligt RFR 2 är har alla bolag i våra intervjuer bedömt att gapet mellan kostnad och nytta är mindre i RFR 2 än vad det är för redovisning enligt komponentavskrivningsmetoden enligt K3. De har därför valt att redovisa enligt RFR 2.

Något som bolagen drabbas av oavsett vilket regelverk de väljer är upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Detta krävs alltså både i RFR 2 och i K3. I koncernredovisningen enligt RFR 1 kan företagen välja att också redovisa förvaltningsfastigheter till dess verkliga värde, vilket vi vid våra intervjuer har förstått att fastighetsbolagens intressenter gärna ser att de gör. Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde är dock inte tillåtet varken i RFR 2 eller K3, men båda regelverken kräver upplysning om det i not. Det innebär att bolag måste göra två olika värderingar av sina förvaltningsfastigheter oavsett vilket regelverk de väljer för juridisk person.

5.7 Företagens inverkan på varandra

Vårt resultat visar att större svenska fastighetsbolag med majoritet väljer att redovisa enligt RFR 2. Resultatet av detta val kan ha influenser från andra bolag som är i samma bransch vilket förklaras av den institutionella teorin. Enligt Powell och DiMaggio (1991) leder osäkerhet inom en organisation till mimetisk institutionell påverkan vilket betyder att man tittar på hur andra organisationer gör och tar efter dem. Detta bekräftas också av resultatet av intervjuerna där vi utifrån intervjuerna förstod att det förts diskussion inom fastighetsbranschen inför valet av redovisningsregelverk år 2014. I vår undersökning visar det sig att majoriteten av företagen i slutändan valde att tillämpa samma regelverk. Denna teori kan dock

ej appliceras till fullo eftersom att alla bolag inte redovisar enligt RFR 2, men kan däremot ge en förklaring till varför branschen och intervjupersonerna i vår studie har liknande resonemang. Den institutionella teorin kan också tänkas ge en förklaring till varför dotterbolag väljer att tillämpa samma redovisningsmetoder och göra liknande tolkningar av redovisningsprinciperna som sitt moderbolag.

5.8 Intressenternas inverkan på bolagens val

Av bolagen i intervjun var det ingen som uppgav att de upplevde något särskilt tryck från bolagets intressenter på att tillämpa varken K3 eller RFR 2 i dotterbolagen i koncernen. Däremot svarade samtliga att banken var deras huvudsakliga intressent och att bankerna i stort sett enbart är intresserade av att utläsa förvaltningsfastigheternas verkliga värde ur koncernredovisningarna och att de därför sällan tittar på ett enskilt bolags årsredovisning och inte heller på det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter. Många uppgav också att andra intressenter egentligen aldrig heller läser dotterbolagens årsredovisningar utan att de som intresserar sig för bolaget går till koncernredovisningen. Det motiverar också de omfattande upplysningar man gör i koncernredovisningen eftersom ett publikt företag gynnas av att öppet redovisa mycket information i de finansiella rapporterna enligt Lai, Liu och Wang (2014).

Intressentteorin drivs av att tillfredsställa sina intressenters behov för att det på sikt ska hjälpa dem att nå organisationens mål (Phillips, Freeman & Wicks 2003). Teorin kan ses som en del av förklaringen till varför bolagen i vår studie är ovilliga att lägga ner mer arbete på redovisning till anskaffningsvärde och hellre skulle vilja redovisa till verkligt värde. När deras viktigaste intressenter inte efterfrågar redovisning till anskaffningsvärde med komponentavskrivning ser inte heller bolagen någon anledning till att göra det. Detta visar även en koppling till en studie av Wagner Mainardes, Alves och Raposo (2012) som innebär att företag ska förstå och möta varje intressents intresse till företaget.

