Marina Ericsson
Karolina Nilsson
Fredrik Wallin

Tillämpning av IAS 40 i onoterade fastighetsbolag

Företagsekonomi
C-uppsats

Datum/Termin: Vårterminen 2006
Handledare: Bengt Bengtsson
Sammanfattning

Enligt IAS 40 – Förvaltningsfastigheter, definieras förvaltningsfastigheter som "mark eller byggnader eller del av byggnad som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring". Onoterade fastighetsbolag i Sverige har idag möjlighet att välja mellan att värdera sina fastigheter till anskaffningsvärde eller verkligt värde.


Den nu dominerande organisationen på den internationella arenan är International Accounting Standards Board (IASB), det tidigare International Accounting Standards Committee (IASC). IASB:s målsättning är att samarbeta med de nationella normbildarna runtom i världen och åstadkomma redovisningsnormer som accepteras globalt.

Under 2004 tog IASB fram ett förslag på att införa internationella redovisningsstandarder för små och medelstora företag. Förslaget bestod av åtta frågor som behandlar marknadens inställning till särskilda regler för små och medelstora företag

Syftet med vår uppsats är att undersöka onoterade fastighetsbolags inställning till IAS 40, värdering till verkligt värde. Uppsatsen syftar också till att se hur konsekvenserna av övergången till verkligt värde påverkar företagsvärdet.
<table>
<thead>
<tr>
<th>Förkortningar</th>
<th>Värde</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EU</td>
<td>Europeiska unionen</td>
</tr>
<tr>
<td>FAR</td>
<td>Föreningen auktorkiserade revisorer</td>
</tr>
<tr>
<td>IAS</td>
<td>International Accounting Standard</td>
</tr>
<tr>
<td>IASB</td>
<td>International Accounting Standard Board</td>
</tr>
<tr>
<td>IASC</td>
<td>International Accounting Standards Committee</td>
</tr>
<tr>
<td>IFRS</td>
<td>International Financial Reporting Standards</td>
</tr>
<tr>
<td>RR</td>
<td>Redovisningsrådet</td>
</tr>
<tr>
<td>SME</td>
<td>Små och medelstora företag</td>
</tr>
<tr>
<td>ÅRL</td>
<td>Årsredovisningslagen</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### Innehållsförteckning

1. **INLEDNING** .............................................................................................................................................5
   1.1 **BAKGRUND** ...........................................................................................................................................5
       1.1.1 **Problemformulering** .....................................................................................................................6
   1.2 **SYFTE** ....................................................................................................................................................6
   1.3 **AVGRÄNSNINGAR** ..................................................................................................................................6

2. **METOD** .....................................................................................................................................................7
   2.1 **KVALITATIV METOD** ..............................................................................................................................7
   2.2 **KVANTITATIV METOD** ............................................................................................................................7
   2.3 **INDUKTION OCH DEDUKTION – TVÅ SÄTT ATT DRA SLUTSATSER** ...........................................................8
   2.4 **DATAINSAMLING – PRIMÄR OCH SEKUNDÄRDATA** .................................................................................8
   2.5 **TILLVÄGAGÅNGSSÄTT** ..........................................................................................................................8

3. **REFERENSRAM** ....................................................................................................................................10
   3.2 **REDOVISNINGSPRINCIPER** ....................................................................................................................10
       3.2.1 **Fortlevnadsprincipen** ..................................................................................................................11
       3.2.2 **Relevans** ......................................................................................................................................11
       3.2.3 **Tillförlitlighet** ................................................................................................................................11
   3.3 **NOTERADE OCH ONOTERADE BOLAG** .................................................................................................11
   3.4 **TILLGÅNGAR** .......................................................................................................................................12
       3.4.1 **Anläggningstillgångar** ................................................................................................................12
       3.4.2 **Omsättningstillgångar** ................................................................................................................12
   3.5 **HISTORIK** ............................................................................................................................................13
       3.5.1 **IASB** ............................................................................................................................................13
       3.5.2 **IAS 40 - Förvaltningsfastigheter** ................................................................................................14
       3.5.2 **IAS 16 - Materiella anläggningstillgångar** ................................................................................15

