



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Institutionen för ekonomi

Allmännyttiga fastighetsbolags tillämpning av komponentredovisning

- med fokus på rutiner och problem

Public real estate companies interpretation of component accounting
- focusing on routines and problems

Matilda Ericson och Alexandra Steinwall

Allmännyttiga fastighetsbolags tillämpning av komponentredovisning – med fokus på rutier och problem

Public real estate companies interpretation of component accounting – focusing on routines and problems

Matilda Ericson och Alexandra Steinwall

Handledare: Helena Hansson, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU),
Institutionen för ekonomi

Examinator: Karin Hakelius, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU),
Institutionen för ekonomi

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: G2E

Kurstitel: Självständigt arbete i företagsekonomi

Kurskod: EX0783

Program/utbildning: Agronomprogrammet - ekonomi

Fakultet: Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap (NJ)

Utgivningsort: Uppsala

Utgivningsår: 2016

Serienamn: Examensarbete/SLU, Institutionen för ekonomi

Nr: 1012

ISSN 1401-4084

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: K3, komponentmetoden, fastighetsbolag, underhåll, investering, rättvisande bild, rutiner, problem.



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Institutionen för ekonomi

Förord

Vi vill rikta ett stort tack till Stefan på Signalisten som gett oss värdefull information till uppsatsen och även tack för att vi fick skriva vår uppsats hos er. Vår handledare Helena Hansson och vår seminariegrupp vill vi även tacka för bra feedback och rekommendationer för hur vi skulle gå tillväga för att skriva en så bra uppsats som möjligt. Vi vill även tacka alla respondenter som ställt upp på våra intervjuer och som bidragit med intressant empiri. Utan er hade uppsatsen inte varit möjlig att genomföra. Stort tack!

Matilda Ericson och Alexandra Steinwall

Stockholm, maj 2016

Abstract

Introduction: On the 8th of June 2012 Bokföringsnämnden introduced a new framework for large, unlisted companies which they named K3. The framework is principle-based, which allows interpretation of the provided principles. All companies who incorporate large substantial material capital assets had to apply component depreciation on the assets. Real estate companies were affected due to its property portfolio.

Purpose: The purpose of this study is to contribute with knowledge of how public real estate companies have chosen to apply the component accounting. More specifically, the problem that the transition to the implication of K3 will be investigated and also where in the process of creating routines companies are situated today. Finally, a research on whether K3 did contribute to more true and fair view of the accounting.

Methodology: The study is based on a qualitative research with an inductive approach. The method used to collect empirical data was through semi-structured interviews.

Theoretical perspectives: The theoretical frame of reference is based on the qualitative characteristics, the conceptual framework and information of how component depreciation is being used on real estate companies. Accounting choice has also been used to explain how theory and choices of accounting is related.

Empirical foundation: The empirical data was collected from seven public real estate companies in Stockholm. The interviews were based on a total of nine people who have been involved in or right after the transition to K3.

Conclusions: The conclusion is that some real estate companies have chosen to follow the recommendations that SABO created, while some companies have chosen to interpret the principles according to their own preferences. Some companies had completed the process of creating routines while others had not. All of the companies had encountered problems in terms of a heavy workload during the transition and some has had problem with Hyresgästföreningen.

Suggestion to further research: It would be interesting to do a research on whether there is a difference between private and public real estate companies on the market to see if the private real estate companies have applied the component accounting differently. Also to see how routines have been developed over time and whether praxis has been created around component depreciation.

Key words: K3, component method, real estate company, maintenance, investment, true and fair view, routines, problems.

Sammanfattning

Inledning: Bokförningsnämnden införde den 8 juni 2012 ett nytt huvudregelverk för större, onoterade bolag som fick namnet K3. Regelverket är principbaserat vilket lämnar utrymme för egen tolkning av de föreskrivna principerna. Alla företag som hade stora materiella anläggningstillgångar skulle tillämpa komponentavskrivning på dessa. Fastighetsbolagen blev påverkade av detta på grund av fastighetsbeståndet som företaget innehar.

Syfte: Syftet med uppsatsen är att bidra med kunskap om hur allmännyttiga fastighetsbolag valt att tillämpa komponentredovisning. Mer specifikt kommer de problem som övergången till K3 bidragit till att undersökas samt vart i processen med att skapa rutiner bolagen befinner sig idag. Slutligen kommer det undersökas om K3 bidragit till en mer rättvisande redovisning.

Metod: Undersökningen bygger på en kvalitativ forskningsmetod som har en induktiv ansats. Semi-strukturerade intervjuer har använts som insamlingsmetod av empirin.

Teoretiskt perspektiv: Den teoretiska referensramen bygger på redovisningens kvalitativa egenskaper, grundläggande principer samt allmän information om hur komponentredovisning tillämpas i fastighetsbolag. Redovisningsval har även använts för att hjälpa till att förklara hur teori och val inom redovisning hänger samman.

Empiri: Empirin är insamlad från sju stycken allmännyttiga fastighetsbolag i Stockholm. Totalt har nio personer intervjuats och samtliga har varit delaktiga under och/ eller efter övergången till K3.

Slutsats: Slutsatsen blev att en del fastighetsbolag valt att använda sig av rekommendationerna som fanns tillgängliga av SABO medan andra valt att tolka principerna enligt egna preferenser. Vissa bolag hade färdiga nedskrivna rutiner medan andra ännu inte hade skapat några fasta rutiner. Alla bolag hade stött på problem i form av stor arbetsbörda vid övergången medan några fastighetsbolag även haft problem med hyresgästföreningen.

Förslag till vidare forskning: Det hade varit intressant att undersöka om det finns någon skillnad mellan privata och allmännyttiga aktörer på marknaden för att se om privata aktörer tillämpat komponentredovisningen annorlunda. Även se hur rutinerna har utvecklas med tiden samt om det har skapats någon praxis kring komponentredovisning i branschen.

Nyckelord: K3, komponentmetoden, fastighetsbolag, underhåll, investering, rättvisande bild, rutiner, problem.

Förkortningar

BFN - Bokföringsnämnden

FAR - Föreningen Auktoriserade Revisorer

IASB - International Accounting Standard Board

IFRS - International Financial Reporting Standards

K - Kategori

K3 - Kategori 3

RR - Redovisningsrådet

SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag

SME - Small and Medium-sized Entities

ÅRL - Årsredovisningslagen

Innehållsförteckning

1 INTRODUKTION	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 PROBLEMFÖRMULERING	2
1.3 FORSKNINGFRÅGOR OCH SYFTE	5
1.4 AVGRÄNSNINGAR	6
2. METOD	7
2.1 FORSKNINGSMETODER	7
2.2 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	8
2.3 DATAINSAMLING	8
2.3.1 Litteratur	9
2.3.2 Förberedelse och genomförande av intervjuer	9
2.4 ANALYS AV DATA	10
2.5 RELIABILITET OCH VALIDITET	11
3 TEORETISK REFERENSRAM	12
3.1 TIDIGARE FORSKNING	12
3.1.1 Principbaserat regelverk och regelbaserat regelverk	12
3.1.2 Komponentredovisning	12
3.2 REDOVISNINGSTEORI	13
3.3 REDOVISNINGSVÄL	13
3.4 KVALITATIVA EGENSKAPER	14
3.5 GRUNDLÄGGANDE REDOVISNINGSPRINCIPER	15
3.5.1 Fortlevnadsprincipen	15
3.5.2 Försiktighetsprincipen	16
3.5.3 Jämförbarhetsprincipen	16
3.6 GOD REDOVISNINGSSED OCH RÄTTVISANDE BILD	16
3.7 PRINCIPBASERAT REGELVERK - K3	16
3.8 RUTINER INOM EN ORGANISATION	17
3.9 TEORETISK SYNTES	17
4 EMPIRI.....	20
4.1 ALLMÄN INFORMATION OM DE INTERVJUADE FASTIGHETSBOLAGEN	20
4.1.1 Armada Fastighets AB	20
4.1.2 BotkyrkaByggen	20
4.1.3 Järfällahus AB	20
4.1.4 Bostadsstiftelsen Signalisten	20
4.1.5 SigtunaHem	21
4.1.6 Svenska bostäder	21
4.1.7 VärmdöBostäder	21
4.2 INTERVJUER	21
4.2.1 Hur komponentredovisning tillämpas i varje bolag	22
4.2.2 Redovisning av underhåll	24
4.2.3 Rutiner kring komponentredovisning	25
4.2.4 Problem vid införandet av K3	27
4.2.5 Rättvisande bild och balansräkningens kvalitet	28
5 ANALYS	32
5.1 KOMPONENTREDOVISNING	32
5.2 RUTINER VID INFÖRANDET AV K3	33
5.3 PROBLEM ENLIGT RESPONDENTERNA	34
5.4 RÄTTVISANDE BILD OCH KVALITÉN PÅ BALANSRÄKNINGEN	35
6 SLUTDISKUSSION.....	36
6.1 PRAKTISKT BIDRAG	36
6.2 TEORETISKT BIDRAG	36

6.3 SVAR PÅ FORSKNINGSFRÅGOR	36
6.4 SAMMANFATTNING	38
6.5 FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING	38

Figur- och tabellförteckning

Figur 1: Egen illustration av sambandet mellan underhållskostnader och avskrivningar under längre tidsperioder (Nordlund, 2010, s.13)	4
Figur 2: Egen bearbetning av komponentuppdelning	5
Figur 3: Egen bearbetning av de viktigaste stegen i en kvalitativ forskning	8
Figur 4: Egen bearbetning av en innehållsanalys baserad på Graneheim & Lundmans (2004) process	10
Figur 5: Egen bearbetning av teoretisk syntes.....	18
Figur 6: Sammanställning av antalet komponenter	24
Figur 7: Sammanställning av empirin	30
Tabell 1: Sammanställande information	21

1 Introduktion

I det här kapitlet introduceras ämnet som ska undersökas. Vidare beskrivs en problemformulering som mynnar ut i uppsatsens syfte samt två forskningsfrågor. Slutligen presenteras uppsatsens avgränsningar.

1.1 Bakgrund

Bokföringsnämnden (BFN) och Redovisningsrådet (RR) ansvarade innan år 2013 för normgivningen av redovisningsregler för svenska företag (www, BFN, 2016). Onoterade företag följde BFN:s rekommendationer medan noterade företag följde RR:s rekommendationer. BFN ansåg dock att inriktningen på deras normgivning inte längre var ändamålsenlig för onoterade bolag och att normgivningen inte följde den internationella utvecklingen som pågick i omvärlden (www, BFN, 2016). I och med den internationella utvecklingen av redovisningsprinciper ansåg BFN år 2004 att det var tid att förändra den svenska redovisningsnormen. Större¹, noterade bolag skulle tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) redovisningsregler som International Accounting Standard Board (IASB) utvecklat. Dock ansåg BFN att IFRS var ett för komplicerat regelverk för större, onoterade företag. BFN valde därför att skapa en svensk tolkning av IFRS for Small and Medium-sized Entities (SME) som de ansåg var bättre anpassat för större, onoterade bolag. Detta regelverk blev det nya huvudregelverket i Sverige.

BFN delade in svenska företag i fyra kategorier vilka benämndes K1, K2, K3 och K4 (www, BFN, 2016). Huvudregelverket blev K3 och fick namnet *Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*. Detta regelverk skulle tillämpas av alla större, onoterade företag. Mindre företag² kunde frivilligt välja att tillämpa K3 men kunde även välja de mindre komplicerade regelverken K1 och K2. Större, noterade företag skulle dock fortsätta tillämpa IFRS regelverk vilket istället skulle benämnas K4 (www, BFN, 2016).

Den 8 juni 2012 stod det klart att K3 skulle bli tvingande för större, onoterade företag från och med det räkenskapsår som påbörjats efter den 31 december 2013. En av de största förändringarna vid införandet av K3 var att företag skulle börja tillämpa komponentavskrivningar på alla sina stora materiella anläggningstillgångar istället för linjär

¹ Enligt ÅRL definieras större företag:

" – företag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, eller

– företag som uppfyller ett eller fler av följande villkor:

- a) medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
- b) företagets redovisade balansomslutning har för vart 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 "

² "Företag som inte är större företag" (ÅRL).

avskrivning på den materiella anläggningstillgången som en enskild enhet (Almgren et al., 2013). Fastighetsbolagen (benämns bolagen senare i uppsatsen) var en av de företagsformer som blev direkt påverkade av komponentavskrivningar på grund av sina stora materiella anläggningstillgångar i form av fastigheter. Komponentavskrivning är en metod för att skriva av materiella anläggningstillgångar och genom att dela upp fastigheten i betydande komponenter, exempelvis stomme, tak och fönster, kan varje komponent skrivas av för sig eftersom de anses ha väsentligt olika ekonomiska livslängder (Bejrum & Lind, 2002).

Då K3 är ett principbaserat regelverk där utrymme för tolkning tillämpas tog Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)³ tillsammans med Fastighetsägarna⁴ Sverige fram riktlinjer för hur komponentredovisningen kan se ut. Dessa riktlinjer har de tagit fram för att kunna skapa en god lägsta nivå för årsredovisningarna samt för att precisera tankesätt och principer (www, SABO, 2012).

1.2 Problemformulering

När ett företag ställer om till ett nytt regelverk kan det innebära en stor omställning, både internt och externt. För att snabbt kunna tillämpa ett nytt regelverk är det viktigt att rutiner tas fram. Rutiner hjälper företag att arbeta med nya regler och att de håller sig till det som är bestämt. Ett problem som kan uppstå när rutiner inte är fastställda är att företagen inte är konsekventa i sina val. Pentland, Feldman, Becker & Peng Liu (2012) menar på att rutiner måste vara nedskrivna och väl bearbetade för att kunna appliceras i verkligheten då de annars kommer att falla. Då företagen arbetar på olika sätt kan det betyda att det varierar hur långt det kommit med att ta fram fastställda rutiner.

Eftersom K3 är ett principbaserat regelverk innebär det att företag arbetar på olika sätt med komponentredovisning. Då det varierar mellan bolagen hur de redovisar kan jämförbarheten mellan dem försvåras. Även valet av hur bolagen redovisar underhåll och investeringar påverkades vid införandet av komponentmetoden. Gränsdragningen mellan vad som anses vara underhåll och vad som är investering blev svårare att särskilja då varje enskilt bolag kan avgöra detta själv. Detta kan leda till problem då valet mellan att aktivera underhåll eller inte kommer i sin tur påverka vilket resultat bolaget uppvisar. Detta kan även försvåra jämförbarheten i branschen då varje bolag ska avgöra vart gränsdragningen mellan underhåll och investering går. Eftersom bolagens intressenter ofta använder årsredovisningar som grund till olika beslut kan de påverkas av den nya redovisningsformen. Ett problem som kan uppstå är att det kan råda informationsasymmetri mellan bolaget och dess intressenter då kunskapen inte är likgiltig hos båda parterna. Hyresgästföreningen är ett exempel på en intressent som kan ha påverkats av att bolagen gått över till ett nytt regelverk. De kanske inte har den kunskap i ekonomi som krävs för att förstå det bakomliggnade orsakerna till förändrade resultat vilket kan leda till att de fattar beslut på felaktiga grunder.

Innan införandet av K3 användes prestandahöjandemetoden för att skriva av materiella anläggningstillgångar på. Tidigare kunde en tillgång endast aktiveras om fastighetens skick förbättrats väsentligt (Ekonomistyrningsverket, 1999). Det betyder att om bolaget ansåg att

³ SABO är en branchorganisation för allmännyttiga fastighetsbolag i Sverige. De verkar för att göra sina medlemmar starka och konkurrenskraftiga på marknaden (www, SABO, u.å).