6 Slutsats, bidrag och framtida forskning

6.1 Slutsatser

Syftet med denna studie var att undersöka om större fastighetsbolag som har möjlighet att välja regelverk väljer bort K3 till förmån för RFR 2 och i så fall varför. För att kunna dra slutsatser om både de avgörande faktorerna i valet av regelverk och vad man slutligen väljer har vi genomfört en flermetodsforskning. Genom att först genomföra intervjuer har vi kunnat formulera en hypotes om företagens preferenser och vad som spelar in i valet av regelverk och redovisningsmetoder. Hypotesen har sedan testats med hjälp av en kvantitativ innehållsanalys av 168 fastighetsbolags årsredovisningar. Detta gjorde vi för att se om vår hypotes kan sägas vara gällande för alla större fastighetsbolag i Sverige.

Lydelsen av vår hypotes är att komponentavskrivning är den avgörande faktorn vid valet mellan RFR 2 och K3. Fastighetsbolag är negativt inställda till komponentavskrivning och väljer bort K3 eftersom det där är tvingande. Lika så väljer bolagen att tillämpa undantaget i RR 12 som tillåter redovisning till anskaffningsvärde utan komponentavskrivning.

Vår hypotes verifieras av den fortsatta studien som visar att svenska fastighetsbolag som har möjlighet att välja mellan RFR 2 och K3 med majoritet väljer RFR 2. Ytterligare bekräftas hypotesen då vi även i branschen kan se att de bolag som väljer att tillämpa RFR 2 väljer att inte göra komponentavskrivningar.

Slutsatsen, vilken uppfyller studiens syfte, är att fastighetsbolag generellt är negativt inställda till komponentavskrivning eftersom de anser att nyttan inte överstiger arbetsinsatsen. Bolagen väljer därför RFR 2 före K3 eftersom man i RFR 2 kan välja bort komponentavskrivning medan det är tvingande i K3.

6.2 Studiens bidrag

Vi fann i vår studie att de bolag vi intervjuat alla resonerat på ett likvärdigt sätt och att det upplevdes som självklart att fastighetsbolag undviker att redovisa enligt K3 på grund av kravet på komponentavskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Detta till trots anser vi att vår undersökning är relevant då det inte finns någon tidigare forskning trots att K3-regelverket på förhand var mycket omdiskuterat. Vår studie kan bidra med insikt i hur fastighetsbranschen ser på redovisningsregelverk. Detta kan vara relevant idag då de svenska redovisningsregelverken kontinuerligt genomgår förändringar.

6.3 Förslag på vidare forskning

Under studiens gång har vi stött på områden som inte berör denna studie men som kan vara av intresse för vidare forskning. Ett förslag till framtida studier är att göra en liknande undersökning med samma metodval men istället för fastighetsbolag undersöka hur det ser ut i andra branscher med stora materiella anläggningar, förslagsvis rederier. Då vår kvalitativa studie enbart behandlat bolag som valt bort komponentavskrivningar hade det varit intressant att undersöka hur fastighetsbolag som tillämpar komponentavskrivning upplever arbetet med

det. I vår analys uppmärksammade vi att bolag som tillämpar RFR 2 kan undkomma komponentavskrivning genom RR 12. Ett tredje förslag på vidare forskning är därför att undersöka varför undantaget finns och hur Bokföringsnämnden ser på det.

Litteraturförteckning

Agoglia, C., Douppnik, T. & Tsakumis, G. (2011). Principles-Based versus Rules-Based Accounting Standards: The Influence of Standard Precision and Audit Committee Strength on Financial Reporting Decisions. *The Accounting Review*, 86(3), ss. 747-767.

Alexander, D. & Jermakowicz, E. (2006). A true and fair view of the principles/rules debate. *Abacus*, 42(2), ss. 132-164.

Alhashim, D., & Sankaran, S. (2006). An Accounting Information System for Harmonization. *Journal of American Academy of Business*, 9(2), ss. 250-256.

Alvesson, M. & Sköldberg, K. (2008). *Tolkning och reflektion- vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur.

Bell, J. (2016). *Introduktion till forskningsmetodik*. 5:1 uppl. Lund: Studentlitteratur.

Bennett, B., Bradbury, M. and Prangnell, H. (2006). Rules, principles and judgments in accounting standards. *Abacus*, 42, ss. 189-204.

Bjuvberg, J. (2006). *Redovisningens betydelse för beskattningen*. Stockholm: Mercurius.