4. **EMPIRI OCH ANALYS** ........................................................................................................................15
   4.1 **ENKÄTFRÅGOR TILL FASTIGHETSBOLAG** .............................................................................................16
       4.1.1 **Analys av enkätsvar** ................................................................................................................17
   4.2 **GLOBALT REGELVERK FÖR SMÅ OCH MEDELSTORA FÖRETAG?** ...........................................................18
       4.2.1 **IASB’s frågor** ...........................................................................................................................18
       4.1.2 **Sammanställning av remissvar** ................................................................................................18

5. **SLUTSATS** ..............................................................................................................................................20
   5.1 **RELIABILITET OCH VALIDITET** .............................................................................................................21
       5.1.1 **Undersökningens reliabilitet och validitet** ................................................................................21

6. **KÄLLFÖRTECKNING** ................................................................................................................................22
1. Inledning

I detta avsnitt presenteras bakgrund innehållande problemdiskussion och problemformulering. Därefter presenteras syfte och avgränsningar.

1.1 Bakgrund


Bokföringsnämnden har nationellt beslutat att utveckla regler för de som står utanför IFRS\(^3\), vilket är tänkt att minska klyftan mellan stora respektive små bolag så att de mindre bolagen inte drabbas så hårt av de nya reglerna. Under 2004 tog IASB fram ett förslag på att införa internationella redovisningsstandarder för små och medelstora företag. Förslaget bestod av åtta frågor som behandlar marknadens inställning till särskilda regler för små och medelstora företag.


Under övergångstiden i Sverige kommer det att infinna sig en osäker och splittrad situation för många företag. Därmed kan det tyckas att den internationella harmoniseringen riskerar att ge motsatta effekter på ett nationellt plan.

\(^1\) SOU 2003:71
\(^2\) Ibid
\(^3\) Ibid

Karlstads universitet 651 88 Karlstad
Tfn 054-700 10 00 Fax 054-700 14 60
Information@kau.se www.kau.se
1.1.1 Problemformulering

- Är onoterade fastighetsbolag insatta i IAS 40?
- Är bolagen intresserade av att värdera enligt verkligt värde och i så fall varför/varför inte?
- Vilka konsekvenser kommer det att få för bolaget om de skulle gå över till att värdera till verkligt värde?
- Hur skulle företagets värde påverkas av en övergång till IAS 40, värdering till verkligt värde?
- Finns det något intresse för att utveckla ett särskilt regelverk för onoterade bolag?

1.2 Syfte


1.3 Avgränsningar

Från och med 2005 skall börsnoterade bolag inom hela EU tillämpa internationell redovisningsstandard, IAS. Anledningen till att vi valde att undersöka onoterade fastighetsbolag är att onoterade bolag har möjlighet att välja mellan att värdera till verkligt värde eller anskaffningsvärde. Ytterligare en anledning till valet av onoterade bolag är att det inte finns mycket forskning inom detta område.
2. Metod

I metodkapitlet kommer vi först att redogöra för de kvantitativa samt kvalitativa metoderna, vilket följs av ett avsnitt med induktion, deduktion - två sätt att dra slutsatser. Därefter följer ett avsnitt som behandlar reliabilitet och validitet, för att sedan ta upp ett avsnitt om datainsamling. Till sist kommer vi beskriva det tillvägagångssätt vi använt oss av i undersökningen.


2.1 Kvalitativ metod


2.2 Kvantitativ metod


---

⁵ Holme och Solvang 1997
⁶ Holme och Solvang 1997
2.3 Induktion och deduktion – två sätt att dra slutsatser

Båda är strategier för att få grepp om verkligheten, det vill säga två olika sätt att dra slutsatser. Induktion utgår från empirin medan deduktion bygger på logik.

Induktion innebär att man drar generella slutsatser utifrån empiriska fakta. Eftersom induktion utgår från empirin kan man inte vara hundraprocentigt övertygad om att den teori man kommer fram till är korrekt.

"Deduktion innebär att man drar en logisk slutsats som betraktas som giltig om den är logiskt sammanhängande". Deduktion behöver till skillnad från induktion inte vara sann i den meningen att den överensstämmer med verkligheten. Slutledningen i deduktion är helt logisk.

2.4 Datainsamling – primär och sekundärdata

Idealet för en datainsamling är att använda sig av olika typer av data. Datainsamlingen innehåller ofta både primär- och sekundärdata då det ofta blir problem om man bara använder sig av en typ av data.