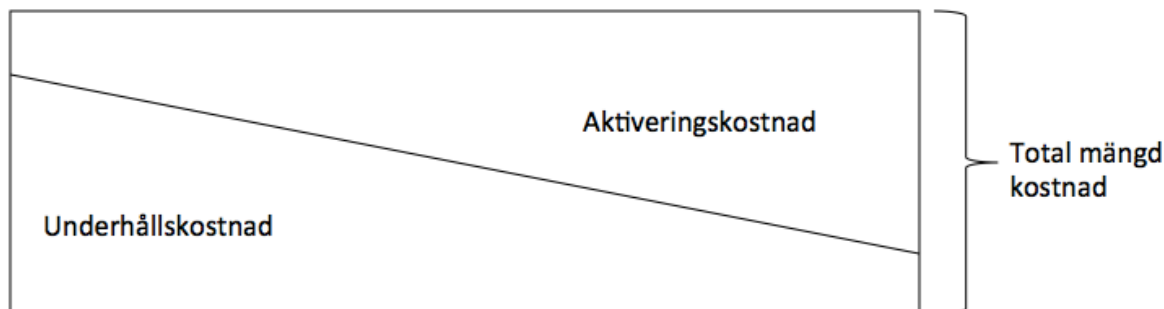
⁴ En branschorganisation som arbetar med att få en väl fungerande fastighetsmarknad. De har ungefär 17 000 medlemmar (www, fastighetsägarna, u.å).

den investering som utförts på fastigheten hade höjt tillgångens värde kunde bolaget därmed hänföra kostnaden till balansräkningen. Fastigheten sågs som en enda komponent och skrevs av linjärt över dess nyttjandeperiod. Allt underhåll som inte ansågs höja fastighetens prestanda redovisades som en kostnad i resultaträkningen. Detta medförde att företagets resultat påverkades kraftigt det året underhållsåtgärden utfördes. Resterande år visade dock bättre resultat eftersom all kostnad för underhållet redan belastat resultaträkningen. Ett problem som uppstod med prestandahöjandemetoden var att fastighetens standard inte återspeglade fastighetens bokförda värde eftersom det mesta av underhållsarbeten sågs som löpande underhåll och inte som investering (Bejrums & Lind, 2002). Detta ledde till att det blev en missvisande bild över tillgångens verkliga värde.

Vid tillämpningen av komponentavskrivningar ändrades tillvägagångssättet för hur bolagen redovisade underhåll och investeringar. Som nämnts tidigare delas fastigheten upp i betydande komponenter med västenligt skilda nyttjandeperioder. Detta leder till att sättet att se på underhåll och investering har därmed förändras vilket gör att bolagen kan aktivera mer underhåll än tidigare. Vad som avgör detta är hur bolagen väljer att dra gränsen mellan vad som anses vara underhåll och vad som är investering. När en betydande del av en komponent byts ut ska kostnaden aktiveras i balansräkningen. I BFN:s rekommendationer finns ingen vägledning om vart gränsdragningen går mellan investering och underhåll vilket lämnar utrymme för egen tolkning. Valet mellan att aktivera eller kostnadsföra kan i sin tur påverka resultatet eftersom löpande underhåll påverkar resultaträkningen medan investering hänförs till balansräkningen. Stárová och Čermáková (2010) menar att komponentmetoden kommer ge en mer rättvisande bild av tillgångsvärden i företaget. Effekterna som går att se vid komponentredovisning är enligt Rindstig, Hävrén och Hansson (2014) en mer rättvisande redovisning av kostnader då de underhållskostnader som är betydande med en lång nyttjandeperiod aktiveras i balansräkningen till en större del än tidigare.

Wood (2014) skildrar vad han anser gränsen går mellan investering och underhåll i ett företag samt att det förekommer olika uppfattningar om vad som anses vara en investering och vad som menas med ett underhåll. Underhåll syftar till att upprätthålla fastigheten i brukligt skick under dess troliga livslängd för det ändamål som fastigheten förvärvades. Dessa underhållskostnader utgörs av utgifter som ska leda till förbättringar av fastigheten. Investeringar är däremot förbättringar, ändringar eller tillägg av värdet som västenligt kommer förlänga fastighetens livslängd (Wood, 2014). Rent redovisningsmässigt klassas investering som åtgärder som fördelar sina utgifter i form av årliga avskrivning i resultaträkningen istället för att kostnadsföra det år investeringen ägde rum (U.F.O.S, 2006). Vad som avser investering eller underhåll varierar från företag till företag men det ska styras av komponentens nyttjandeperiod och värde enligt civilrättsliga och skattemässiga lagar (U.F.O.S, 2006). Att redovisa enligt komponentmetoden är i Sverige dock helt avskilt från skattemässiga lagar eftersom komponentmetoden endast anses vara en redovisningsregel (www, SABO, 2012).

Hur bolagen väljer att redovisa underhåll och investeringar kommer värdet på fastigheten påverkas. Aktivering höjer tillgångens värde och följs sedan av löpande avskrivningar som ökar i den takt som tillgångens värde sjunker. Väljer bolagen istället att till stor del kostnadsföra underhåll får de en lägre avskrivningskostnad (Nordlund, 2010). Figur 1 nedan visar sambandet som finns mellan underhållskostnader och avskrivningar på långre sikt.



Figur 1: Egen illustration av sambandet mellan underhållskostnader och avskrivningar under längre tidsperioder (Nordlund, 2010, s.13)

Det vi kan se i Figur 1 är att det handlar om samma mängd kostnad. Skillnaden är att det finns olika sätt att fördela dem på. Ett problem som kan uppstå när ett bolag aktiverar mycket är att avskrivningskostnaderna blir väldigt höga i framtiden vilket kan komma att påverka resultatet negativt. Det finns även en risk för bolag som aktiverar mycket eftersom det bygger upp väldigt höga avskrivningar. Detta kan leda till att fastigheten riskerar nedskrivningar eftersom det bokförda värdet på fastigheten överstigit fastighetens marknadsvärde.

Som nämnt tidigare i inledningen grundar sig K3 på IFRS för SME regler och rekommendationer gällande komponentredovisning. IFRS för SME definierar komponentredovisning på följande sätt i paragraf 17.16 (www, IFRS, 2013):

"... if the major components of an item of property, plant and equipment have significantly different patterns of consumption of economic benefits, an entity shall allocate the initial cost of the asset to its major components and depreciate each such component separately over its useful life."

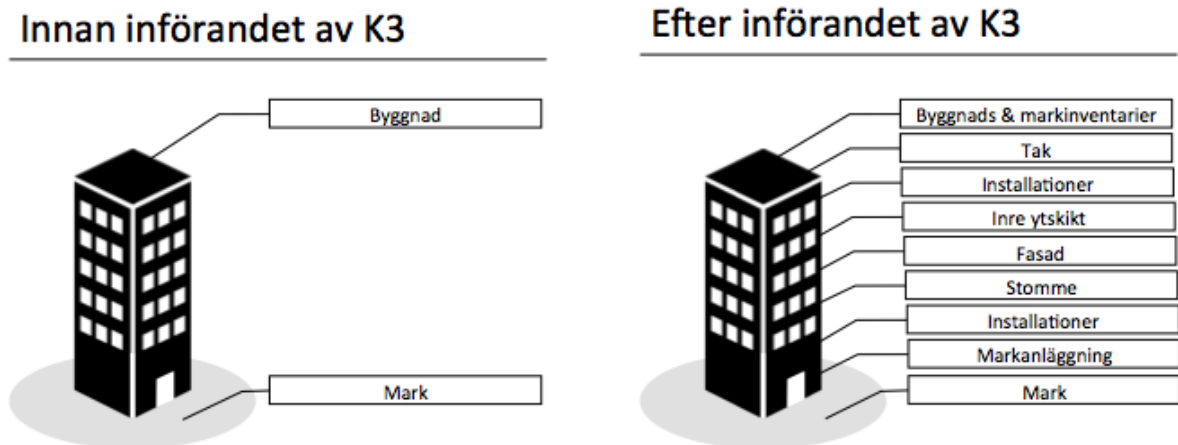
ÅRL:s definition av K3 i kapitel 17:4 är väldigt lik den som IFRS för SME utformat gällande komponentredovisning (www, SABO, 2012):

"Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig ska tillgången delas upp på dessa"

SABO et al. (2012) och Rindstig, Hävrén och Hansson (2014) menar på att det finns ont om vägledning i ÅRL att tillgå för hur bolagen ska tillämpa komponentredovisning. Den vägledning som finns i ÅRL anger att komponenterna ska vara betydande delar av en fastighet samt ha separata nyttjandeperioder som skiljer sig väsentligt från varandra. SABO et al. (2012) menar på att bolagen kan finna viss vägledning från andra länder som redan tillämpar komponentredovisning. Frankrike är ett av de länder som tillämpat komponentavskrivningar sedan tidigare på sina förvaltningsfastigheter. De använder sig av fem komponenter totalt vilka är stomme, mark, fasad, inre ytskikt och installationer (www, SABO, 2012). För att kunna vägleda allmännyttiga fastighetsbolag gällande komponentredovisning har SABO et al. (2012) tagit fram riktlinjer som frivilligt kan tillämpas. De har identifierat komponenter som de anser vara betydande delar av en fastighet.

Följande nio komponenter har identifierats av SABO et al. (2012):

- | | | |
|-----------------------------------|------------|---|
| (1) Mark | (4) Stomme | (7) Inre ytskikt (golv, väggar, innertak) |
| (2) Markanläggning | (5) Tak | (8) Installationer (el, rör, ventilation, hiss) |
| (3) Byggnads- och markinventarier | (6) Fasad | (9) Hyresgäst Anpassning |



Figur 2: Egen bearbetning av komponentuppdelning

Uppdelningen i figur 2 är en rekommendation från SABO och Fastighetsägarnas sida. Bolagen kan dock välja att tillämpa antingen fler eller ett mindre antal komponenter. Det är alltså upp till varje bolag att göra denna bedömning. Detta för att kunna anpassa regelverket efter bolagets sätt att arbeta på. Genom att välja flera komponenter kan företagen särskilja på fler betydande delar som de anser att deras fastigheter har. Om ett bolag väljer få komponenter krävs det ett mer omfattande arbete för att en betydande del av en komponent ska kunna bytas ut.

1.3 Forskningfrågor och syfte

Syftet med uppsatsen är att undersöka hur allmännyttiga fastighetsbolag valt att tillämpa komponentredovisning. Mer specifikt kommer de problem som övergången till K3 bidragit till att undersökas samt var i processen med att skapa rutiner bolagen befinner sig idag.

Syftet mynnar ut i forskningsfrågorna:

- Hur har allmännyttiga fastighetsbolag valt att tillämpa komponentredovisning samt vilka rutiner har skapats?
- Vilka problem har övergången till K3 medfört?

1.4 Avgränsningar

Denna uppsats har avgränsats till allmännyttiga fastighetsbolag som tillämpar K3-regelverket i Stockholm. Privata fastighetsbolag har inte tagits med i uppsatsen då dessa företag ofta har andra fokusområden, som exempelvis vinstdrivande, än allmännyttiga företag. Avgränsningen till Stockholm är på grund av den geografiska närheten. K3 kommer vara i fokus genom hela uppsatsen vilket betyder att de övriga regelverken, K1, K2 och K4, inte kommer beröras ytterligare. Även andra effekter som K3 bidrar med i upprättandet av en års- och koncernredovisning, exempelvis påverkan på driftnettot och kassaflöden, kommer vi inte gå in djupare på.

2. Metod

I metodavsnittet presenteras hur vi gick till väga i arbetet med uppsatsen. Följande kapitel innehåller en redogörelse för val av forskningsmetod samt litteratur följt av en beskrivning av hur intervjuerna genomfördes, val av respondenter, analys av data samt uppsatsens reliabilitet och validitet.

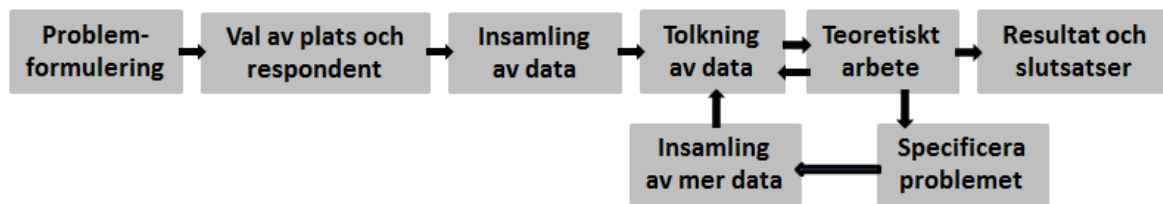
2.1 Forskningsmetoder

Det finns två huvudsakliga forskningsmetoder, kvantitativ och kvalitativ (Bryman och Bell, 2003). Den kvantitativa forskningsmetoden definieras som objektiv och utgörs huvudsakligen av insamling av numerisk data (Bryman och Bell, 2003; Collis & Hussey, 2014). Ett vanligt sätt att samla in denna typ av information på är genom enkäter (Bryman & Bell, 2003). Den kvalitativa forskningsmetoden definieras istället som subjektiv och är tolkande med ett fokus på ord istället för på siffror (ibid). Ett tolkande perspektiv beskriver Bryman och Bell (2003) som att förstå den sociala verkligheten och hur personer agerar i en viss miljö, vilket de benämner som en kunskapsteoretisk ståndpunkt. Bryman och Bell (2003) menar även att fokuset i en kvalitativ forskning ligger i hur individerna tolkar och uppfattar den sociala verkligheten där datan främst är insamlad genom intervjuer och observationer.

I den här uppsatsen används en kvalitativ forskningsmetod eftersom vi anser att denna metod kan uppfylla uppsatsen syfte på bästa sätt. Med en kvalitativ metod anser vi att det går att skapa en djupare förståelse för hur bolagen tillämpat komponentmetoden, rutiner och för de problem som bolagen stött på. Tyngden i denna uppsats ligger på respondenternas egna uppfattningar, åsikter och erfarenheter vilket främst kan samlas in via intervjuer. En kvalitativ metod har gett oss möjligheten att föra öppna dialoger med respondenterna och det har gjort att en fördjupning i det valda ämnet var möjlig. En kvantitativ forskningsmetod lägger stor vikt på siffror vilket inte är av relevans för den här uppsatsen.

Uppsatsen kommer ha en induktiv ansats vilket Collins & Hussey (2014) beskriver som att forskningen rör sig från det specifika fallet till det mer generella fallet, vilket betyder att det från empirin kan skapas en mer generell slutsats om vårt undersökta ämne. En induktiv ansats kan beskrivas som att teori genereras från observationen av den empiriska verkligheten (Collins & Hussey, 2014).

2.2 Tillvägagångssätt



Figur 3: Egen bearbetning av de viktigaste stegen i en kvalitativ forskning

Figur 3 visar hur den kvalitativa forskningen har utförts. Första steget var att ställa upp ett problem som undersöks för att sedan finna respondenter som kunde bidra med relevant information som kunde hjälpa till att besvara problemet. Genom åtta semi-strukturerade intervjuer med sju olika bolag samlades empirin in. Empirin tolkades sedan med hjälp av teorin för att få en djupare förståelse vilket illustreras i den teoretiska syntesen i teorikapitlet. Vi använde oss bland annat av redovisningens kvalitativa egenskaper, grundläggande principer samt redovisningsval. Under uppsatsens gång specificerades problemet för att kunna anpassas efter den empiri som samlats in. Det behövdes även mer data för att säkerställa den allmänna informationen som varje respondent gett vid presentationen av det bolaget de representerat. Den informationen hämtades ur respektive bolags årsredovisning för att bland annat få det korrekta antalet lägenheter samt nettoomsättning. Till sist kom vi fram till ett resultat och en slutsats om hur bolagen valt att tillämpa komponentredovisning, hur långt det har kommit med att utveckla sina interna rutiner samt vilka problem som det stött på efter övergången till K3.

För att läsaren lättare ska förstå de grundläggande redovisningsprinciperna har vi i teorikapitlet redogjort för redovisningens grunder, dess kvalitativa egenskaper samt allmän information om komponentredovisning. Genom att redogöra för detta kan läsaren lättare förstå hur respondenterna resonerat kring tillämpningen av komponentredovisning då läsaren kan tillämpa relevant kunskap inom området.