Bokföringsnämnden (2004). *Ändrad inriktning på normgivningsarbetet*. <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet> [2016-02-02].

Bokföringsnämnden (2016a). *Information om K-projektet*. <http://www.bfn.se/sv/nyheter/information-om-k-projektet> [2016-03-21].

Bokföringsnämnden (2016b). *Vad är god redovisningssed?* <http://www.bfn.se/sv/fragor-och-svar/bokforing/allmanna-bokforingsfragor> [2016-03-22].

Bokföringsnämnden (2016c). *Redovisningsrådets rekommendationer*. <http://www.bfn.se/sv/redovisningsregler/redovisningsradets-rekommendationer> [2016-04-05].

Bokföringsnämnden (2016d) *K-regelverken*. <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet#K-regelverken> [2016-05-08].

Bokföringsnämnden (2016e). *BFN:s normgivning*. <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/var-normgivning> [2016-05-12].

Bokföringsnämnden (2016f). *Kategori 1* <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet/kategori-1> [2016-03-21].

Booth, W., Colomb, G. & Williams, J. (2004). *Forskning och skrivande*. 1:3 uppl. Lund: Studentlitteratur.

Broberg, A. & Eriksson, C. (2014). *Bokslut & årsredovisning i mindre aktiebolag - K3*. Näsviken: Björn Lundén Information.

- Brown, P. (2011) International Financial Reporting Standards: what are the benefits? *Accounting and Business Research*, 41(3), ss. 269-285.
- Bryman, A. & Bell, E. (2011). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 2:2 uppl. Stockholm: Liber AB.
- Bryman, A. & Bell, E. (2015). *Business research method*. 4 uppl. Oxford: University Press.
- Camfferman, K. & Zeff, S. (2007). *Financial Reporting and Global Capital Markets. A History of the IASC 1973-2000*. Oxford: University Press.
- Castellum (2010). *Castellum AB:s remissvar avseende Bokföringsnämndens vägledning "upprättande av årsredovisning (K3)"*. [http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/castellum-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/castellum-remissvar.pdf) [2016-04-22].
- Carmona, S., & Trombetta, M. (2008). On the global acceptance of IAS/IFRS accounting standards: The logic and implications of the principles-based system. *Journal of Accounting and Public Policy*, 27(6), ss. 455–461.
- Clarkson, M. (1995). A Stakeholder Framework for Analyzing and Evaluating Corporate Social Performance. *The Academy of Management Review*, 20(1), ss. 92-117.
- Collins, D., Pasewark, W., & Riley, M. (2012). Financial Reporting Outcomes under Rules-Based and Principles-Based Accounting Standards. *Accounting Horizons*, 26(4), ss. 681-705.
- Creswell, J. & Plano Clark, V. (2011). *Designing and conducting mixed methods research*. California: Sage Publications, Inc.
- Davis, J.M. & Wyndetls, R.W. (1979). Component Depreciation for a Shopping Center. *Appraisal Journal*, 47(2), ss. 204-217.
- Deegan, C. (2002). The legitimising effect of social and environmental disclosures - a theoretical foundation. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 15(3), ss. 282-311.
- Drefeldt, C. & Törning, E. (2014). *K2 - en guide till årsredovisning enligt K2*. Lund: Studentlitteratur.
- Ericsson, J. (2014). *Skillnader mellan K3 och RFR 2*. <http://www.pwc.se/sv/redovisning/skillnader-mellan-k3-och-rfr2.html> [2016-02-05]
- Eriksson, L. & Wiedersheim-Paul, F. (2014). *Att utreda, forska och rapportera*. 10 uppl. Stockholm: Liber.
- Evans, L., Gebhardt, G., Hoogendoorn, M., Marton, J., Di Pietra, R., Mora, A., Thinggård, F., Vehmanen, P. & Wagenhofer, A. (2005). Problems and Opportunities of an International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities. The EAA FRSC's Comment on the IASB's Discussion Paper. *Accounting in Europe*, 2(1), ss. 23-45.

Evans, L. (2003). The true and fair view and the 'fair presentation' override of IAS 1. *Accounting and Business research*, 33(4), ss. 311-325.