Vid insamling av sekundärdata så väljer man att arbeta med andra typer av information. I detta fall är det inte forskaren som samlar in information direkt från källan utan använder sig av upplysningar som är insamlade av andra. Informationen har alltså ofta samlats in för ett annat ändamål – en annan problemställning än den som forskaren vill belysa.

2.5 Tillvägagångssätt

I början av april skickades en intervjuformulär via mail ut till fyra olika onoterade fastighetsbolag, två allmännyttiga och två privata. Av dessa bolag svarade tre, varav två avböjde intervju och en besvarade frågorna via mail. Det fjärde bolaget kontaktades första gången genom att använda metoder som intervju och avböjde då en intervju.

På grund av bristande intresse från dessa företag valde vi att kontakta ytterligare två privatägda fastighetsbolag via mail. Då de inte svarade på vårat mail valde vi att kontakta dem via telefon. Ett av dessa visade sig då tillhöra ett börsnoterat bolag och är i och med det inte aktuella för vår undersökning. Det andra företaget avböjde vid telefonkontakt även de en intervju.

---

7 Thurén 1991  
8 Jacobsen, 2002  
9 Ibid  
10 Ibid
Då ingen inom Karlstad regionen var intresserade av att vara med i en intervju och inte mer än en svarade på våra frågor via mail valde vi att kontakta några bolag i Örebro. På grund av tidsbrist omformulerade vi vårat mail såtillvida att frågan om intervju togs bort och istället bad vi dem svara på frågorna via mail. Av dem fick vi respons från tre, vilka även de avböjde att svara på frågorna.

Vi gjorde ett ytterligare försök i Karlstad genom att kontakta några revisionsbyråer varav endast två svarade med knapphändiga svar.

Då vi inte lyckades få till stånd någon intervju valde vi istället att söka information inom ämnet genom sekundärdatab. Därmed fann vi en pågående undersökning, gjord av IASB, om den globala inställningen till ett internationellt regelverk för små och medelstora företag.

I vår undersökning ansåg vi att den kvalitativa metoden passade bäst eftersom vi från början ville skapa en diskussion med fastighetsbolagen om IAS 40, värdering till verkligt värde. Syftet med intervjuerna skulle vara att ta reda på fastighetsbolagens inställning till tillämpning av IAS 40. Då vi inte fick möjlighet att utföra några intervjuer, och vi istället bad fastighetsbolagen att svara på frågorna via mail, kan metoden liknas vid kvantitativ metod.

I vår undersökning har vi dragit slutsatser utifrån empiriska fakta, detta sätt att dra slutsatser kallas induktion.

Insamlandet av sekundärdatab har skett genom studier av för ämnet relevant litteratur, nyttjande av Internet, aktuell lagtext samt allmänna råd och rekommendationer. Frågorna från IASB samt remissvaren är även de exempel på sekundärdatab. De primärdata vi samlat in är de svar på frågorna vi ställde till fastighetsbolagen via mail.
3. Referensram

I referensramen behandlas två av de kvalitativa egenskaperna som redovisningsinformation bör ha. Sedan tas de olika redovisningsprinciper som rör ämnet upp följt av en redogörelse för de olika typer av tillgångar som IASB presenterat. Därefter följer ett historikavsnitt som tar upp bakgrunden till varför vi har internationella redovisningsstandarder.

3.1 God redovisningssed och rättvisande bild

För att uppfylla kravet på god redovisningssed ska årsredovisningen:

- följa råd och anvisningar från Bokföringsnämnden och Redovisningsrådet
- följa den praxis som finns bland kvalitativt representativa bolag

Någon precisering av begreppet rättvisande bild finns inte utan syftet med principen är att balansräkningen, resultaträkningen och noterna ska ge en så korrekt bild av företagets ekonomiska ställning som möjligt. Om rättvisande bild och god redovisningssed strider mot varandra tillåter lagen att företaget väljer ett annat sätt att redovisa även om det skulle strida mot råd och rekommendationer. I de fall då man går emot god redovisningssed för att ge en mer rättvisande bild skall man i noter uttryckligen motivera på vilket sätt detta sker.