2.3 Datainsamling

Vid insamling av empiri användas både primär- och sekundärdata. Primärdata är den data som forskaren själv samlat in genom exempelvis intervjuer eller enkäter. Den data som redan finns tillgänglig och har samlats in av någon annan kallas sekundärdata (Bryman och Bell, 2003). Både primärdata samt sekundärdata ligger till grunden för den här uppsatsen. Då uppsatsen bygger på en kvalitativ metod samlades primärdatan in genom intervjuer och sekundärdatan är insamlad via respektive bolags årsredovisning. Genom att ha med båda typerna av data går det att säkerställa den informationen som kommit fram, och i det här fallet var det företagsinformation om respektive bolag. Det är lätt hänt att när en respondent redogör för fakta att han/hon rundar upp eller rundar ner för att redogöra ett jämt tal. Vi ville dock ha de exakta siffror gällande exempelvis antal lägenheter, balansomslutning samt omsättning och valde därför att använda årsredovisningar som ett tillägg i datainsamlingen.

2.3.1 Litteratur

Vi har samlat in information från en noggrann artikel- och litteratursökning för att kunna styrka förda resonemang samt bidra med relevant information genom uppsatsen. De källor som studerats har varit vetenskapliga artiklar, böcker skrivna av redovisningsexperter samt internethemsidor. Dessa har analyserats noga och granskats kritiskt för att säkerställa relevans och tillförlitlighet. Vi har använt oss av BFN som källa då denna statliga organisation var med i framtagandet av K3. För att finna vetenskapliga artiklar användes databaserna Primo och Google Scholar där sökord som "components", "accounting choice", "rulebased rules", "principlebased rules", "IRFS for SME" och "routines". Dessa nyckelord söktes främst på engelska för att få en bredare sökning då den vetenskapliga litteraturen ofta är skriven på engelska. För att öka tillförlitligheten har artiklar som är "peer reviewed" använts i den utsträckning som varit möjlig. Det har varit en aning problematiskt att finna vetenskapliga artiklar om komponentredovisning i Sverige då regelverket är relativt nytt. Vi har därför använt litteratur i närliggande områden. Det har varit artiklar som exempelvis berör IFRS for SME och byte av redovisningsstandarder.

2.3.2 Förberedelse och genomförande av intervjuer

Formen på intervjuerna i den här uppsatsen var semi-strukturerade intervjuer. Collins & Hussey (2014) menar på att det är genom intervjuer som forskaren kan ta reda på hur respondenter tänker, gör och känner. Syftet med intervjuerna var att ta reda på hur respondenten resonerar kring komponentredovisning vilket ansågs vara möjligt då även diskussion tillåts under denna intervjuform (Bryman & Bell, 2013). Vi valde att inte utföra strukturerade eller ostrukturerade intervjuer då strukturerade intervjuer inte hade berört respondenternas upplevelse på det sätt som vi eftersträvar och ostrukturerade intervjuer tenderar att lika ett samtal där irrelevant information kan tas upp (Bryman & Bell, 2003). Det var viktigt att intervjuerna var förhållandevis flexibla eftersom flexibilitet lämnar utrymme för att nya samtalsämnen ska kunna uppstå. Vi försökte dock under intervjuernas gång hålla oss inom ramarna för K3 och komponentredovisning för att inte blanda in annan information som inte var relevant för uppsatsens syfte. Samtidigt var det viktigt för oss att respondenten kände sig avslappnad och kunde tala fritt. När respondenten känner sig avslappnad är det mer sannolikt att få ärligare svar på forskningsfrågorna (ibid). För att säkerställa att information uppfattades korrekt spelades varje intervju in och följdes av en transkribering. Vid varje intervju tillfrågades om det gick bra att spela in vilket vi fick samtycke av från samtliga respondenter. Genom att spela in och transkribera en intervju kan vi som forskare säkerställa vad som faktiskt har sagts (ibid).

2.3.2.1 Val av respondenter

Empirin i uppsatsen baseras på information från intervjuer av sju allmännyttiga fastighetsbolag. Bolagen behövde uppfylla några kriterier för att vara lämpliga för studien. Det första kriteriet var att det skulle vara fastighetsbolag, då det är den bransch vi valt att undersöka. Bolagen skulle sedan arbeta inom allmännyttan då vi ville undersöka hur deras tolkning ser ut. Det sista kriteriet var geografisk närhet då det skulle vara möjligt att utföra studien inom en begränsad tidsram. Bolagen som deltog i intervjuerna är medlemmar i SABO och det var från denna organisations medlemsregister som kontaktuppgifter till respektive bolag hittades. Storleken på fastighetsbestånden varierar vilket gör att det är möjligt att

undersöka om det finns några märkbara skillnader gällande storlek och hur de valt att tillämpa komponentredovisning. Majoriteten av respondenter har varit aktiva i övergången till K3 medan några respondenter påbörjade sin tjänst precis när övergången var genomförd. Vi kontaktade till en början 20 allmännyttiga bolag och det var sju stycken som valde att ställa upp. I två av bolagen, Botkyrkabyggen och Signalisten, valde vi att intervjua två personer. Det gjorde att vi fick insyn i hur olika befattade roller inom ekonomi resonerade kring komponentredovisning. Vi anser att det har varit till en fördel för insamlingen av empirin eftersom det skapade en djupare förståelse för hur olika personer inom samma bolag tänker och resonerar.

2.4 Analys av data

Vid analys av datan valde vi att utföra en innehållsanalys för de intervjuer som genomförts. Innehållsanalysen grundar sig i att kunna dra slutsatser om intervjuernas innehåll (Graneheim & Lundman, 2004). Graneheim & Lundman (2004) menar på att verkligheten kan förstås på olika sätt och är beroende av en subjektiv tolkning. Det finns två typer av innehållsanalys som används, manifest och latent. Manifest innehållsanalys avbildar det som faktiskt är skrivet och som är synligt medan latent innehållsanalys avbildar den bakomliggande fakta genom att tolka det föreskrivna (Graneheim & Lundman, 2004). Figur 4 nedan visar hur vi har gått tillväga med utförandet av innehållsanalysen. Figuren är baserad på Graneheim & Lundmans (2004) tolkning hur en innehållsanalys kan utformas.



Figur 4: Egen bearbetning av en innehållsanalys baserad på Graneheim & Lundmans (2004) process

Första steget var att gå igenom de anteckningar som gjorts under intervjuerna och lyssna igenom inspelningen för att skapa en överblick av materialet. Vidare transkriberades materialet och lästes igenom ett flertal gånger för att kunna skapa en helhetsbild av intervjun. Sedan valdes de meningar och stycken som var av störst relevans för empirin. Att välja ut meningar och stycken på detta sätt benämns meningsbärande enheter (Graneheim & Lundmans, 2004). Sedan kondenserades de meningsbärande enheterna för att kunna korta ner texten ytterligare utan att försöka göra sig av med det viktigaste. Genom kondensation kunde det som var av störst relevans tas med för det som skulle undersökas utan att frångå information som skulle hjälpa oss att uppnå det syfte och frågeställningar som ställts upp. Kodning och gruppering utfördes på de meningsbärande enheterna för att få en bättre överblick av det som var centralt i uppsatsen. Kärnan i en innehållsanalys ligger enligt Graneheim och Lundman (2004) i att skapa kategorier av den insamlade datan. Författarna beskriver kategorier som något som visar på det uppenbara innehållet i texten och menar på att kategorier ska kunna besvara frågan "Vad?". Vi kategoriserade efter hur forskningsfrågorna var uppställda. De teman som valdes ut lade grunden för hur empirin skulle utformas. Vi valde att ha fem teman som redovisas i den teoretiska syntesen senare i teorikapitlet. Teman syftar till att länka ihop empirins bakomliggande mening i olika kategorier och ska enligt författarna kunna besvara frågan "Hur?" (Graneheim & Lundmans, 2004).

2.5 Reliabilitet och validitet

Reliabilitet och validitet är två begrepp som oftast kopplas till den kvantitativa forskningen och används för att mäta undersökningens kvalitet (Bryman & Bell, 2003; Collin & Hussey, 2014). Genom att lägga mindre vikt på mätning kan begreppen förknippas även till kvalitativ forskning (Bryman & Bell, 2003). Reliabilitet kan sammanfattas som hur forskaren undersöker på rätt sätt och validitet som hur forskaren undersöker rätt sak (Blomqvist & Hallin, 2014). En undersökning ska alltid sträva efter att uppnå hög reliabilitet och validitet (Bryman & Bell, 2003).

Reliabilitet syftar till att förklara om undersökningen är pålitlig och kan ge ett stabilt resultat genom att undersökningen kan replikeras, alltså upprepas av en annan forskare (Bryman & Bell, 2003). Reliabilitet kan uppnås om detta är möjligt att genomföra. Det kan vara svårt att exakt kunna replikera en kvalitativ forskning eftersom den kvalitativa forskningen ofta är beroende av den specifika miljö som den verkar i (Collins & Hussey, 2009). För att kunna uppnå hög reliabilitet har vi försökt att noggrant förklara hela processen att den på ett enkelt sätt ska kunna utföras av en annan forskare. Då vi var två författare till denna uppsats är det viktigt att säkerhetsätta att vi tolkat respondenternas svar på samma sätt. Därav är inspelning och transkribering en väldigt viktig del för att kunna säkerställa uppsatsens reliabilitet.

Validitet syftar istället till visa om uppsatsen mäter det forskaren faktiskt har tänkt mäta (Bryman & Bell, 2003). Vi har försökt uppnå validitet genom att intervjua personer som varit delaktiga i övergången till K3. Det är viktigt att svaren vi fått är relevanta för undersökningen och att de kan svara på våra forskningsfrågor. Vi har därför försökt vara tydliga när vi utformat frågorna för att minska tolkningsutrymmet. För att säkerställa att intervjufrågorna inte missuppfattas valde vi att utföra personliga intervjuer eftersom vi då kunde förklara oss vid behov.

Fastän en uppsats uppnår hög reliabilitet och validitet kan det vara svårt att generalisera resultatet från en undersökning. Bryman & Bell (2003) menar på att resultatet i en kvalitativ forskning kan vara svår att generalisera då undersökningen ofta bygger på ett litet antal individer. Ett resultat är generaliserbart när det går att generalisera till andra situationer än för just den som varit aktuell när undersökningen utförts (Bryman och Bell, 2003). Vi har försökt att skapa generaliserbarhet genom att motivera och beskriva hela processen och fokuserat på respondenter som varit av störst relevans för ämnet.

3 Teoretisk referensram

I följande kapitel presenteras den teori som är relevant för uppsatsen. Vi kommer presentera redovisningsteori samt redovisningsval. Det kommer även presenteras fakta om K3 och komponentmetoden och vad detta innebär för fastighetsbolagen.

3. 1 Tidigare forskning

3.1.1 Principbaserat regelverk och regelbaserat regelverk

Wünstemann & Wünstemann (2010) skildrar i sin artikel skillnaden mellan att tillämpa ett regelbaserat regelverk och ett principbaserat regelverk. De menar på att ett regelbaserat regelverk inte klarar av att täcka upp allt med existerade regler vilket gör att företagsledaren måste använda sitt omdöme vid dessa tillfällen. Vid principbaserade regelverk krävs det att företagsledaren kan fatta egna beslut där fri tolkning råder vid redovisningsbeslut (Wünstemann & Wünstemann, 2010). När företagsledaren måste fatta egna beslut krävs det att företaget arbetar fram policy och rutiner för att arbeta på likande sätt vid liknade situationer. Detta kan enligt Wünstemann & Wünstemann (2010) leda till att företag som tillämpar samma regelverk tolkar olika och fattar olika beslut. När företag fattar olika beslut kommer jämförbarheten mellan företag att minska. Alexander and Jermakowicz (2006) menar på att jämförbarhet mellan företag är överskattat och till och med skadligt för företagen om den missförstås. De menar på att relevans är den viktigaste kvalitén i en finansiell rapport. Bennet et al. (2006) menar också på att jämförbarhet och att vara konsekvent i sina val minskar med en principbaserad redovisningsstandard. Det ställer även krav på att företagsledaren ska kunna fatta professionella beslut som kan bidra till att företaget kan uppnå en rättvisande bild (Bennet et al., 2006).

3.1.2 Komponentredovisning

Företag i flera länder i EU med stora materiella anläggningstillgångar tillämpar sedan tidigare komponentmetoden. Stárová och Čermáková (2010) gjorde en studie om hur komponentmetoden används i Tjeckien. De kom fram till att genom att dela upp en fastighet i komponenter kommer det bidra till en mer rättvis bild av fastigheten. Att skriva av komponenter över deras respektive nyttjandeperiod kommer spegla komponenternas faktiska livslängd bättre, gällande användning och förslitning (Stárová och Čermáková, 2010). De menar även på att komponentredovisning kan komma att bidra till en mer rättvisande bild av företaget gällande komponenternas förbrukningstid. Likt Sverige är komponentmetoden i Tjeckien helt avskild från skattemässiga regler (Stárová och Čermáková, 2010; www, SABO, 2012).

3.2 Redovisningsteori

Redovisningsteori skiljer sig delvis från andra teorier i företagsekonomisk forskning. Watts & Zimmerman (1990) beskriver redovisningsteori som:

"... the basic assumptions, definitions, and concepts - and how we derive them - that underlie accounting rule making by legislative body. Accounting theory also includes the reporting of accounting and financial information."

Denna definition nämner antaganden som ligger till grund för utformningen av reglering och lagar inom redovisning (Frostenson, 2015). Frostenson (2015) beskriver redovisning som en konstruktion av en obestämd verklighet. Det betyder exempelvis att ett företag måste kunna göra antaganden där utrymme för tolkning lämnas vilket kan kopplas till den principbaserade redovisningen som K3 kännetecknas som. Frostenson (2015) tror att genom redovisningsteori kan vi bättre förstå hur dessa val fattas och varför. Teori inom redovisning förstås på ett annorlunda sätt jämfört med företagsekonomiska discipliner. Skillnaden beror på en annorlunda uppfattning i vad som räknas som en teori.

Både Frostenson (2015) och Artberg (2005) nämner två typer av teorier, deskriptiv och normativ, som kan förklara vad en teori inom redovisning är. En deskriptiv teori har ett förklarande och ett förutsägningsfokus vilket även kan beskrivas som en verklighetsbeskrivning (Artberg, 2005). Deskriptiv teori kan också förklaras som att forskaren ska hålla sig till det grundläggande och inte överanalysera de fenomen som uppstår. I normativ teori finns normer för hur redovisningen ska utformas. Här ligger enligt Frostenson (2015) "redovisningsteoriens annorlundaskap". Denna teori förklarar hur verkligheten borde vara. Dessa teorier är varandras motsatser där den ena använder sig av hög tolkning medan den andra låg tolkning av det som undersöks. Redovisningsteorin omfattar både normativ och deskriptiv teori vilket Frostenson (2015) sammanfattar som:

"Redovisningsteori är generaliserad kunskap som hjälper oss att förklara, förutsäga eller förstå fenomen inom redovisningen och även de grundläggande antaganden, principer, normer och rekommendationer som ligger till grund för reglering av och praxis i redovisningen"

3.3 Redovisningsval

Motiven bakom varför företag väljer en viss typ av redovisningsmetod skiljer sig åt. Sättet att redovisa och varför vissa val föredras framför andra varierar mellan företagen. Definitionen av redovisningsval som Fields Lys och Vincent (2001) använder sig av när de analysera redovisningens roll är följande:

"An accounting choice is any decision whose primary purpose is to influence (either in form or substance) the output of the accounting system in a particular way..."

Redovisningsval är ett område som har behandlats av många forskare och det har gett upphov till ett antal teorier. I forskningen om redovisningsval ifrågasätts ofta om redovisningens är av betydelse. På en perfekt marknad har finansiella upplysningar inte en betydande roll och därför finns det inte en efterfrågan efter en reglerad redovisning (Watts och Zimmerman 1979, 1986 se Fields et al., 2011). Fields et al. (2001) menar dock att vår värld består av

ofullständiga marknader vilket skapar en efterfrågan på en reglerad redovisning. Redovisning och reglering är alltså nödvändigt för att marknaden ska fungera och Fields et al., (2001) menar på att det finns tre typer av brister på marknaden som kommer påverka ledande befattningshavares redovisningsval. Dessa brister menar Fields et al. (2011) är asymmetriskt information, agentkostnader och intressenternas externa påverkan. De påverkande faktorerna bakom redovisningsvalen inom ett företag försöker även Watts och Zimmerman (1990) svara på. Watts och Zimmerman (1990) menar på att det finns ett samband mellan företagets storlek och dess val av redovisning. Genom den positiva redovisningsteorin hittade de regelbundenheter som kunde förklara sambandet mellan storlek och redovisningsval. Tagesson, Blank, Broberg och Collin (2009) stöttar resonemanget om storlek och redovisningsval. De menar även på att det finns ett samband mellan företagets storlek och till vilken utsträckning företagen delger information från rapporteringen.