FAR (2010). *Bokföringsnämndens vägledning: Upprättande av årsredovisning (K3)*. [http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/Far-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/Far-remissvar.pdf) [2016-04-22].

Fastighetsägarna Sverige (2010). *Förslag till nytt allmänt råd med tillhörande vägledning (K3)*. [http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/fastighetsagarna-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/fastighetsagarna-remissvar.pdf) [2016-04-22].

Fearnley, S. & Hines, T. (2007). How IFRS has destabilised financial reporting for UK non-listed entities. *Journal of Financial Regulation and Compliance*, 15(4), ss. 394 - 408.

Frezatti, F., de Aguiar, A.B. & Rezende, A.J. (2006) Relationship between management accounting attributes and user satisfaction. *Journal of Accounting, Business and Management*, 37, ss. 319-352.

Friedlob, T. & Plewa, F. (1992). Cost effective financial reporting for small business. *Journal of Small Business Management*, 30(1), ss. 89-94.

Hatch, M.J. (1997). *Organisationsteori - Moderna, symboliska och postmoderna perspektiv*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur.

Hellman, N. (2011) Soft Adoption and Reporting Incentives: A Study of the Impact of IFRS on Financial Statements in Sweden. *Journal of international accounting research*, 10(1), ss. 61–83.

Hellman, N., Nordlund, B. & Pramhäll, C. (2011). Fördjupning: Förbättrad redovisning med komponentansats: Nyttan överstiger kostnaderna. *Balans*, 12, ss. 49-53.

Hinke, J. & Zborková, J.(2014). Comparison of approaches to financial reporting of non-current assets according to the IFRS for SMEs and IAS/IFRS. *Procedia Engineering*, 69, ss. 696-703.

Hodgdon, C., Hughes, S. & Street, D. (2011). Framework-based Teaching of IFRS Judgements. *Accounting Education: an international journal*, 20(4), ss. 415–439.

Hyresgästföreningen. (2010). *Svar på remiss gällande Förslag till nytt allmänt råd med tillhörande vägledning om upprättande av årsredovisning (K3)*. [http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/hyresgast-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/hyresgast-remissvar.pdf) [2016-04-22].

Höst, M., Regnell, B., & Runeson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete*. Lund: Studentlitteratur.

IFRS (2015). *IFRS for SMEs Fact Sheet*. <http://www.ifrs.org/IFRS-for-SMEs/Documents/Fact-Sheet/SME-Fact-Sheet-7-Dec-2015.pdf> [2016-02-21].

Jacobsen, D. (2002). *Vad, hur och varför?* Lund: Studentlitteratur.

Jepperson, R.L. (1991). Institutions, Institutional Effects, and Institutionalism. I Powell, W.W. & DiMaggio, P.J. (red.) *The New Institutionalism Organizational Analysis*. Chicago: The University of Chicago Press, ss. 143-163.

Jermakowicz, E. K. & Gornik-Tomaszewski, S. (2006). Implementing IFRS from the perspective of EU publicly traded companies. *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*, 15, ss. 170-196.

Johansson, G. (2013). *K3:s påverkan på fastighetsbranschen*. http://incit.se/sv/INCIT-Erfarenhet_och_nytankande/Nyheter/K3s-paverkan-pa-fastighetsbranschen/ [2016-02-05].

Johansson, G. (2005). *SWE GAAP - svensk redovisningspraxis*. Lund: Studentlitteratur.

Jones, T. M. (1995). Instrumental stakeholder theory: A synthesis of ethics and Economics. *Academy of Management Review*, 20(2), ss. 404-437.

Knutson, D. L. & Whichmann, H. Jr. (1984). GAAP disclosures: Problem for small business? *Journal of Small Business Management*, 22(1).

Lai, S., Liu, C. & Wang, T. (2014). Increased Disclosure and Investment Efficiency. *Asia-Pacific Journal of Accounting & Economics*, (21)3, ss. 308-327.

Lawrence, A. (2013). Individual Investors and Financial Disclosure. *Journal of Accounting and Economics*, 56(1), ss. 130-147.