3.2 Redovisningsprinciper

Här nedan behandlas de grundläggande redovisningsprinciper som vi anser vara relevanta för vår undersökning. Redovisningsprinciper är allmänna regler för redovisning som skall kunna härledas ur redovisningens syfte. Redovisningsprinciperna kan användas som teoretisk hjälp och vägledning för att skapa detaljregler. I ÅRL finns en förteckning över de principer som gäller i Sverige och dessa skall ses som målsättningar och riktlinjer vid tolkning av lagen.

11 FAR 2003
12 Artsberg 2003
13 Nilsson 2005
14 Lönnqvist 2002
3.2.1 Fortlevnadsprincipen

"Värdering av tillgångar och skulder ska baseras på antagandet att företaget fortsätter sin verksamhet under överskådlig framtid". Fortlevnadsprincipen är grunden till att man värderar sina tillgångar och bygger på att ett företag antas leva under flera redovisningsperioder.

3.2.2 Relevans

Redovisningsinformationen är relevant då den genom utvärdering av historiska händelser, bedömning av nuvarande förhållanden eller skattningar av framtiden, påverkar intressenternas agerande angående beslut. Den historiska informationen hänger ihop med framtida omständigheter eftersom tidigare händelser är viktiga för att kunna skatta framtida händelser genom prognoser.

3.2.3 Tillförlitlighet

Redovisningsinformationen måste vara tillförlitlig för att vara relevant. Det innebär att informationen inte får vinklas eller innehålla fel så att den kan uppfattas som icke trovärdig för användaren.

Ytterligare en aspekt på tillförlitlighet är neutralitetskravet, vilket innebär att ”redovisningsinformationen får inte väljas och presenteras på ett sådant sätt att man medvetet försöker påverka beslutsfattandet i en viss given riktning”. Detta krav på neutralitet syftar till att undvika subjektivitet i redovisningen.

3.3 Noterade och onoterade bolag

Skillnaden mellan noterade respektive onoterade bolag ligger i synen på handel och inställningen till aktivt aktieägande. De noterade bolagen tillhandahåller en marknadsplats via en tredje aktör där aktier kan köpas och säljas samt på marknaden offentliggörs priserna löpande. Även i de onoterade bolagen kan aktier köpas och säljas, men då görs affären upp direkt mellan köpare och säljare via en bank.


15 Lönnqvist 2002
16 Artsberg 2003
17 Ibid
18 Björkman 1997
19 Björkman 1997
3.4 Tillgångar

För att en förvaltningsfastighet ska kunna ses som en tillgång i ett bolag krävs att resursen skapar ett ekonomiskt värde för företaget i framtiden, den skall också vara under företagets kontroll samt ett resultat av inträffade händelser\(^{20}\).

Tillgångar delas upp i två olika klasser, anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

3.4.1 Anläggningstillgångar

En anläggningstillgång är en tillgång som finns i företaget för stadigvarande bruk. Enligt ÅRL delas anläggningstillgångar upp i tre olika kategorier, immateriella, materiella och finansiella\(^{21}\).

En tillgång blir också en anläggningstillgång om följande kriterier är uppfyllda\(^{22}\):

- tillgångens ekonomiska livslängd ska vara minst två – tre år
- avsikten ska vara att bruка tillgången under huvuddelen av den ekonomiska livslängden.

3.4.2 Omsättningstillgångar

En omsättningstillgång är en tillgång som är tänkt att utgöra försäljning i den löpande verksamheten. Några exempel på omsättningstillgångar är varulager, kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, kassa och bank.

\(^{20}\) Artsberg 2003
\(^{21}\) Ibid
\(^{22}\) Lönnqvist 2002
3.5 Historik


3.5.1 IASB


IASB:s målsättning är att samarbeta med de nationella normbildarna runtom i världen och åstadkomma redovisningsnormer som accepteras globalt. Ytterligare en målsättning är att dessa redovisningsnormer ska publiceras genom IFRS tidigare IAS, som förväntas bli internationellt accepterade. För att verka för förbättring och harmonisering av redovisningsnormer i allmänhet.

Stiftarna kommer från hela världen och dess viktigaste uppgift är att, förutom ett allmänt tillsynsansvar för IASB, åstadkomma finansieringen av verksamheten vilket främst sker genom donationer. Dessa donationer ges genom stöd av de stora revisionsbyråerna och andra privata organisationer.