DiMaggio och Powell (1983) har kommit fram till den institutionella teorin som även den kan användas som en förklaring till företagets val av redovisningmetod. För att företagen ska uppfattas som legitima har de benägenhet att applicera liknande principer som företagen inom samma bransch vilket de förklarar som härmande isomorfism, vilket även kallas likformighet (DiMaggio och Powell, 1983). Detta är på grund av osäkerhet och rädsla för att avvika för mycket från hur andra företag väljer att exempelvis utföra sin redovisning.

3.4 Kvalitativa egenskaper

Redovisningens syfte är att förmedla finansiell information från en viss period. Denna sammanställning är oftast i form av en årsredovisning och skapas för att upplysa allmänheten om de ekonomiska händelser som skett under året. De intressenter som kan vara intresserade av en finansiell rapport kan exempelvis vara aktieägare, kommuner eller leverantörer. Denna typ av rapport kan vara svår att tolka vilket betyder att den måste innehålla vissa egenskaper som gör den mer lättbegriplig för personer som inte är insatta i ekonomiska frågor. De kvalitativa egenskaperna är från början utformade av International Accounting Standard Board (IASB) och har benämningen The Conceptual Framework for Financial Reporting. Smith (2006) har kategoriserat de kvalitativa egenskaperna utifrån IASB och Financial Accounting Standards Board (FASB) utformning enligt följande:

- **Relevans** - begriplighet och aktualitet
- **Tillförlitlighet**
- **Validitet** - neutralitet, innebörd och form, fullständighet och väsentlighet
- **Verifierbarhet** - försiktighet
- **Jämförbarhet** - mellan företag och över tid

Det viktigaste enligt Smith (2006) är att informationen i en finansiell rapport är relevant vilket även Alexander och Jermakowicz (2006) instämmer med. Frostenson (2015) menar på att informationen blir relevant när den blir användbar för intressenterna. Han menar även på att den finansiella rapporten ska kunna användas som underlag för framtida beslut vilket Smith (2006) stöttar. Begriplighet syftar till att mottagaren kan förstå innebörden i en finansiell rapport vilket har att göra med vilka förkunskaper mottagaren har. Aktualitet syftar till att rapporten fortfarande ska vara relevant när den ges ut till allmänheten eftersom rapporten ska kunna användas som beslutsunderlag. Är informationen inte aktuell är redovisningen inte längre intressant för intressenterna (Smith, 2006).

Tillförlitligheten handlar om redovisningens förmåga att avbilda den ekonomiska verkligheten i företaget (Smith, 2006). Det är viktigt att rapporten redovisar rätt saker och att informationen inte är vinklad eller manipulerad för att kunna uppnå ett önskat resultat (Almgren et. al, 2013).

Validitet syftar till att förklara om det finns ett samband mellan språk och verklighet (Smith, 2006). Ett minimi krav för validitet menar Smith (2006) är att rapporten ska vara neutral. Det betyder att redovisningen ska efter bästa förmåga avbilda verkligheten som den uppfattas. Detta kan kopplas till att redovisningen kan manipulerats genom att företaget skriver upp eller ned en tillgång för att förändra resultatet. Innebörd och form förklaras som "om en affärshändelse har en ekonomisk innebörd som skiljer sig från dess formella juridiska innebörd ska man redovisa efter den ekonomiska innebörden och inte efter den juridiska" (Smith, 2006). Fullständighet syftar till att redovisningen ska innehålla all väsentlig information om de ekonomiska händelserna inom ett företag (Smith, 2006). Väsentlighet syftar till att ett företag endast ska fokusera på det som är väsentligt och inte lägga fokus på det som är av mindre betydelse (Artsberg, 2005). Denna egenskap hänförs främst till bokföringen av affärshändelser.

Verifierbarhet syftar till att förklara sanningshalten i en redovisning (Smith, 2006). Smith (2006) menar på att om en person måste tolka och fatta egna ekonomiska beslut kommer verifierbarheten minska i redovisningen.

Jämförbarhet förklaras som "lika händelser och tillstånd ska redovisas på samma sätt" (Smith, 2006). Jämförbarhet ingår även i redovisningens grundläggande principer vilket kommer förklaras mer ingående senare i kapitlet.

3.5 Grundläggande redovisningsprinciper

Grundläggande redovisningsprinciper är de principer som ska följas när ett företag upprättar en resultat- och balansräkning samt noter i en finansiell rapport (www, Srf Redovisning, 2016). Principerna finns samlade i ÅRL och utgör basen för redovisning (2 kap. 4 § första stycket ÅRL). Dessa ska följas för att skapa en trovärdig finansiell rapport, för både företaget och dess intressenter, som även ska återspegla företagets ekonomiska situation.

3.5.1 Fortlevnadsprincipen

Fortlevnadsprincipen innebär att ett företag ska ha som syfte att fortsätta bedriva sin verksamhet (Artsberg, 2005). Det har en stor betydelse vid företagets värdering av tillgångar och skulder. Finns indikationer på att företaget inte kommer fortsätta sin verksamhet måste tillgångar och skulder värderas till marknadsvärdet. Upplysningar om detta måste lämnas i samband med upprättandet av en finansiell rapport. Det är viktigt att företaget upplyser allmänheten då det förutsätts att företaget ska fortsättas bedrivas längre än exempelvis tillgångarnas nyttjandeperiod (Almgren et. al, 2013).

3.5.2 Försiktighetsprincipen

Försiktighetsprincipen innebär att ett företag ska värdera sina tillgångar och skulder med försiktighet (Frostenson, 2015). Det betyder att intäkter som är konstaterade och förluster som är eller befaras vara förlorande ska tas med i resultaträkningen. Detta på grund av att intäkter inte ska överskattas och kostnader inte ska underskattas (Almgren et al, 2013). Genom att redovisa enligt försiktighetsprincipen skapas en mer rättvisande bild av företaget.

3.5.3 Jämförbarhetsprincipen

Jämförbarhet som nämndes tidigare i de kvalitativa egenskaperna kan uppnås när intressenter kan jämföra ett företags finansiella resultat och ställning över en tidsperiod med andra likartade företag (Frostenson, 2015). Detta kan ske när ett företag tillämpar samma redovisningsprinciper och regler varje år. Det är viktigt att företag inom samma bransch tillämpar liknande regler för att jämförbarhet ska bli möjligt (BFN vägledning, 2013). Det är även viktigt att användarna ska kunna jämföra resultat över tid för att kunna bilda sig en uppfattning om företagets finansiella ställning på sikt (Almgren et al, 2013). Om ett företag väljer att byta redovisningsprinciper måste detta framgå samt en omräkning av finansiell information krävs från tidigare år för att jämförbarhet mellan tid ska kunna tillämpas.

3.6 God redovisningssed och rättvisande bild

God redovisningssed uppstår när ett företag följer de lagar som ÅRL ger ut och den praxis som BFN ansvarar för (www, skatteverket, 2016). Genom att följa god redovisningssed kan ett företag upprätta en korrekt bild av företagets finansiella situation vilket benämns rättvisande bild (www, BFN, 2016). Den finansiella rapportens delar, resultat- och balansräkning samt noter, ska upprättas tillsammans för att skapa en rättvisande bild av företagets finansiella ställning (Almgren et al, 2013). Det är revisorernas uppgift att se till att den finansiella rapporten följer god redovisningssed samt uppvisar en rättvisande bild över företaget (www, FAR, u.å.). Enligt Alexander och Jermakowicz (2006) är en rättvisande bild det främsta juridiska kravet som finns på den finansiella rapporteringen i EU.

3.7 Principbaserat regelverk - K3

Redovisning skiljer sig mellan länder eftersom varje land har sina egna principer och praxis som företagen följer. En effekt av detta blir att jämförbarhet blir svårare att tillämpa mellan företagen i olika delar av världen. För att minska på dessa redovisningsskillnader och för att kunna öka jämförbarheten mellan företagen sker just nu en harmonisering av den globala redovisningen (Stárová och Čermáková, 2010). Implementeringen av komponentmetoden som avskrivningform är enligt Stárová och Čermáková (2010) en förändring mot en mer harmoniserad redovisning globalt.

K3 kännetecknas som ett principbaserat regelverk (www, BFN, 2016). Den principbaserade standarden står i kontrast till den regelbaserade och Alexander och Jermakowicz (2006) menar att principbaserade standarder inte försöker säga vad företag ska göra men säger hur företag kan avgöra vad som behöver göras. Vidare menar Marton (2013) att den principbaserade redovisningen inte innehåller några strikta regler utan det som är utmärkande

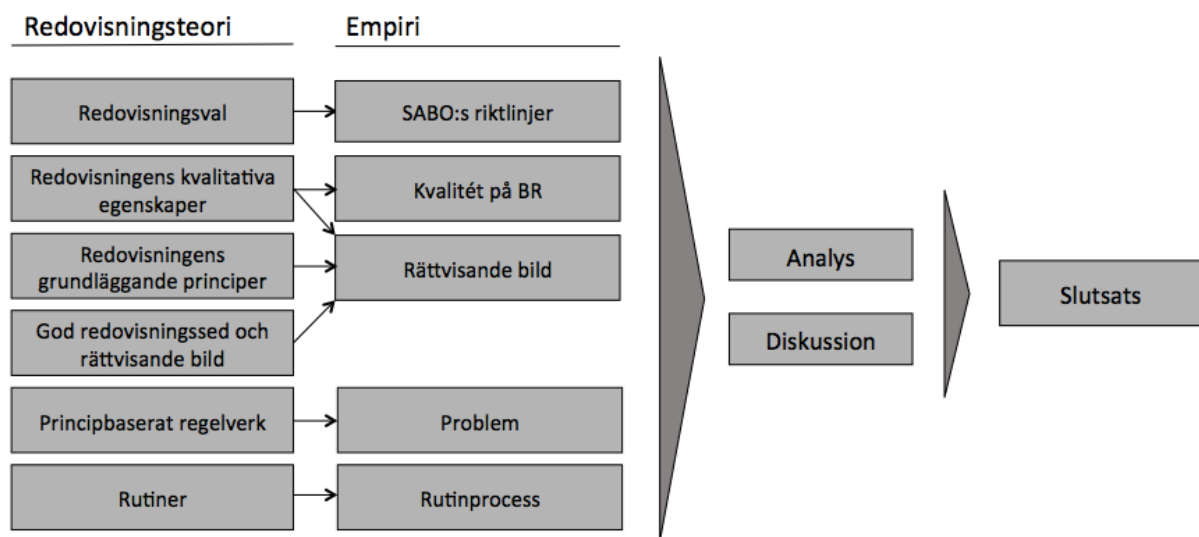
med den här typen av redovisning är att den lämnar utrymme för egen tolkning. Det betyder att de som ansvarar för redovisningen i ett företag behöver själva bedöma och tolka de principer som är föreskrivna (Marton, 2013). Tolkningsutrymmet gör att företagen kan använda samma regelverk men ändå anpassa det efter företagets egna preferenser. Wünstemann och Wünstemann (2010) menar på att principbaserade regelverk kräver att företag kan göra bedömningar där vägledning för olika typer av val saknas. De menar även på att det kommer leda till att företagen kommer tolka och göra olika val vid identiska situationer vilket kommer leda till att resultatet påverkas. Alexander och Jermakowicz (2006) hävdar att den viktigaste kvalitén en redovisning kan ha är relevans. För att en redovisning ska vara relevant måste den vara flexibel (Alexander och Jermakowicz, 2006).

3.8 Rutiner inom en organisation

Redovisning karaktäriseras ofta av rutiner, kontroll och säkerhet. Följer bolagen rutiner finns det en större chans att minimera risken för felaktig redovisning. Med fastställda rutiner kan ansvariga göra avstämningar om hur exempelvis investeringsarbeten ska fortlöpa. Rutiner skapar en trygghet hos bolagen då de har en mall att arbeta efter. Det kan dock vara till en nackdel att ha för strikta rutiner då dessa kan vara svåra att bryta. Om det sker förändringar av rutiner kan de bli svåra att följa. Pentland, Feldman, Becker & Peng Liu (2012) menar på att rutiner kännetecknas ofta med hjälp av artefakter. Dessa artefakter kan vara mallar, nedskrivna dokument eller andra föremål som hjälper företag att hålla sig till de satta rutinerna. D' Adderio (2010) menar på att om rutiner inte innehåller artefakter är det svårt att tillämpa i det vardagliga livet. Även Schultz (2008) menar på att nedskriva rutiner hjälper företag att förhålla sig till satta rutiner. När rutiner tillämpas "ad-hock" finns det en större risk för att frånga det som var tänkt. Detta kan kopplas till när företag gör valen mellan vad som anses vara en betydande del av en komponent. Har bolaget bestämt att exempelvis 50 % av en komponent ska bytas ut för att kunna aktiveras kanske bolaget ändå väljer att överlägga från fall till fall beroende på vilket utfall de kommer få. Med satta rutiner är det lättare att följa det som var planerat.

3.9 Teoretisk syntes

De valda teorierna i denna uppsats har använts för att skapa en djupare förståelse för den empiri som samlats in via intervjuerna. Vi har valt att använda oss av redovisningsteori som grund till de resterande teorierna som nämnts tidigare i kapitlet. Redovisningsteori omfattar ett annat perspektiv än andra företagsekonomiska teorier vilket gör att vi kan få en bredare förståelse för det undersökta ämnet. Genom att exempelvis förklara mer ingående vad komponentredovisning innebär kan läsaren lättare förstå vad övergången till K3 innebär samt vad det innebär för bolagen att använda ett principbaserat regelverk. I figur 5 illustreras det hur vi valt att koppla samman teorin med de teman som empirin grundar på sig.



Figur 5: Egen bearbetning av teoretisk syntes

Redovisningsteorin är uppdelad i sex olika underkategorier. Med hjälp av teorierna försöker vi finna samband som kan förklara den empiri som samlats in. Teorierna kan antingen styrka eller motsäga de resonemang som vi kommer fram till i analysen och diskussionen. Som figur 5 visar är teorierna kopplade till olika teman som empirin bygger på där olika teorier kopplas till olika teman. Redovisningsval syftar till att förklara de val som bolagen står inför gällande att följa SABO:s riktlinjer eller inte. Redovisningens kvalitativa egenskaper och grundläggande principer tillsammans med god redovisningssed och rättvisande bild kan hänföras till om kvalitén på balansräkningen förbättrats samt och en rättvisande bild har kunnat uppnås. Att tillämpa ett principbaserat regelverk kan förklara varför olika typer av problem har uppstått. Rutiner inom en organisation kan förklaras genom att undersöka hur rutinprocesser kan utformas inom ett företag. Genom att tolka empirin med de valda teorier kan vi undersöka om komponentmetoden uppfyller de syften som var anledningen till att K3 infördes genom att analysera och diskutera resultatet för att till sist komma fram till en slutsats som sammanfattar denna uppsats.

4 Empiri

I detta kapitel ges en kort beskrivning av de företag som deltagit i undersökningen. Vidare presenteras intervjuämnena och dessa följs av varje respondents tillhörande svar.

4.1 Allmän information om de intervjuade fastighetsbolagen

De bolagen som medverkat i undersökning är medlemmar i SABO. Medlemmarna i SABO är utspridda i hela Sverige med allt från 72 till 26 600 lägenheter. Dessa bolag är viktiga aktörer på den svenska bostadsmarknaden både lokalt men även nationellt (www, SABO, u.å). De intervjuade bolagen har tillämpat K3 sedan det blev tvingande år 2014.