Leuz, P. & Wysocki, P.D. (2016). The Economics of Disclosure and Financial Reporting Regulation: Evidence and Suggestions for Future Research. *Journal of Accounting Research*, 54(2), ss. 525-622.

Lundström, S. & Nordlund, B. (2012). Debatten om byggnadsavskrivning får ny näring. *Fastighetsnytt*, 20 november.
<http://fastighetsnytt.se/2012/11/debatten-om-byggnadsavskrivning-far-ny-naring/> [2016-02-05].

Malloy, J.M., Langstraat, C.J. & Plecnik, J.M. (2013). Are Major Changes on the Horizon for Taxpayers Using Cost Segregation? *The Journal of Taxation*, 118(1), ss. 36-40.

Mantere, S. & Ketokivi, M. (2013). Reasoning in organization science. *Academy of Management Review*, 38(1), ss. 70-89.

Nobes, C. (2009). The importance of being fair: an analysis of IFRS regulation and practice – a Comment. *Accounting and Business Research*, 39(4), ss. 415–427.

Nordlund, B. (2004). Komponentavskrivning på byggnader – företag som redovisar enligt IAS/IFRS. *Balans*, 3, ss.16-18.

- Nordlund, B., Pramhäll, C. & Drefeldt, C. (2013). Hur kan en fastighet delas upp i komponenter vid övergången till K3? *Balans*, 3, ss. 12-15.
- Phillips, R., Freeman, R.E. & Wicks, A.C. (2003). What Stakeholder Theory is Not. *Business Ethics Quarterly*, 13(4), ss. 479-502.
- Powell, W.W. & DiMaggio, P.J. (1991). The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism and Collective Rationality. I *The New Institutionalism in Organizational Analysis*. Chicago: The University of Chicago Press, ss. 63-82.
- PwC. (2013). *K3 i praktiken - PwC:s handbok vid tillämpning av K3*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur.
- Quagli, A. & Paoloni, P. (2012). How is the IFRS for SME accepted in the European context? An analysis of the homogeneity among European countries, users and preparers in the European commission questionnaire. *Advances in Accounting*, 1(22), ss. 147-156.
- Redovisningsrådet (1999). *RR 12 Materiella anläggningstillgångar*. <http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/redovisningsradets-rekommendationer/RR/RR12.pdf> [2016-04-05].
- Redovisningsrådet (2002). *RR 24 Förvaltningsfastigheter*. <http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/redovisningsradets-rekommendationer/RR/RR24.pdf> [2016-04-05].
- Rådet för finansiell rapportering [RFR] (2015). *Förord till rekommendationer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering*. http://www.radetforfinansiellrapportering.se/Userfiles/Forord_uppdaterad_jan_2015.pdf [2016-02-21].
- Statistiska Centralbyrån (SCB) (u.å.). *Kvalitet i statistiken*. http://www.scb.se/sv/_Dokumentation/Statistikguiden/Kvalitet-i-statistiken/ [2016-04-29].
- Stárová, M. & Cermáková, H. (2010). Method of Component Depreciation of Fixed Assets and Its Comparison with Traditional Methods. *Agris on-line Papers in Economics and Informatics*, 2(3), ss. 37-46.
- Stemler, S. (2001). An Overview of Content Analysis. *Practical Assessment, Research & Evaluation*, 7(17).
- Stralström, C. & Åberg, E. (2015). *Väsentliga skillnader mellan K3 och IFRS*. <http://www.pwc.se/sv/redovisning/vasentliga-skillnader-mellan-k3-och-ifrs.html> [2016-02-21].
- Svenska Bostäder (2010). *Remiss: förslag till nytt allmänt råd med tillhörande vägledning*. [http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprättande%20av%20årsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/svensk-abost-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprättande%20av%20årsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/svensk-abost-remissvar.pdf) [2016-04-22].

Svenskt näringsliv (2010). *Remissyttrande: förslag till nytt allmänt råd med tillhörande vägledning (K3)*.

[http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/svnarin-gsliv-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/svnarin-gsliv-remissvar.pdf) [2016-04-22].