IASB har sitt säte i London och har utökat betydligt under de senaste åren och består bland annat av24:

- Styrelse ("IASB")
- Ett "råd" ("SAC") med rådgivande kommittéer
- En kommitté för tolkning av IFRS ("International Financial Reporting Interpretation Committee")
- Samt några staber placerade vid kontoret i London

På grund av att IASB har fått allt större genomslag och betydelse har många kommittéer och styrelser tenderat att bli så stora att effektiviteten i deras arbete försämras. Nyttillkomna intressenter har således legitima krav på att få delta på likabärgad basis i IASB:s arbete.

IASB är mer renodlad och bör därför ha förutsättningar att ta upp konkurrensen mot FASB när det gäller att hålla hög kvalitet på normerna.

IASC/IASB kontrollerar genom enkätundersökningar med jämna mellanrum vilka länder som i någon form tillämpar IFRS i sina nationella redovisningsnormer. Ett uppmuntrande resultat

---

23 Nilsson 2005
24 Ibid
för IASC är att de flesta stora börsar i världen numera accepterar att utländska bolag upprättar redovisningen enligt IFRS.

3.5.2 IAS 40 - Förvaltningsfastigheter


Definitionen av förvaltningsfastigheter är mark eller byggnader eller del av byggnad som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring.


I sin balansräkning skall företaget lämna upplysning om, vilka kriterier som de utvecklat för att skilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter och från fastigheter som är avsedda att säljas i den löpande verksamheten. Dessutom skall företaget lämna upplysning om vilka metoder som används för att bestämma det verkliga värdet på en förvaltningsfastighet samt i vilken utsträckning som det verkliga värdet baseras på värderingar av oberoende värderingsmän. Om det inte har skett en sådan värdering skall detta anges.

Vidare definieras anskaffningsvärde som: "Det belopp som betalts för en tillgång vid anskaffningen eller det verkliga värdet av vad som erlagts på annat sätt vid anskaffningen."

---

25 FAR 2003
26 Redovisningsrådet 2002
27 FAR 2003
28 Ibid
29 Ibid
30 Ibid
31 Ibid
32 Ibid
33 Ibid
34 Ibid
Således är redovisat värde: "Det belopp till vilket en tillgång är upptagen i balansräkningen".\(^{35}\)

För att ett företag skall kunna redovisa en förvaltningsfastighet som tillgång krävs att det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är hänförliga till förvaltningsfastigheten kommer att komma företaget till del samt att anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.\(^{36}\) För att ta reda på om en förvaltningsfastighet uppfyller det första kriteriet, måste företaget göra en bedömning, med hjälp av tillgängligt material då fastigheten redovisas som tillgång för första gången och sannolikheten att företaget skall få del av den framtida ekonomiska nytta.\(^{37}\)

Om verkligt värde inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt skall företaget värdera förvaltningsfastigheten i enlighet med huvudprincipen i IAS 16, Materiella anläggningstillgångar.\(^{38}\)

3.5.2 IAS 16 - Materiella anläggningstillgångar

Definitionen på materiella anläggningstillgångar enligt IAS 16: "Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i verksamheten, inklusive för uthyrning, eller för administrativa syften samt förväntas användas under mer än en period".\(^{39}\)

Fastighetsbolag tillämpar denna standard på fastigheter som är under uppförande eller exploateras för framtida användande som förvaltningsfastigheter. Då fastigheten uppförs eller exploaterats används istället IAS 40.\(^{40}\)

IAS 16 tillämpas även i de fall då det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt, i dessa fall skall företagets övriga förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

4. Empiri och analys

I detta kapitel presenterar vi vår empiri och analys. I analysen har vi sammankopplat svaren från fastighetsbolagen med den teori som ligger till grund för uppsatsen. Därefter presenteras IASB’s undersökning om inställningen till ett globalt regelverk för små och medelstora företag.
4.1 Enkätfrågor till fastighetsbolag

1. Känner ni till IAS 40, värdering till verkligt värde, när det gäller förvaltningsfastigheter?


2. Använder ni er av IAS 40? Varför/varför inte?


3. Om ni inte tillämpar IAS 40, skulle det vara aktuellt för bolaget att göra det? Vilka konsekvenser skulle det i så fall medföra för balansräkningen?