4.1.1 Armada Fastighets AB

Vi har intervjuat Armada Fastighets AB:s ekonomichef via en telefonintervju. Företaget ägs av Österåkers kommun och förvaltar ca 1 500 bostäder med 12 st anställda. Ekonomichefen var delaktig i övergången till K3. Företaget benämns sedan som förenkling för Armada i texten.

4.1.2 BotkyrkaByggen

Vi har intervjuat Botkyrkabyggens ekonomichef samt deras redovisningsansvarige. Företaget ägs av Botkyrka kommun och förvaltar ca 10 600 bostäder med 130 st anställda. Ekonomichefen var delaktig i övergången till K3 och redovisningsansvarige började sin tjänst i april 2015.

4.1.3 Järfällahus AB

Vi har intervjuat JärfällaHus ekonomichef. Företaget ägs av Järfälla kommun och förvaltar ca 5 560 lägenheter med 60 st anställda. Ekonomichef börjande sin tjänst i april 2014 precis när övergången till K3 var klar i företaget.

4.1.4 Bostadsstiftelsen Signalisten

Vi har intervjuat Bostadsstiftelsen Signalistens ekonomichef och controller. Företaget är Solna Stads allmännyttiga bostadsstiftelse och förvaltar ca 4 000 bostäder med 53 st anställda. Ekonomichefen börjande sin tjänst vid införandet av K3 och kontrollern var delaktig under hela övergången till K3. Företaget benämns förkortat i följande text för Signalisten.

4.1.5 SigtunaHem

Vi har intervjuat SigtunaHems Vice VD som även är finanschef. Företaget ägs av Sigtuna kommun och förvaltar ca 4 600 bostäder med 89 st anställda. Vice VD:n var delaktig i övergången till K3.

4.1.6 Svenska bostäder

Vi har intervjuat Svenska Bostäders ekonomichef. Företaget ägs av Stockholms stad och förvaltar ca 25 000 lägenheter med 130 st anställda. Ekonomichefen var med i övergången till K3.

4.1.7 VärmdöBostäder

Vi har intervjuat VärmdöBostäders redovisningsansvarige. Företaget ägs till 51 % av Värmdö kommun och till 49 % av Rikshem och förvaltar 2 000 lägenheter med 25 st anställda. Den redovisningsansvarige påbörjade sin tjänst i oktober 2013 när bolaget började arbetet med K3.

Tabell 1: Sammanställande information

	Balansomslutning	Nettoomsättning	Antalet anställda	Antalet lägenheter
Armada	2 606 009 000	306 293 000	12	1 500
Botkyrkabyggen	2 617 297 000	819 203 000	130	10 551
Järfällahus*	2 087 940 000	507 616 000	61	5 560
Signalisten	6 525 102 000	882 300 000	53	4 000
Sigtunahem	2 998 493 000	386 773 000	89	4 554
Svenska Bostäder	21 921 000 000	2 585 000 000	265	25 596
VärmdöBostäder	833 190 000	175 229 000	24	2 060

* Informationen från Järfällahus är ifrån 2014 medan resterande information är från 2015:s årsredovisning.

Tabell 1 sammanfattar den allmänna informationen från respektive bolag. Informationen samlades in genom varje bolags årsredovisning. Det går att utläsa att det finns en variation gällande storlek på bolagen. Genom att undersöka bolag med skillnad både i balansomslutning, nettoomsättning samt antalet anställda går det att få en bredare förståelse för om storleken påverkat hur bolagen har valt att tillämpa komponentredovisningen.

4.2 Intervjuer

I följande text kommer en redogörelse för respektive bolags svar för de undersökta ämnena. Respondenterna kommer inte benämnas vid namn och det ska uppmärksammas att det är respondentens personliga svar som kommer representera bolaget. Empirisammanställningen sker efter varje belyst ämne från intervjumallen som går att återfinna i appendix.

4.2.1 Hur komponentredovisning tillämpas i varje bolag

Armada Fastighets AB:

Ekonomichefen berättade att bolaget ville vara ute i god tid och vara väl förberedda inför det nya regelverket. De började därför föra diskussioner kring K3 med sin revisor under våren 2013. När SABO kom ut med sin vägledning under våren 2013 valde företaget att se hur SABO valt att tolka komponentmetoden. Det faktum att vägledningen endast var rekommendationer och inte riktlinjer gjorde att Armada använde sig av tolkningsutrymmet som fanns att tillgå. Armada har en gränsdragning mellan vad som ses som underhåll och investering. Om mer än 50 % av en komponent byts ut med alla dess beståndsdelar ska den aktiveras och allt under ska kostnadsföras. Avser utbytet löpande reparationer ska även denna kostnadsföras. Om det uppstår fall där bedömningen är svår sker en diskussion kring det enskilda fallet.

Botkyrka Byggen:

Redan år 2011 utbildade ekonomichefen styrelsen i komponentredovisning och fick godkännande av dem om att få gå över till denna typ av redovisning. Efter godkännandet pausades implementeringen för att se hur arbetet med K3 artat sig. År 2013 hade bolaget en färdig mall för hur bolaget ville implementera K3 men bolaget började använda det praktiskt först när K3 blev tvingande. Bolaget samarbetade med Bo Nordlund, en av författarna till SABO:s vägledning, när de fattade beslut om hur tillämpningen av komponentredovisning skulle gå till. Ekonomichefen berättade att det viktigaste kring valet av antalet komponenter var att de ville kunna följa upp hela kedjan från objekt till upphandling. Tidigare hade de en "trattliknande" modell där den mesta informationen sållades bort innan det hamnade på ekonomiavdelning. Detta har nu blivit mer som ett "rör". Kontoplanen är inte statiskt och går att ändra på för att kunna passa alla som medverkar i projektet. Gränsen mellan investering och underhåll gäller när samtliga delar av en komponent byts ut. Detta gäller även för planerade investeringar som löper under flera år.

Järfällahus AB:

Ekonomichefen berättade att Järfällahus valde att följa SABO:s rekommendationer i princip fullt ut. Grundorsaken var att de inte hittade en egen modell som de föredrog och valde därför att följa den modell som fanns tillgänglig för andra bolag i branschen. Han anser att jämförbarheten kommer öka om bolagen tillämpar samma rekommendationer. Implementeringen av K3 tycker han har varit bra då kostnader kunnat fördelas jämt över tid. Tidigare belastades bara ett år med stora kostnader vilket visade en icke rättvisande bild tyckte han. Ekonomichefen tycker att det är bra att bolagen kan välja hur mycket bolagen får tolka själv. Han menar på att det blir lättare att styra själv genom att aktivera mer eller mindre. Gränsdragningen mellan underhåll och investering går vid 50 % av en komponent. Allt utöver denna procentsats aktiverar bolaget och under denna gräns kostnadsförs det. Undantag kan göras om det skulle visa en missvisande bild. Då tas en diskussion och ansvariga får ta ny ställning till frågan om det avser underhåll eller investering.

Signalisten:

Controllern berättar att de ansvariga förde en lång diskussion angående hur de skulle tillämpa komponentmetoden i bolaget. De hade även löpande kontakt med både revisorer och SABO för att finna lämplig vägledning som passade dem. Han berättade att de kom fram till att SABO:s rekommendationer var rimliga och valde att följa dem fullt ut. Det var även till en fördel att kunna tolka fritt och därmed välja till vilken nivå bolagen skulle följa upp redovisningen på. Ekonomichefen menar också på att det är bra att tolkningsutrymmet finns

då redovisningen kan anpassas till flera bolag just efter deras egna preferenser. Controllern tror även att bolagen ska försöka hålla sig till det antalet komponenter som SABO rekommenderar. Han menar på att det kan bli svårt med fakturauppföljningen vid för många komponenter. Ekonomichefen menar på att det även kan bli stora skillnader i hur bolagen väljer att redovisa vilket kan bidra till att jämförbarheten försvåras. En betydande del av en komponent säger båda två brukar vara mer än 50-75 % av en komponent för att kunna aktiveras. Det finns dock undantagsfall där de ansvariga måste gå igenom det enskilda fallet för att se om det kan klassas som underhåll eller investering.

SigtunaHem:

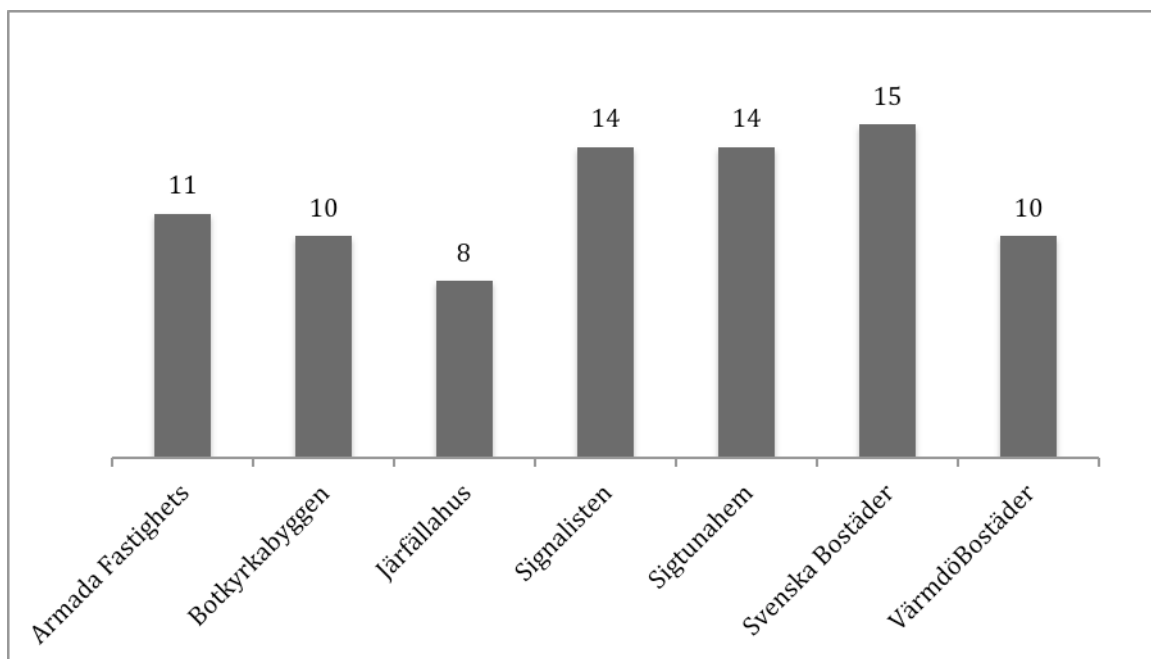
Vice VD:n berättade att de granskade den modell SABO tog fram och vilken vägledning den kunde bidra med. Hon menade på att bolaget ville hålla det enkelt och att bolaget skulle utgå ifrån hur de på SigtunaHem arbetar. De ansvariga tittade på vilka komponenter som oftast byts ut och vilka nyttjandeperioder dessa hade samt hur de arbetade med planerade underhåll tidigare. Hon menade på om bolaget håller sig till det vedertagna blir det lättare att jämföra inom branschen. Utifrån hur SigtunaHem arbetade kom de fram till en modell som passade dem bra. En betydande del av en komponent definieras enligt Sigtunahem som något som kostar mycket och avser ett stor belopp vid utbytet av en komponent. Inom bolaget sker löpanade diskussioner med budgetansvariga inför varje enskilt underhållsarbete för att ta reda på om det avser underhåll eller investering.

Svenska Bostäder:

Ekonomichefen berättade att bolaget började arbeta tidigt med komponentredovisning tillsammans med sina revisorer. Han berättade att bolaget sneglade även på SABO:s rekommendationer men att de valde utvecklade sin egen mall utifrån hur bolaget arbetar. Han tycker att K3 har bidragit till ett jämnare resultat samt att det blivit mer ordning och reda i balansräkningen. Dock anser han att företaget fått in saker i balansräkningen som är av "dålig" kvalitet. Han tror även att avskrivningar på sikt kommer öka vilket kommer vara ett problem. Gränsen mellan underhåll och investering dras vid om mer än ca 50 % av en komponent byts ut.

VärmdöBostäder:

Redovisningsansvarige berättade att bolaget kollat på SABO:s rekommendationer för att se hur de resonerat. Den lade grunden till för hur bolaget resonerade kring valet av antalet komponenter. Men även eget tycke och tolkning har varit avgörande för att det skulle passa bolaget. Hon tyckte att det var bra att företagen kunde anpassa K3 efter det enskilda företagens förutsättningar. Det är viktigt att kunna välja något som passar just ens egna preferenser och hur bolaget arbetar. Hon tycker att jämförbarheten har påverkats negativt eftersom alla bolag kan välja att tillämpa K3 på olika sätt. Den tidigare ekonomichefen och byggchefen lade grunden för hur bolaget skulle arbeta med komponenter och underhåll. De kom fram till att om bolaget byter ut en hel komponent och då alla dess tillhörande delar ska det aktiveras och resterande arbete ska kostnadsföras. En betydande del av en komponent är mer än 50 % av komponenten. Det kan dock komma att ändras från fall till fall.



Figur 6: Sammanställning av antalet komponenter

Figur 6 visar en sammaställning av bolagens respektive huvudkomponenter. Flera av bolagen har delkomponenter som inte redovisas i denna figur. Det går att utläsa en relativ jämn nivå på antalet komponenter.

4.2.2 Redovisning av underhåll

Armada fastighets AB:

Valet mellan att aktivera eller kostnadsföra har inte förändrats allt för mycket för Armada sedan övergången till K3 eftersom bolaget kostnadsför ungefär lika mycket nu som innan. Då bolaget har väl underhållna fastigheter står de inte för några större renoveringar. De renoverar oftast bara vid behov. Ekonomichefen berättade att många bolag trodde det skulle leda till stora resultat genom att aktivera mer underhåll. Dock menade hon på att det beror på hur bolagen valt att lägga upp sin policy kring underhåll som är avgörande för detta. Armada fick inga stora resultatförändringar vid omräkningen av 2013 års resultat.

Botkyrka Byggen:

Bolagets huvudprincip går ut på att det mesta av underhållet ska aktiveras. Tidigare kostnadsförde bolaget mycket i resultaträkningen vilket gör att det blivit en stor skillnad från tidigare. Ekonomichefen menar på att det är viktigt att ta reda på vad som räknas som underhåll och vad som är ett partiellt utbyte. Om det partiella utbytet avser ett mindre belopp ska det fortfarande kostnadsföras. Han menar även på att det måste uppstå en praxis framåt som vägleder fastighetsbolagen hur de ska reaktivera gamla anläggningsvärden som ska kostnadsföras.

Järfällahus AB:

Ekonomichefen berättade att de varken föredrar att kostnadsföra eller aktivera underhåll. Han menar att på lång sikt blir det samma sak eftersom det är en långsiktig bransch. Det spelar ingen roll om bolaget kostnadsför nu eller skriver av på 10 år. Han tycker att K3 ger ett jämnare resultat över åren genom att kunna aktivera då inte ett år får en stor kostnad utan det

fördelas över flera år. Han tror även att det kan vara lättare att kommunicera med intressenter om företaget visar upp ett jämnare resultat.

Signalisten:

Både ekonomichefen och kontrollern berättar att Signalisten valt att aktivera mer än tidigare. Dock är inget sätt att föredra utan allt underhåll som överstiger vissa kriterier ska aktiveras och allt annat kostnadsföras. Dessa kriterier kan exempelvis vara att kostnaden för underhåll ska överstiga 200 000 SEK, att de måste ha bygglov och intresse att vilja följa upp underhållet. Ekonomichefen menar även på att det kanske kan vara lättare för intressenter att tolka en resultaträkning än en balansräkning vilket gör att det kan vara generellt bättre att kostnadsföra underhåll. Kontrollern menar på att oavsett vad bolaget väljer att göra blir slutprodukten densamma. De ansvariga har löpande diskussioner med projektledare och andra ansvariga om hur de ska arbeta kring varje enskilt underhållsarbete.