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag [SABO] (2010). *Remissyttrande: Upprättande av årsredovisning (K3)*.

[http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/sabo-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/sabo-remissvar.pdf) [2016-04-22].

Sveriges Byggindustrier (2010). *Synpunkter på Bokföringsnämndens förslag till allmänt råd och vägledning om Upprättande av årsredovisning (K3)*.

[http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20\(K3%20med%20komplettering\)/byggin-dustri-remissvar.pdf](http://www.bfn.se/upload/sv/om-bokforingsnamnden/vara-remisser/inkomna-remissvar/Upprattande%20av%20arsredovisning%20(K3%20med%20komplettering)/byggin-dustri-remissvar.pdf) [2016-04-22].

Wagner Mainardes, E., Alves, H. & Raposo, M. (2012). A model for stakeholder classification and stakeholder relationships. *Management Decision*, 50(10), ss. 1861-1879.

Wallén, G. (1996). *Vetenskapsteori och forskningsmetodik*. 2 uppl. Lund: Studentlitteratur.

Zeff, S. (2007). Commentary Some obstacles to global financial reporting comparability and convergence at a high level of quality. *The British Accounting Review*, 39, ss. 290–302.

Åkerström & Lindahl, (u.å.). *RFR 2, K3 eller K2- vad ska fastighetsbolagen tänka på när det är dags att välja regelverk?* <http://www2.deloitte.com/se/sv/pages/real-estate/articles/k3-eller-k2-vad-ska-fastighetsbolagen-tank-pa.html#> [2016-02-05].

Bilagor

Bilaga 1 - Intervjumall

- Berätta lite om företaget och dess verksamhet och historia, samt din roll i företaget.
- Vilket regelverk tillämpar ni i koncern, moderbolag och dotterbolag?
- Hur resonerade ni i valet av redovisningsstandard?
 - Vilka var de viktigaste faktorerna?
 - Fördes någon diskussion med andra fastighetsbolag inför valet?
- Om RFR 2:
 - Hur länge har ni tillämpat RFR 2?
 - Tillämpar ni komponentavskrivningar? Varför/varför inte?
 - Har ni funderat på att byta till K3? Varför/varför inte?
 - Hur upplever ni de ökade tilläggsupplysningar som krävs i RFR 2?
- Om K3:
 - Hur länge har ni tillämpat K3?
 - Hur upplevde ni övergången till komponentavskrivning?
- Upplever ni att era intressenter har några åsikter kring vilket regelverk ni tillämpar?

Bilaga 2 - Undersökta koncerner

AB Gullringsbo Egendomar
AB Sagax
Akelius Apartments LTD
Atrium Ljungberg AB
Axcent of Scandinavia AB
Byggmaxgroup AB
Bäverbäcken Förvaltning AB
Castellum Aktiebolag
Compactor Fastigheter AB
Diös Fastigheter AB
Einar Mattsson AB
Erik Selin Fastigheter AB
Fabege AB
Första AP-fonden
G. Toveks Bil Aktiebolag
Gyllenhammar Holding AB
Hemfosa Fastigheter AB
Herenco Aktiebolag
HSB Projektpartner AB
Ica handlarnas förbund
Ikano SA
Klövern AB
Kooperativa Förbundet
Kungsleden AB
L E Lundbergsföretagen Aktiebolag
Liljedahl Group AB
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt
M2 Asset Management AB
Nordstjernen Aktiebolag
Parfait Förvaltningsaktiebolag
Regeringskansliet
Returpack Svenska AB
Rikshem intressenter AB
The Royal Bank of Scotland PLC
Tredje AP-fonden
Vasakronan Holding AB
Wallenstam AB
Wihlborgs Fastigheter AB

Kommuner:

Göteborgs kommun
Huddinge kommun
Linköpings kommun
Malmö kommun
Stockholms kommun
Uppsala kommun
Örebro kommun



HÖGSKOLAN I BORÅS

Besöksadress: Allégatan 1 · Postadress: 501 90 Borås · Tfn: 033-435 40 00 · E-post: registrator@hb.se · Webb: www.hb.se