Det var inte aktuellt för något av fastighetsbolagen att tillämpa IAS 40. Ett av bolagen svarade: ”Nej, om vi skulle tillämpa IAS 40 så skulle det visa sig att vi har betydande övervärde i våra fastigheter”. Det andra fastighetsbolaget hade ännu inte räknat på vad tillämpning av IAS 40 skulle innebära för deras företag.

4. Har övergången till IAS 40, värdering till verkligt värde, ökat företagets värde och således förändrat finansieringsmöjligheterna?

Eftersom inget av bolagen har gått över till att värdera enligt IAS 40 så är det svårt att veta hur det skulle påverka företagets värde.
4.1.1 Analys av enkätvar

Svaren vi fick på vårt frågeformulär var något knapphändiga, vilket gör att det blir svårt att analysera dem. Vid en intervju hade vi kunnat ställa följdfrågor och på så sätt få en tydligare bild av fastighetsbolagens kännedom om och inställning till IAS 40, värdering till verkligt värde.

Utifrån de svar vi fått kan vi ändå säga att kännedomen om IAS 40 verkar ganska god. Däremot verkar inget av fastighetsbolagen intresserade av att tillämpa reglerna vilket dels kan bero på att de inte är föremål för kapitalinvesteringar och dels på grund av att nyttan inte överstiger kostnaden. Ytterligare en orsak till att fastighetsbolagen har en negativ inställning till att värdera till verkligt värde kan vara att de tycker att det verkar krångligt. Dessutom verkar de nöjda med de värderingsmetoder som redan används.

Ett av fastighetsbolagen är av uppfattningen att om de skulle tillämpa IAS 40 så skulle det visa sig att de har ett betydande övervärde i sina fastigheter. Man kan därmed ställa sig frågan varför detta skulle vara till någon nackdel för bolaget.
4.2 Globalt regelverk för små och medelstora företag?


4.2.1 IASB’s frågor

1. Should the IASB develop special financial reporting standards for SMEs?
2. What should be the objectives of a set of financial reporting standards for SMEs?
3. For which entities would IASB Standards for SMEs be intended?
4. If IASB Standards for SMEs do not address a particular accounting recognition or measurement issue confronting an entity, how should that entity resolve the issue?
5. May an entity using IASB Standards for SMEs elect to follow a treatment permitted in an IFRS that differs from the treatment in the related IASB Standard for SMEs?
6. How should the Board approach the development of IASB Standards for SMEs? To what extent should the foundation of SME standards be the concepts and principles and related mandatory guidance in IFRSs?
7. If IASB Standards for SMEs are built on the concepts and principles and related mandatory guidance in full IFRSs, what should be the basis for modifying those concepts and principles for SMEs?
8. In what format should IASB Standards for SMEs be published?

4.1.2 Sammanställning av remissvar

Svar har i huvudsak inkommit från revisorer och standardsättare och i mindre omfattning från företag, trots att dessa måste vara enormt många fler. En intressant faktor är att de anglosaxiska länderna Australien, Nya Zeeland och Kanada och även i viss mån England anser att IASB inte primärt skall ägna sig åt frågan om regleringar för små och medelstora företag. Vissa menar att nationen själva ska avgöra sitt regelverk.

Av dem som valde att svara på frågorna ansåg ungefär 70 procent att IASB skall utarbeta särskilda regler för småföretagens redovisning. Några få hade ingen uppfattning i frågan. Resterande svar fördelar sig lika på sådana som anser att särskilda regler inte behövs med motivering om företagets internationella verksamhet. Övriga säger nej till särskilda regler med hänsyn till att de små företagen inte är av intresse för kapitalmarknaden. England anser att IFRS har utvecklats i syfte att endast användas av de internationella

41 www.iasb.org
kapitalmarknaden och de små bolagen fattar inte ekonomiska beslut, dag för dag, om att till exempel köpa eller sälja och därmed finns ingen aktiv marknad för de små företagen. De anser vidare att informationen används som en årlig kontroll.


Uppfattningen i England är att IAS 40 är för komplext för de små företagen och att de regelverk som redan finns för små företag borde utvecklas. De anser vidare att det inte är ett hållbart argument att behandla liknande transaktioner olika beroende av bolagets storlek.