SigtunaHem:

Vice VD:n berättade att bolaget redovisar sina underhållskostnader precis som innan. Det vill säga att bolaget för löpande diskussioner kring varje fall vart gränsen går mellan underhåll och investering. Är det underhåll kostnadsförs det och om det är investering aktiveras det. Om merparten av en komponent ska bytas ut förs en dialog om det ska klassas som underhåll eller investering.

Svenska Bostäder:

Till skillnad från förut aktiverar bolaget mer nu än vad det gjorde tidigare. Förut aktiverade bolaget tillgångar om de tillförde ett kassaflöde, det vill säga bidrog med likvida medel. Det skulle även ge en avkastning av framtida driftnetto för att kunna aktiveras. Ekonomichefen anser att flertalet komponentutbyten inte tillför något kassaflöde men att de ändå måste aktiveras. Han anser att mer klassas som investering i dagsläget men att det kanske egentligen inte anses som det. Han tycker även att det gamla systemet var bättre ut företagets perspektiv gällande gränsen mellan underhåll och investering.

VärmdöBostäder:

Redovisningsansvarige berättade att bolaget hittills inte haft några omfattande underhållsarbeten vilket betyder att väldigt lite har aktiverats. Bolaget har däremot haft flera vattenskadorna som de varit tvungna att underhålla löpande. Eftersom dessa inte sker planerat eller på samma gång har de inte klassas som investering och därmed inte aktiveras. Det bästa hade enligt henne varit att underhålla alla badrum på samma gång eftersom underhållet i fastigheterna är ganska eftersatta redan. Hon menar på att detta inte är möjligt just nu. Hur de tänker kring detta tror hon kommer bli annorlunda med nya ägare i bolaget. Då kanske bolaget kommer välja att aktivera mer.

4.2.3 Rutiner kring komponentredovisning

Armada fastighets AB:

Armada har skapat rutiner utifrån en policy som de har i bolaget. Policyn säger att när bolaget står inför ett nytt projekt ska löpande diskussioner med projektledare och inblandade entreprenörer ske för att se hur de bäst kan gå tillväga utifrån deras rutiner och komponenter. Skulle det uppstå problem som gör att de inte kan följa policyn använder de sig av en schablon som entreprenören får arbete utefter. Ekonomichefen menar att det kanske inte blir helt och hållet rättvisande men att bolaget ändå måste ha något att utgå ifrån.

Botkyrka Byggen:

Ekonomichefen berättar att de har ett nedskrivet dokument som de följer. Dokumentet ger dem vägledning i hur de ska arbeta med komponentredovisning. Bolagets ekonomihandbok är fortfarande under utveckling som de även använder vid tillämpningen av K3. Då bolaget var tidigt ute med utvecklingen av K3 har tillämpningen gått bra och det fanns en mall att arbeta efter redan vid införandet. Att K3 skulle bli tvingande var ingen nyhet för dem utan det innebar mer att en stor förändring skulle ske vilket bolaget var redo för.

Järfällahus AB:

De rutiner JärfällaHus har tagit fram är en intern riktlinje i form av en lathund på två A4 sidor. Den beskriver regelverket både bokföringsmässigt och skattemässigt. Detta dokument följer bolaget vid tillämpningen av komponentredovisning. Sedan har de även en checklista som de använder sig av. Det finns klara rutiner som de ska tillämpa via lathunden som ger dem olika utfall beroende på vilken utgång bolaget väljer att ta. Denna följs och används av både ansvariga chefer och projektledare.

Signalisten:

Controllern berättar att de resonerar inför varje underhållsarbete. Det sker löpande diskussioner med projektledare om hurvida underhållet ska kostnadsföras eller aktiveras. I dagsläget finns inga nedskrivna rutiner men ekonomichefen säger att det är på gång. Mycket att det arbetssätt som används i bolaget kommer från de rekommendationer som SABO gett ut.

SigtunaHem:

SigtunaHem arbetar utefter en rutinbeskrivning men denna är inte helt färdigställd. Detta beror på att de just nu arbetar med ett processarbete inom bolaget. De har en färdig mall för hur bolaget ska dela upp sina komponenter samt hur bolaget ska hantera nybyggnationer. Inför varje projekt ska ett projektunderlag för budgetansvariga skapas för att dem ska kunna få tillgång till exempelvis projektkoder.

Svenska Bostäder:

Bolaget har haft en rutin redan från början som de i sin tur förfinat under åren. Systerbolagen och revisorn var med i utvecklingen av rutiner. Han anser att de gjorde ett bra förarbete och var redo för övergången när K3 blev tvingande. Rutinen är ett dokument som beskriver hur de arbetar med komponenterna och underhåll på dessa. Dokumentet är välskrivet och beskriver hur bolaget ska behandla exempelvis delkomponenter.

VärmdöBostäder:

Redovisningsansvarige berättade att de under resans gång försökt skriva ner sina rutiner som de tillämpar speciellt när det kom till komponenter och dess underhåll och investering. Hon sa att det i slutändan nästan alltid sker en diskussion om varje enskilt fall för att kunna bedöma vad som passar just detta fall bäst. Bolaget försöker skriva ner hur de arbetar under tidens gång men det viktigaste är att bolaget sätter sig ner och pratar om hur bolaget ska göra. Hon tror att med den nya styrelsen kommer kanske även rutinerna kring komponentredovisningen att ändras vilket gör att bolaget måste anpassas efter det.

4.2.4 Problem vid införandet av K3

Armada fastighets AB:

Ekonomichefen berättade att de inte har stött på några direkta problem med K3 förutom det stora administrativa arbetet som övergången inneburit. Det har tagit lång tid att dela upp alla fastigheter i komponenter och hon menar på att komponentuppdelningen är på en väldigt detaljerad nivå. Armada har inte stött på några problem med hyresgästföreningen då de förstått vad denna övergång har inneburit. Hon säger att hyresgästföreningen påpekat resultatförbättringar vid omräkningen av 2013 års resultat men att detta inte bidragit till ytterligare problem vid exempelvis hyresförhandlingarna. Hyresgästföreningen har heller inte velat se någon policy kring tillämpningen av K3.

Botkyrka Byggen:

Ekonomichefen menar på att det har varit mycket jobb med att fördela befintliga anläggningvärden på nya komponenter vid övergången. Han berättade att de fått bättre ordning och struktur i och med ett nytt anläggningsregister. Bolaget har även haft en del administrativt arbete men eftersom de var redo för övergången har det inte påverkat dem i en större utsträckning. Bolaget har inte heller haft några problem med hyresgästföreningen då hyresgästföreningens ansvariga gått en utbildning hos en av författarna till SABO:s vägledning, Bo Nordlund. De fick lära sig om hur K3 exempelvis påverkar resultatet när bolaget räknar om från tidigare system. De har därför förstått vad denna övergång inneburit och därför varit införstådda med varför resultatet kan påverkas vid nytt redovisningssystem. Han berättade även att de var tidigt ute med att informera hyresgästföreningen om övergången till K3.

Järfällahus AB:

Systemstödet vid övergången har varit bristfälligt och det har nästan varit ett systemmotstånd enligt ekonomichefen. Programmet bolaget använder sig av har inte stöttat upp inte denna omfattning som krävs och ekonomichefen menar på att de nu funderar på att gå över till ett annat system. Bolaget har utbildat sin personal internt hur K3 kommer påverka bolaget och han säger att det varit komplicerat för alla att förstå men att det börjar bli bättre ju mer bolaget pratar om och tillämpar komponentredovisning. Deras relation till hyresgästföreningen har inte påverkats nämnsvärt vid övergången till K3 men menar dock på att det inte underlättat relationen att resultatet sett bättre med den nya redovisningen.

Signalisten:

Det har inneburit stora administrativa arbeten för Signalisten vid övergången till K3. Bolaget har haft stora problem med sina anläggningsregister vilket har varit tidskrävande att tillämpa allt manuellt. Controllern berättade även att det har varit svårt att värdera fastigheterna då vissa är bokföringsmässigt redan helt avskrivna. Det har därför varit svårt att dela upp dessa i komponenter och försöka uppskatta hur länge de kommer att stå kvar. Ekonomichefen berättade även att de har haft stora problem med kommunikationen till hyresgästföreningen. Detta beror främst på att omräkningen av 2013 års resultat blev en stor ökning bokföringsmässigt på grund av de nya redovisningsreglerna. Han tror att de inte helt förstod att det som hände var att bolaget endast aktiverat mer i balansräkningen. Detta har försvårat arbetet vid exempelvis hyresförhandlingarna.

SigtunaHem:

Vice VD:n tycker det har varit svårt att fördela de bokförda värdena korrekt. Hon menar på att det krävdes att ansvariga gick igenom varje fastighet vilket var tidskrävande. Det har därför bidragit till administrativa arbeten. De inte har haft några problem med hyresgästföreningen då de flesta där varit införstådda med vad K3 innebär. Hon nämner dock att det varit lite problem med vissa för att förklara att större resultat vid omräkningen av 2013 års resultat inte innebar mer pengar i verkligheten.

Svenska Bostäder:

Ekonomichefen berättade att det nya sättet att redovisa kan lura en oinvid, alltså en person som inte är insatt. Det som många investerade kanske inte räknar med är att avskrivningarna kommer smygandes längre fram och värdet på fastigheten sjunker. Utöver detta har det inte inneburit några större problem för företaget. Han menar dock att hyresgästföreningen inte riktigt ville förstå vad som hade skett vid omräkningen av 2013 års resultat. Enligt honom ledde det inte till några stora kontroverser mellan dem. Som många andra innebar övergången mycket administrativt arbete. Han anser att K3 inte är ett jätteroligt regelverk att förhålla sig till om företaget har många fastigheter som de har och har därför var de ganska negativa till denna förändring. Företaget ansåg inte att det gav mer värde med att ställa om sig till den nya redovisningsprincipen.

VärmdöBostäder:

Redovisningsansvarige menar på att det alltid uppstår problem vid nya förändringar och det i efterhand sker saker som bolaget vill ändra på. En mall finns att använda sig av och det är den bolaget får förhålla sig till. Dock sker små justeringar löpande för att förbättra mallen enligt henne. Det har varit problem med att få systemet att anpassa sig efter K3 vilket tagit tid. Hon har fått arbeta mycket manuellt vilket kan bidra till att fel görs utan att hon upptäcker de lika lätt. Bolaget har inte haft några problem med hyresgästföreningen och de har heller inte tagit upp att det skulle vara något oklart med det nya sättet att redovisa på. Hon berättade att de befarade att de skulle få problem. Omräkningen av resultatet år 2013 visade ett längre resultat än med gamla reglerna vilket hon tror kan vara en anledning.

4.2.5 Rättvisande bild och balansräkningens kvalitet

Armada fastighets AB:

På sikt tror ekonomichefen att balansräkningen kommer ge en mer rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning. Hon tror däremot kanske inte att den kommer ge den mer rättvisande bilden som är förväntad. Hon menar på att det är svårt att avgöra exakt vad som ska ingå i exempelvis komponenten tak och hur stor del av fastigheten den ska utgöra samt vilken nyttjandeperiod den ska ha. Armada fick hjälp av sina förvaltare med deras kunskap och kännedom om hur de skulle gå tillväga för att ta dessa beslut. Hon berättade att balansräkningen fått lite bättre kvalitet än tidigare då bolaget har har bättre översikt vad fastigheterna består av.

Botkyrka Byggen:

Ekonomichefen tycker inte att det har blivit en mer rättvisande bild av redovisningen då det fortfarande inte finns någon praxis uttalad. Han menar även att redovisningen ändå inte blivit mindre rättvisande. Det var en väldigt stor skillnad från tidigare då det finns en stor valmöjlighet att kunna välja vad som skulle aktiveras eller kostnadsföras. Redovisningsansvarige påpekade även att om det överhuvudtaget kommer kunna finnas

jämförbarhet i branschen när tolkingsutrymmet är stort som det är i dagsläget. Jämförbarhet är en viktig och central del i redovisning och hon undrar hur det kommer bli framöver med detta. Ekonomichefen menar på att bolaget till en viss del kan se en förbättrad kvalitet på balansräkningen jämfört med tidigare. De har tidigare haft flera anläggningskonton på balansräkningen men att det nu ökat med ytterligare några. Han menar på att det blivit lite tydligare men att bolaget måste fortsätta att jobba vidare i detta område för att uppnå önskad effekt.

Järfällahus AB:

Ekonomichefen tycker att K3 har lett till en mer rättvisande bild då det speglar bolagens ekonomiska händelser bättre. Tidigare belastade underhållskostnaderna ett år fast hade ekonomisk nytta under exempelvis 10-20 år. Vidare anser han att kvalitén på balansräkningen inte riktigt är förbättrad men den inom snar framtid kan uppnå det. Han tror att det kommer ta några år innan de kan se hur utfallet blev för Järfällahus.

Signalisten:

Controllern tycker att balansräkningen fått en mer rättvisande bild jämfört med tidigare. Han menar på att bolaget får en bättre översikt på sina fastigheter genom att dela upp dessa i komponenter. Han ser även att bokföringsmässigt kommer byggnader i framtiden få ett mer verkligt värde. Signalisten är inte riktigt där än men att det rör sig i rätt riktning. Ekonomichefen tror också att bolaget längre fram kommer att kunna se en bättre kvalitet på balansräkningen men att det inte kan se de än. Han tror att inom en 10 års period kan bolaget se fastigheternas värde öka och gapet mellan fastigheternas marknadsvärde och bokföra värde kommer minska vilket kommer leda till en mer rättvisande bild.

SigtunaHem:

Vice VD:n tycker att balansräkningen har förbättras efter övergången då ökad kontroll gör att bolaget har bättre uppsyn över bolagets olika delar. Hon tycker även att K3 har bidragit till en mer rättvisande bild genom att de dokumentera allt som sker. Gör företaget detta fås en bättre överblick på vad som faktiskt hänt. De använder sig idag även av ett fastighetssystem men det följer inte upp exakt samma saker vilket hon tycker att komponentredovisningen hjälpt till med att göra.

Svenska Bostäder:

Ekonomichefen anser inte att K3 lett till en mer rättvisande bild. Han tycker att komponentredovisning passar bättre på bolag som har färre fastigheter där komponenternas nyttjandeperiod avspeglas bättre. Det tidigare redovisningssystemet tyckte han var bättre då det kändes med renare. Han tycker att bolaget fått in saker i balansräkningen som är av dålig kvalitet.

VärmdöBostäder:

Redovisningsansvarige tycker inte det är stor skillnad på kvalitén på balansräkningen jämfört med tidigare när hon samtalat med andra i branschen. Hon tror däremot på sikt att balansräkningen kanske kan förbättras. Det har dock blivit lättare att följa upp vad bolaget har gjort och få en översikt för sina bestånd. Tidigare kunde bolagen inte följa upp vad som aktiverats eller kostnadsfört utan allt låg som en klumpsumma. Hon tror dock att det finns en risk att avskrivningskostnaderna kommer skjuta i höjden på sikt, speciellt hos de bolag som inte har mycket resultat och ändå väljer att aktivera allt som går. Avskrivningarna går inte att trola bort utan hon tycker att det är bättre att beta av dem under tidens gång. Hon tycker också att det har blivit lite "allt eller inget" när det gäller aktivering av underhåll vilket hon

tycker är synd. Tidigare var det prestandahöjande bolagen gick efter om de skulle aktivera och allt annat kostnadsfördes. Hon menar på att vissa bolag kanske riskerar att behöva göra nedskrivningar på sikt då de aktiverar mycket som gör att tillgångens värde överstiger markandsvärdet. Detta tror hon främst kan ske på mindre orter och inte i Stockholmsområdet då marknadsvärdet per fastighet i Stockholm är väldigt högt.

	Följer SABO:s rekommendationer		Rutiner		Problem		Rättvisande bild		Förbättrad kvalitet på BR	
	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej
Armada Fastighets AB		X	X		X		X	X	X	
Botkyrkabyggen		X	X		X			X	X	
Järfällahus	X		X		X		X		X	X
Signalisten	X			X	X		X		X	X
SigtunaHem		X	X	X	X		X		X	
Svenska Bostäder		X	X		X			X		X
VärmdöBostäder	X	X	X	X	X			X	X	X

Figur 7: Sammanställning av empirin

5 Analys

I detta kapitel kommer empirin kopplas samman med den teoretiska referensramen. Vi kommer analysera varje undersökt ämne och se om det går att finna stöd i litteraturen om den empiri vi fått fram.

5.1 Komponentredovisning

Majoriteten av bolagen har valt att följa SABO:s rekommendationer. De anser att vägledningen som SABO och fastighetsägarna bidrog med är fullt tillräcklig samt ger en bra grund att arbeta utifrån. Dock finns de bolag, exempelvis Botkyrkabyggen, som valt att utveckla en egen mall för hur de ska arbeta med K3 redan innan SABO:s vägledning kom ut. Eftersom K3 är ett principbaserat regelverk lämnas det utrymme för egna bedömningar. Bolagen har valt att använda sig av tolkningutrymmet i olika utsträckningar. Det syns bland annat vid komponentuppdelningen där bolagen valt att ha fler än SABO:s rekommenderade komponenter. Ett principbaserat regelverk ställer krav på att företagsledaren ska kunna fatta rätt beslut där fri tolkning råder (Morton, 2013). En majoritet av bolagen som medverkat i undersökningen anser att ett principbaserat regelverk är att föredra då bolagen själva kan anpassa regelverket kring hur de arbetar. Alexander & Jermakowicz (2006) menar att den viktigaste kvalitén en redovisning kan ha är relevans och för att kunna uppnå relevans måste redovisningen vara flexibel vilket inte är möjligt i ett regelbaserat regelverk. Vidare menar Kershaw (2005) på att regler i ett regelbaserat regelverk kan komma att bli oanvändbara eftersom den ekonomiska verkligheten ständigt förändras.

Svenska Bostäder menar på att komponentredovisningen har varit svår att applicera i bolaget då de har ett stort fastighetsbestånd. Att dela in ca 700 fastigheter i komponenter har krävt mycket arbete och ekonomichefen tror att det kan ha varit lättare för mindre bolag att använda sig av komponentuppdelning. Stárová och Cermáková (2010) menar på att genom att dela upp fastigheten i komponenter kommer det skapa en mer verklig bild av fastigheten. I uppsatsen gick det inte att urskilja ett samband mellan storlek på bolaget och antalet komponenter, bara att det finns en variation i antal komponenter och storleken på bolagen. Det största bolaget, Svenska Bostäder, använder sig av femton huvudkomponenter vilket är det största antalet bland de undersökta bolagen. Det minsta bolaget, Armada, har elva stycken vilket är fler än de större bolagen Järfälla hus och Värmdö bostäder. Watts och Zimmerman (1990) menar på att det finns ett samband mellan redovisningval och storlek på företag. Ett rimligt antagande kunde ha varit att större bolag väljer en mer övergripande komponentuppdelning med färre komponenter och mindre bolagen en mer detaljerade uppdelning med fler komponenter men detta samband gick inte att påvisa i denna uppsats. Uppsatsen visar på tendenser till motsatsen gällande storlek och val av komponenter då större företag använder sig av den mest detaljerade komponentuppdelningen.

Bolagen har olika synsätt när det kommer till gränsdragningen mellan underhåll och investeringar. Flera av bolagen har valt att använda sig av en uttalad gränsdragning för vad som anses vara löpande underhåll och vad som anses vara en investering inom bolaget. Exempelvis Armada och Järfällahus använder sig av en gräns på 50 % av en betydande komponent medan andra som exempelvis SigtunaHem för löpande diskussioner kring varje enskilt fall. Wood (2014) menar på att underhåll syftar till att hålla fastigheten i brukligt skick

under dess ekonomiska livslängd och investeringar är förbättringar som kommer väsentligt förbättra fastighetens standard. I de fall då bolagen väljer att tolka detta själva uppstår en variation i hur mycket som aktiveras. Detta beror bland annat på att vissa bolag, som VärmdöBostäder, inte har stått inför några större investeringsarbeten utan haft mer löpande underhåll. Väljer bolagen att aktivera mycket kommer avskrivningskostnaderna att öka med tiden vilket några bolag påpekat kommer bli ett framtida problem. De menade på att avskrivningskostnaderna på sikt kommer påverka resultat negativt vilket kommer bidra till att bolagen kommer redovisa ett sämre resultat i framtiden. VärmdöBostäder tror även att bolag på mindre orter utanför Stockholm kan komma att värdera sina tillgångar för högt genom att aktivera mer. Detta kan i sin tur leda till att bolagen riskerar att behöva göra nedskrivningar då det bokförda värdet överstiger marknadsvärdet på fastigheten. Om de istället väljer att kostnadsföra mer får bolagen en lägre avskrivningskostnad men belastar då ett år med väldigt höga kostnader (Nordlund, 2010). Valen som bolagen gör kommer i slutändan att påverka företagets resultat. Järfällahus menar på att det kan vara lättare att kommunicera med intressenter om bolaget visar upp ett jämnare resultat.

Flera av de intervjuade påpekade att de tyckte att jämförbarheten i branschen har påverkats negativt med den principbaserade redovisningen. Bolagen menar på att det är svårt att jämföra deras redovisningar när bolagen väljer att redovisa på olika sätt. Detta ligger i linje med vad Bennet et. al (2006) kommer fram till i deras forskning. De anser att en principbaserad redovisning minskar jämförbarheten. Även Benston, Bromwich & Wagenhofer (2006) menar på att endast använda sig av principbaserade regelverk kan leda till minskad jämförbarhet i branschen. Alexander och Jermakowicz (2006) menar dock på att jämförbarhet mellan bolagen inte är nödvändig eftersom det är relevansen i redovisningen som är den viktigaste egenskapen. SigtunaHem ansåg att om bolagen väljer att förhålla sig till samma principer blir det lättare att jämföra mellan bolagen. Majoriteten av bolagen instämde på att det saknades en praxis kring komponentredovisning och vi tror att när en sådan praxis träder i kraft kommer jämförbarheten öka. Bolag i samma bransch tenderar att vilja likna varandra vilket DiMaggio och Powell (1983) förklarar som härmande isomorfism. De förklarar det som att osäkerhet för att göra fel kan få bolagen att härmar varandra.

5.2 Rutiner vid införandet av K3

Majoriteten av respondenter har tagit fram rutiner för hur de ska arbeta med K3. Det varierar var i processen med att ta fram rutiner bolagen befinner sig. Utifrån empirin går det att utläsa att de större bolagen, Botkyrkabyggen och Svenska Bostäder, har varit tidiga ute med att försöka implementera komponentredovisning. De hade färdiga rutiner redan vid införande av komponentmetoden som de arbetar efter och det går att anta att det var ett måste då bolaget förvaltar många fastigheter. Pentland et. al (2012) menar på att rutiner ska vara upprepande och igenkännande för att kunna implementeras på bästa sätt. Genom att använda sig av rutiner kan bolagen hålla sig till en förutbestämd plan för hur de exempelvis ska arbeta med uppdelningen av underhåll och investering på bästa sätt. De menar på att riktiga rutiner inte utförs av människan själv utan av såkallade artefakter. Dessa artefakter kännetecknas bland annat som mallar, skriftliga rutiner samt avancerad information (Pentland et. al, 2012). Eftersom alla bolag inte har nedskrivna rutiner menar Pentland et. al (2012) att dessa rutiner kommer sluta fungera. Många bolag berättade att de hade mallar men att de ändå förde löpande diskussioner för att komma fram till hur bolaget skulle arbeta med komponentredovisning. Schulz (2007) menar på att nedskrivna regler är det som håller rutiner på rätt spår och bidrar till att de lättare följs. D'Adderio (2010) hävdar att om rutinerna inte

innehåller några artefakter är det väldigt svårt att applicera dem i verkligheten. Detta betyder att bolagen som inte har nedskrivna rutiner kommer troligtvis fatta olika beslut beroende på vilken situation de befinner sig i. Det kan leda till att vissa redovisningsval föredras vilket kan leda till att tillförlitligheten kan minska i redovisningen. Eftersom K3 är ett principbaserat regelverk krävs det att bolaget skapar interna rutiner för hur bolaget ska arbeta kring detta. Då det lämnas utrymme för egna bedömningar är det till en fördel att skapa nedskrivna rutiner som hjälper bolaget att vara konsista vid olika bedömningar. Som nämndes tidigare kan för mycket regler i form av rutiner vara skadligt för bolaget då rutinerna ständigt måste utvecklas för att kunna anpassas till nya förutsättningar.

5.3 Problem enligt respondenterna

Gemensamt för alla bolagen är att det uppstått stort administrativt arbete vid övergången till komponentredovisning. Det har tagit mycket tid att fördela fastigheterna i komponenter samt avgöra vilken detaljnivå bolagen vill arbeta på. Vissa bolag har valt att enbart använda sig av ett 10-tal huvudkomponenter men andra som exempelvis Svenska Bostäder har totalt 60 delkomponenter. Att vara detaljerad tar mycket tid som vissa bolag anser var ett nödvändigt ont medan andra bolag anser att det var bättre att hålla det enkelt med färre komponenter. Genom att grundligt dela upp fastigheterna har en bättre översikt skapats över vad som faktiskt har skett under varje underhållsarbete. Det blir lättare att följa upp och bolagen kan se hur kostnaderna har fördelats inför varje arbete. När bolagen övergick till K3 var det många förändringar som behövde genomföras vilket ledde till att de anställda var tvungna att lära sig ett nytt regelverk. Internt har flera av bolagen utbildat sin personal för att de ska förstå vad komponentredovisning innebär. Det är viktigt att de inblandade förstår vad det nya regelverket innebär och att det krävs samarbete mellan olika personer som exempelvis projektledare, drifttekniker och ekonomiansvariga. Om de inblandade inte förstår hur det nya regelverket fungerar kommer det råda informationsasymmetri i bolaget vilket kan leda till att sämre beslut fattas på grund av bristfällig kunskap.

För att behålla jämförbarheten inom bolaget var alla fastighetsbolag tvungna inför årsredovisningen 2014 att räkna om 2013 år resultat enligt komponentmetoden. En effekt av detta blev att flera bolag visade större vinster efter omräkningen. Detta berodde på att bolagen aktiverade mer underhåll i balansräkningen och kostnadsförde mindre i resultaträkningen. Ett problem som uppstod för en del företag var kommunikationen med hyresgästföreningen, då främst vid hyresförhandlingarna. Hyresgästföreningen ansåg att resultatet var redan högt och att det inte fanns skäl för att höja hyrorna för det året. Några bolag ansåg att det var svårt att kommunicera fram att det som faktiskt hade skett berodde på nya redovisningsregler och inte att bolaget genererat mer vinst i form av exempelvis ökande intäkter. Det uppstod en informationsasymmetri mellan bolagen och hyresgästföreningen vilket Saam (2007) förklarar som det gap som uppstår när den ena parten vet mer än den andra. En av årsredovisningens främsta syfte är att förmedla finansiell information till intressenter. Den finansiella informationen ska försöka uppnå de kvalitativa egenskaperna vilket bland annat är relevans, tillförlitlighet och väsentlighet (Smith, 2006). Om redovisningen tenderar att falla vid någon av dessa punkter kan det vara svårt att sluta ett avtal, i detta fall hyresförhandlingar, då den ena parten har mer information. Alla respondenter hade däremot inte problem med hyresgästföreningen då vissa av bolagen varit tidigt ute med att informera om vad som skulle hända och vilka effekter komponentredovisningen skulle bidra med. Botkyrka Byggen såg till att hyresgästföreningen gick en kurs hos en av författarna till SABO:s vägledning, Bo Nordlund vilket ledde till informationsasymmetrin mellan parterna minskade.

Kommunikation mellan parterna är väldigt viktigt för att detta problem inte ska uppstå. Har bolagen sämre kommunikation till sin Hyresgästföreningen kan det leda till att problemen mellan dem kan öka.

5.4 Rättvisande bild och kvalitén på balansräkningen

En av anledningarna till att BFN införde K3 var bland annat att redovisningen skulle bli mer ändamålsenlig för större, onoterade bolag. BFN menade att komponentredovisningen för bolagen skulle uppvisa en mer korrekt bild av bolaget och därav även en mer rättvisande bild av redovisningen. Det råder lite meningsskillnader vad bolagen anser om att redovisningen blivit mer ändamålsenlig. Signalisten och Järfällahus tycker att K3 bidragit till en mer rättvisande bild då de ekonomiska händelserna speglas bättre än tidigare samt att bolaget fått en bättre översikt över fastigheternas komponenter. Svenska bostäder och Botkyrkabyggen tycker dock inte att K3 bidragit till en mer rättvisande bild. Armada är ett av de bolag som tror att K3 kan ge en mer rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning i framtiden men är idag fortfarande inte lika rättvisande som de trodde från början. Stárová och Cermáková (2010) menar på att komponentmetoden kommer ge en mer rättvisande bild över bolaget tillgångsvärden. Även Rindstig et. al (2014) menar på att redovisningen blir mer rättvisande eftersom kostnadernas fördelas på ett mer korrekt sätt än tidigare samt kan hänföras till respektive komponent.

Några av bolagen menar på att kvalitén på balansräkningen har förbättrats jämfört med tidigare. Med förbättrad kvalité på balansräkningen syftas det på hur bra balansräkningen speglar verkligheten och det verkliga värdet på tillgångarna. Något som har förbättrats är att bolagen fått bättre översikt över fastigheterna. Även att bolagen kan följa upp vilket arbete som utförts på varje komponent. Både Järfällahus och Signalisten anser inte att det blivit en förbättrad kvalité på balansräkningen ännu men att det kanske kommer bli det på sikt. Svenska Bostäder däremot tycker det har blivit en sämre kvalité på det som nu ligger i balansräkningen. Ekonomichefen menar på att det som ligger i balansräkningen ger en sämre avkastning jämfört med tidigare.

6 Slutdiskussion

I detta kapitel kommer en redogörelse för det empiriska och teoretiska bidraget. Vidare presenteras en slutdiskussion som kommer leda till att vi kan besvara våra forskningsfrågor och syfte. Avslutningsvis kommer förslag på vidare forskning presenteras.

6.1 Praktiskt bidrag

Det praktiska bidraget som visats i den här studien är en redogörelse samt en fördjupning i hur allmännyttiga fastighetsbolag tolkat komponentmetoden samt de problem de stött på vid övergången. Det kan vara av vikt för bolag att se hur andra bolag inom samma bransch upplevt övergången till K3 samt vilka problem som de stått inför. Det praktiska bidraget kan även vara av vikt för andra bolag som står inför ett val att börja tillämpa komponentredovisning och därmed få vägledning hur andra bolag har resonerat och arbetat med detta. Detta kan exempelvis vara bolag som tillämpat K2 men ska gå över till K3.

6.2 Teoretiskt bidrag

Det teoretiska bidraget är en redogörelse för hur ekonomiansvariga i allmännyttiga fastighetsbolag valt att tolka och upplever komponentmetoden samt vilka faktorer som kan tänkas påverka detta. I tidigare litteratur beskrivs komponentmetoden i Tjeckien av Stárová och Čermáková (2010) men det saknas litteratur om komponentmetoden i Sverige. Vi anser även att det finns en kunskapslucka inom teorin som behandlar hur rutiner tas fram vid övergången till principbaserade regelverk vilket vi med denna uppsats vill bidra med kunskap till. Med det teoretiska bidraget försöker vi förmedla ett intressant ämne till vidare forskning och kunskap inom komponentredovisning för fastighetsbolag.

6.3 Svar på forskningsfrågor

Nedan redogörs svaren på forskningsfrågorna. Frågorna besvaras genom en slutdiskussion som sedan sammanfattas i en slutsats för respektive forskningsfråga.

1. Hur har allmännyttiga fastighetsbolag valt att tillämpa komponentredovisning samt vilka rutiner har skapats?

De intervjuade bolagen har valt att använda sig av mellan åtta till femton komponenter. Detta visar på att bolagen valt att använda sig av det tolkningsutrymme som finns i regelverket och att tolkningen skiljer sig åt. Den uppdelningen av komponenter som ett bolag väljer påverkar i sin tur hur detaljerad indelningen av varje fastighet kommer bli. Genom att tillämpa ett mindre antal komponenter blir det svårare att aktivera en tillgång. Det krävs att en större investering utförs för att en betydande del av en komponent ska kunna bytas ut. Vi tror att en av anledningarna till att ett bolag väljer ett mindre antal komponenter beror på att bolagen inte investerat mycket och därmed inte har behov av att ha en detaljerad uppföljning. En till

anledning kan vara att bolagen anser att det är för tidskrävande att ha många komponenter att följa upp. Valet att tillämpa fler komponenter än rekommenderat tror vi beror på att bolaget har ett behov av att följa upp mer. Vi kan utifrån empirin se att de bolag som har flest huvud- och delkomponenter är de två största bolagen. Det kan bero på att de är i behov av att ha en mer detaljerad översikt på vilka komponenter de arbetar då de har stora fastighetsbestånd.

Flera av bolagen tror att på sikt kommer redovisningen kvalitét förbättras. Det är svårt att dra en generell slutsats när endast två årsredovisningar har utförts sedan införandet av K3 men respondenternas svar tyder på att regelverket är på god väg att bidra till en mer rättvisande bild av redovisningen. Slutsatsen blir att de mindre bolagen verkade tycka att balansräkningen fått bättre kvalitét medan de större bolagen verkade föredra det tidigare sättet att redovisa på. Detta kan bero på att övergången medfört mer arbete för de större bolagen än för de mindre då de har fler fastigheter att dela upp i komponenter. Det går att anta att mindre bolag har lättare att anpassa sig efter nya regler och rutiner medan det är svårare för större bolag. Större bolag kan lätt bli statiska och kan föredra att arbeta efter gamla rutiner. Det kan vara en anledning till varför de föredrog det gamla regelverket framför K3.

Rutiner hade vissa bolag redan nedskrivna vid övergången medan andra förde löpande diskussioner kring varje enskilt fall. Det kan vara till fördel att ha rutiner att följa när bolagen arbetar med komponentredovisning. Det kan vara svårt och tidskrävande att fatta nya beslut kring varje ny situation och därför är rutiner bra att följa. Dock är det viktigt att rutinen inte är statisk utan dynamisk då regelverket fortfarande är under förändring. Genom att använda sig av rutiner minskar även risken för att bolag lockas att styra resultatet åt ett visst håll. Eftersom majoriteten av bolagen hunnit skapa sig rutiner har implementeringen efter övergången till komponentmetoden fungerat bra.

2. Vilka problem har övergången till K3 medfört?

Alla respondenter har lagt mycket tid på att ställa om sig till det nya regelverket. Flera nämner att de haft problem med deras datorsystem vilket gjort att de behövt arbeta mycket manuellt. Att genomgå en stor förändring är något som kräver tid vilket de stora bolagen verkar ha förstått tidigt då ansvariga började resonera kring K3 redan innan det blev tvingande. Detta har lett till att bolagen var redo för övergången och visste hur de skulle arbeta med komponentredovisning. En del bolag har haft problem med hyresgästföreningen vilket beror på att hyresgästföreningen inte har förstått hur komponentredovisning kommer påverka företagets redovisning. De bolag som inte haft detta problem har varit tidigt ute med att informera om hur redovisningen kommer förändras vilket varit till bolagets fördel. För att kunna tolka en årsredovisning krävs det att personen som ska tyda förstår hur ekonomi fungerar praktiskt för att förstå vad en resultat- och balansräkning faktiskt visar. En person som inte har dessa kunskaper kan misstolka vad årets vinst i en resultaträkning egentligen betyder. Det varit till en fördel för bolagen som tidigt varit ute och utbildat hyresgästföreningen. Kommunikation är en viktig del i beslutsprocessen och det är upp till bolaget att förmedla den information som krävs för att minska informationsasymmetrin. Det är svårt att ta beslut när det råder informationsasymmetri mellan parterna och dessa beslut är viktiga för bolagen då det exempelvis kan spegla vilken hyresintäkt de kommer få.

6.4 Sammanfattning

Utifrån empirin kan vi se att bolagen resonerat olika vid de respektive ämnesområde. Detta tror vi beror på att bolagen arbetar olika och valt att tolka K3:s regler och principer på olika sätt. Eftersom alla bolag på ett eller annat sätt valt att använda sig av det tolkningsutrymme som K3 lämnar kommer jämförbarheten i branschen försvåras och därmed även en praxis längre fram. Syftet med en principbaserad redovisning är att bolagen ska kunna utforma regelverket efter det enskilda bolaget. Vi anser att bolagen valt att fokusera på andra kriterier som relevans och tillförlitlighet för att kunna uppnå en mer ändamålsenlig redovisning. Då endast sju stycken bolag undersökt är det svårt att generalisera resultatet. Undersökningen har begränsat till Stockholm på grund av den geografiska faktorn vilket betyder att bolag i andra städer kanske resonerat annorlunda kring komponentmetoden.

6.5 Förslag till vidare forskning

Vi anser att det hade varit intressant att undersöka hur det skiljer sig mellan privata och allmännyttiga fastighetsbolag på marknaden. Privata bolag har ofta en annan syn på vinst jämfört med kommunala bolag. Det hade varit av intresse att undersöka om komponentredovisning tillämpas annorlunda på landsbygden än i stora städer. Något som även hade varit intressant att undersöka är om rutinerna har utvecklats samt se om någon branschpraxis har bildats samt undersöka om jämförbarheten mellan bolagen kommer öka eller minska med tiden.

Referenser

Böcker och tidskrifter:

Apéria, T. & Back, R., 2004, *Brand Relations Management*, Liber, Malmö.

Brian T. Puntland, M. S. (2012). Dynamics of Organizational Routines: A Generative Model. *Journal of Management Studies*.

Bruce Bennet, M. B. (2006). Rules, Principles and Judgments in Accounting Standards. *Accounting Foundation, The University of Sydney*.

Bryman, A. & E, Bell. (2003). *Företagsekonomiska forskningsmetoder. 1:2 Upl.* Malmö: Liber.

Collis, J. & Hussey, R., 2014. *Business Research: A Practical Guide for Undergraduate and Postgraduate Students*. Hampshire: Palgrave Macmillan.

D'Adderio, L. (2010). Artifacts at the centre of routines: performing the material turn in routines theory. *Journal of Institutional Economics*, 197 - 230.

DiMaggio, P. J. & Powell, W. W. (1983). The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields. *American Sociological Review*, 48 ss. 146-160.

Doane, D., 2005, Beyond corporate social responsibility: minnows, mammoths and markets, *Futures – The Journal of Forecasting Planning and Policies*, 37(2/3): 215-230.

Eisenhardt, K.M. (1989). Agency Theory: An Assessment and Review. *The Academy of Management Review*, 14(1), 57-74.

Graneheim Hällgren, Ulla. Lundman, Berit. Qualitative content analysis in nursing research: concepts, procedures and measures to achieve trustworthiness. *Nurse Education Today (2004) 24, 105–112*.

Hallin, A. & Blomkvist, P., 2014. *Metod för teknologer: Examensarbete enligt 4-fasmodellen*. Stockholm: KTH

Hellman Niclas, Nordlund Bo, Pramhäll Catharina. (2011). *Förbättrad redovisning med komponentansats: Nyttan överstiger kostnaderna*. Balans 2011/12. Sid 49-53.

Jensen, M.C. och Meckling, W.H. (1976). Theory of the firm: managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics, Vol. 3, pp. 305-60*.

Jermakowicz, D. A. (2006). A True and Fair View of the Principles/ Rules Debate. *Accounting Foundation, The University of Sydney*, pp. 132-164.

PwC. (2013). *K3 i praktiken - PwC:s handbok vid tillämpning av K3*. 2 uppl. Stockholm: PwC

Saam, N. J. (2007). Asymmetry in information versus asymmetry in power: Implicit assumptions of agency theory? *The Journal of Socio-Economics*.

Schultz, M. (2007). *Staying on track: a voyage to the internal mechanism of routine reproduction*. Retrieved from Sauder, School of Business.

Smith, D. *Redovisningens språk*. Stockholm: Dag Smith och Studentlitteratur.

Thomas D. Fields, T. Z. L. V., 2001. Empirical research on accounting choice. *Journal of Accounting and Economics*, pp. 255-307.

Torbjörn Tagesson, V. B. P. B. a. S.-O. C., 2009. What Explains the Extent and Content of Social and Environmental Disclosures on Corporate Websites: A Study of Social and Environmental Reporting in Swedish Listed Corporations. *Halmstad University, School of Business and Engineering*, pp. 352-364.

Watts, L. & Zimmerman. (1990). Positive accounting theory: a ten year perspective. *The accounting review*, vol. 65, ss.131-156.

Wood, C. (2014). Implementing the new tangible property regulation. *Journal of accountancy*.

Wünstemann, J. W. (2010). Why Consistency of Accounting Standards Matters: A Contribution to the Rules-Versus-Principles Debate in Financial Reporting. *Journal compilation © 2010 Accounting Foundation, The University of Sydney*, pp. 1-27.

Internet:

Bokföringsnämnden (2014). Bokföringsnämndens vägledning: *Årsredovisning och koncernredovisning*. Tillgänglig:
<http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/vagledningar/k-regelverk/VL12-1-K3-kons.pdf> [2016-04-20]

Bokföringsnämnden (2016-03-16). *K-projektet*. Tillgänglig: <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet> [2016-04-19]

Bokföringsnämnden (2016). *Vårt uppdrag*. Tillgänglig:
<http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/vart-uppdrag> [2016-04-05]

Bokföringsnämnden (2016). *Redovisningsrådets rekommendationer*. Tillgänglig:
<http://www.bfn.se/sv/redovisningsregler/redovisningsradets-rekommendationer> [2016-04-06]

Bolagsverket (2012). *Större och mindre företag*. Tillgänglig:
<http://www.bolagsverket.se/ff/foretagsformer/aktiebolag/arsredovisning/storre-1.3317>
[2016-04-20]

Brorström, B. Falkman, P. Haglund, A. & Lagebro, A. (2000) *Förutsättningar för kommunal redovisning och finansiell bedömning*. Stockholm: Rådet för kommunal redovisning (2000).
Förutsättningar för kommunal redovisning och finansiell bedömning. Tillgänglig:
<http://www.rkr.se/wp-content/uploads/2014/03/publikation22.pdf> [2016-04-25]

Ernst and Young (u.å). *Välkommen till K3, allt du behöver veta om det nya redovisningsregelverket*. Tillgänglig:
http://www.ey.com/SE/sv/Services/Assurance/Accounting-Compliance-and-Reporting/K3_main [2016-04-22]

- FAR (2012). *BFN har publicerat K3*. Tillgänglig:
<https://www.far.se/du-i-din-yrkesroll/redovisningskonsult/nyheter/bfn-har-publicerat-k3/>
 [2016-04-10].
- Fastighetsägarna (u.å). *Om Fastighetsägarna Sverige*. Tillgänglig:
<http://www.fastighetsagarna.se/om-oss-se> [2016-05-12].
- Hedström, K. (1996). *Kalkylhandbok för fastighetsföretaget*. Tillgänglig:
<http://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7164-109-2.pdf> [2016-05-15]
- Iredovisning (2009). *Fortlevnadsprincipen (going concern)*. Tillgänglig:
<http://www.iredovisning.se/redovisningsprinciper/fortlevnadsprincipen-going-concern/> [2016-04-26]
- IFRS. (2009, July 9). *IFRS Foundation: Training Material for the IFRS® for SMEs*.
 Tillgänglig: http://www.ifrs.org/IFRS-for-SMEs/Documents/IFRS%20for%20SMEs%20Modules/Module17__version%202013.pdf
 [2016-05-20]
- KPMG (2012) *Hur påverkas fastighetsbolagen av K3?* Tillgänglig:
<https://www.kpmg.com/SE/sv/kunskap-utbildning/nyheter-publikationer/publikationer-2012/Documents/Hur%20p%C3%A5verkas%20fastighetsbolagen%20av%20K3.pdf> [2016-04-15]
- KPMG (2013). *En snabbguide i K3 - nytt regelverk för redovisning*. Tillgänglig:
<https://www.kpmg.com/SE/sv/kunskap-utbildning/nyheter-publikationer/Publikationer-2014/Documents/Snabbguide-i-K3.pdf> [2016-03-30]
- Lind, H. & Bejrums, H. (2002). *Nya principer för avskrivning: en strategi för "rätt" bokfört värde på offentliga fastigheter*. Stockholm: Svenska kommunförbundet (webbok) [2016-04-25]
- Marton, J. (2013). Är principbaserad redovisning möjlig? *Balans* 2013/9, ss. 14.
 Tillgänglig: https://www.far.se/contentassets/15405349dc754f8e8f8550f4b113654e/1-52_balans_nr9_lowres_uppslag.pdf [2016-04-20]
- Nordlund, B. (2010). *Avskrivningstider för byggnader (bostäder och kontor)*. Tillgänglig:
http://www.brec.se/Uppdatering1/BN_Rapport_Byggnadsavskrivning_slutversion.pdf [2016-04-26]
- PwC. (u.å). *Valet mellan K2 och K3*. Tillgänglig:
<http://www.pwc.se/sv/redovisning/valet-mellan-k2-och-k3.html> [2016-04-27]
- Rindstig, I., Hävrén, F. & Hansson, R. (2014). *Komponentredovisning av fastigheter i förvaltning*. Stockholm: Sveriges kommuner och landsting. Tillgänglig:
<http://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7585-191-4.pdf> [2016-04-25]
- SABO (2012). *Riktlinjer för komponentavskrivningar av förvaltningsfastigheter*. Tillgänglig:
http://www.sabo.se/kunskapsomraden/ekonomi_och_finans/komponentredovisning/Publishin_gImages/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20komponentredovisning.pdf [2016-04-22]
- SABO (u.å). *Om SABO*. Tillgänglig:

http://www.sabo.se/om_sabo/Sidor/default.aspx [2016-05-02]

SABO (2012). *Nya riktlinjer för komponentredovisningar*. Tillgänglig:
http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2012/dec/Sidor/Nya-riktlinjer-f%C3%B6r-komponentredovisning.aspx [2016-05-01].

Skatteverket (2016). *Rättvisande bild*. Tillgänglig:
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2016.3/3202.html> [2016-04-20]

Srf konsulterna (u.å). *Grundläggande principer*. Tillgänglig:
<http://www.srfredovisning.se/bokforingsnamnden-bfn/bfnar-20121-arsredovisning-och-koncenredovisning/kapitel-2-begrepp-och-principer/grundlaggande-principer/> [2016-04-23]

Stárová M., Čermáková H (2010). Method of Component Depreciation of Fixed Assets and Its Comparison with Traditional Methods. *Agris on-line Paper in Economics and Informatics*, vol.2 ss. 37-38. Tillgänglig:
http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/96874/2/agris_on-line_2010_3_starova_cermakova.pdf [2016-04-25]

Personliga meddelanden

David Lundqvist, ekonomichef, Järfällahus, 2016-05-03

Jan Karlsson, Ekonomichef, Botkyrkabyggen, 2016-05-12

Jennie Norlin, ekonomichef, Armada Fastighets AB, 2016-05-05

Joanne Turkia, redovisningsansvarig, Botkyrkabyggen, 2016-05-12

Lars Brogren, ekonomichef, Svenska Bostäder, 2016-05-02

Malin Bexander, redovisningsansvarig, Värmdöbostäder, 2016-05-03

Roland Blomberg, Ekonomichef, Signalisten 2016-05-02

Stefan Soreby, Ekonomichef, Signalisten 2016-05-02

Tarja Bergqvist, Vice VD och Ekonomichef, SigtunaHem 2016-05-04

Appendix

Intervjufrågor:

1. Hur har ni resonerat kring valet av antalet komponenter?
2. Hur redovisar ni era underhållskostnader efter övergången till K3?
3. Vad har ni för rutiner för att tillämpa K3?
4. Tycker ni att K3 har bidragit till en mer rättvisande bild?
5. Har ni stött på några problem vid övergången till K3?
6. Hur tycket ni att kvalitén på balansräkningen blivit?