I Sverige är uppfattningen att de regler som nu gäller för börsnoterade företag inte skall gälla för små företag, de tycker inte heller att ett nytt regelverk skall tas fram då detta troligtvis skulle bli för komplext och utkräva för mycket information från företagen.

I Kanada tycker inte respondenterna att IFRS ska gälla för alla. Argumentet är att speciella regler för små och medelstora företag skapar information som inte är till någon nytta för företagen. Sådan information är till för kapitalmarknaden och således inte relevant för de små företagen.
5. Slutsats

I det avslutade kapitlet diskuterar vi de slutsatser vi kan dra utifrån vår analys samt vår teori avsnitt. Därefter tas undersökningens reliabilitet och validitet upp.

Vårt syfte med uppsatsen är att undersöka onoterade fastighetsbolags inställning till IAS 40, värdering till verkligt värde samt att se hur konsekvenserna av övergången till verkligt värde påverkar företagsvärdet.


De konsekvenser som kan tänkas uppstå om fastighetsbolagen går över till att värdera enligt IAS 40 är att de kommer få ett betydande övervärde i deras fastigheter. Vilket vi också tror på grund av att anskaffningsvärdet vanligtvis är lägre än det verkliga värdet eftersom fastigheter har en tendens att öka i värde. Detta skulle i förlängningen innebära att bolagen får ökade möjligheter till lån.

Utifrån remissvaren ansåg mer än majoriteten att IASB skall utarbeta särskilda regler för småföretagens redovisning. Argumenten till detta är att det är billigt och enkelt samt att man inte själv behöver lägga ner något arbete på detta. Övriga säger nej till särskilda regler med hänsyn till att de små företagen inte är av intresse för kapitalmarknaden.

Meningarna går isär huruvida ett speciellt regelverk för små och medelstora företag skall utformas eller inte, därmed kan det ifrågasättas hur tillförlitliga remissvaren är och om svaren är representativa för hela landet. Det är främst revisorer som har svarat och därmed representerar inte företagarnas åsikter. Anledningen till att företagen inte svarat kan möjligen bero på att de inte är intresserade av ett nytt regelverk, detta på grund av att det antagligen skulle komplicera bokföringen ytterligare.

Både i vår undersökning och utifrån remissvaren kan vi se att användningen av IAS 40 inte är av intresse för små eller medelstora företag. Om detta beror på okunskap eller på ointresse är svårt att säga. Det vi däremot kan säga är att det främst är revisorer som har en positiv inställning till användandet av IAS 40, medan småföretagen är mer intresserade av att använda det gamla regelverket.
5.1 Reliabilitet och validitet

Vid kvantitativa, induktiva, undersökningar är främst två saker viktiga, reliabilitet och validitet.

Reliabilitet innebär att undersökningarna är korrekt gjorda och bygger på ett representativt urval. Det är även viktigt, för att undersökningen skall ha hög reliabilitet, att olika undersökare som använder samma metod kommer fram till samma resultat\(^{42}\).

Med validitet menas att man verkligen har undersökt det man avsett undersöka och ingenting annat. En undersökning kan således ha hög reliabilitet men låg validitet då man undersökt fel saker\(^{43}\).

5.1.1 Undersökningens reliabilitet och validitet

På grund av att vi har haft ett stort bortfall i vår undersökning skulle man kunna ifrågasätta reliabiliteten. Trots det lilla urvalet i undersökningen kan man ändå anta att resultatet är relativt tillförlitligt då alla svar pekar åt samma håll. Däremot tror vi att om vi hade fått genomföra intervjuer med de tillfrågade fastighetsbolagen hade vi kunnat föra en dialog med dem och därmed skapat en klarare bild av inställningen till och konsekvenserna av tillämpningen av IAS 40.

Graden av validitet i undersökningen anser vi vara relativt hög. Detta på grund av att vi undersökt det vi avsåg undersöka utifrån syftet med uppsatsen.

---

\(^{42}\) Thurén 1991  
\(^{43}\) Ibid
6. Källförteckning

Litteraturkällor:


SOU 2003:71 *Internationell redovisning i svenska företag*


Elektroniska källor: