

**Bedömning av nedskrivningsbehov -  
fastigheter i redovisningen**

## **ABSTRACT**

---

Effective on financial years beginning on or after January 1 2002, new accounting rules for listed companies regarding impairment of assets have been implemented. . The purpose of this study is to analyse how the possible need for impairment has been assessed with reference to the previous accounting rules and to discuss differences between the previous rules in comparison with the new rules. Furthermore, the purpose is especially to describe and analyze the accounting rules from a perspective of investment property, but the discussion in this study is probably useful for other types of property as well.

To the description of previous accounting rules, there is added an empirical part where some leading Swedish auditors are interviewed regarding how the previous accounting rules were interpreted in a situation where there could be a need for impairment of the property.

The conclusions of this study are that the new accounting rules regarding impairment, interpreted and applied according to the written text in the Swedish accounting standard RR 17 – Impairment of assets - will lead to increased cyclical impacts in financial reports regarding investment property. In comparison to the previous accounting rules, the market value should become increasingly important, successively as the new rules will be applied. There are obvious connections between assessments of market values for property and assessments of recoverable amount, according to RR 17, which in turn is used to evaluate whether impairment of the property would be necessary. When making assessments of need for impairment according to previous rules, it was possible to judge how the carrying amount (book value) should look like at a future point in time and also consider possible future value appreciation, if relevant, before deciding if there was need for impairment. This kind of judgement regarding future carrying amounts compared to future possible capital values is not relevant according to the new accounting rules in RR 17.

# INNEHÅLL

<b>1. INLEDNING.....</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrund	
1.2 Problemformulering och syfte	
1.3 Disposition	
<b>2. METOD.....</b>	<b>6</b>
<b>3. TEORI OCH REDOVISNINGSREGLER .....</b>	<b>6</b>
3.1 Redovisningsrekommendationer och annan relevant teori avseende nedskrivning fastigheter	
3.2 Teorin om effektiva kapitalmarknader	
<b>4. EMPIRI – INTERVJUER MED REVISORER.....</b>	<b>13</b>
4.1 Vad utgör en post vid nedskrivningsbedömning?	
4.2 Vilka värdebegrepp är relevanta vid nedskrivningsbedömning?	
4.3 Hur har beståendekriteriet bedömts?	
<b>5. ANALYS OCH SLUTSATSER.....</b>	<b>15</b>
<b>KÄLLFÖRTECKNING.....</b>	<b>20</b>

# 1. INLEDNING

## 1.1 Bakgrund

Fastigheter är kapitalkrävande och långlivade tillgångar. Värdet på dessa tillgångar har dessutom en tendens att följa utvecklingen av den ekonomiska tillväxten i samhällsekonomin i cykliska mönster över tiden<sup>1</sup>. Produktionskostnader och förvärvspriser kan ibland stämma mindre väl med aktuellt marknadsvärde på fastigheten vid en viss given tidpunkt. I situationer då marknadsvärdet ligger lägre än produktionskostnaden för en nyproducerad hyresfastighet, eller anskaffningskostnad minskad med planmässig avskrivning, kan frågor om nedskrivning av fastigheten i redovisningen aktualiseras.

I årsredovisningslagen (ÅRL)<sup>2</sup> framgår att om en anläggningstillgång på balansdagen har ett lägre värde än bokfört värde skall tillgången skrivas ned till detta lägre värde, om det kan antas att värdenedgången är bestående. Av denna lag framgår också att redovisningen skall följa god redovisningssed samt ge en rättvisande bild av företagets resultat och ställning.

Utveckling sker dock kontinuerligt av det regelverk som styr externredovisningen. Ny normgivning där grundläggande redovisningsprinciper kommer från internationell nivå blir efter hand alltmer betydande även i svensk redovisningsrätt. Detta kan komma att påverka framtida bedömningar av nedskrivningssituationer för bland annat fastigheter. Enligt IASBs Framework för utformning av finansiella rapporter, är det primära syftet med dessa rapporter att förse användare med underlag för beslut i ekonomiska frågor. Vidare skall rapporterna återspegla ledningens förmåga att förvalta och ansvara för verksamheten samt utgöra ett beslutsunderlag om att förnya ledningens uppdrag eller låta det upphöra. Dessutom påpekas att investerarna tillför riskkapital till företaget och den information som är av intresse för dessa är även till största delen av intresse för övriga användargrupper.<sup>3</sup> ”De användare dokumentet i första hand har i åtanke är nuvarande och potentiella investerare”<sup>4</sup>. Omnämmandet av riskkapitalförsörjningen för tankarna i första hand till investerargruppen ägare.

En av ÅRL:s grundläggande principer är den så kallade försiktighetsprincipen. Av lagens grundläggande principer framgår att värdering skall ske med iakttagande av rimlig försiktighet samt att hänsyn skall tas till värdenedgångar oavsett om företaget gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Värderingen av balansräkningens olika poster skall ske med uppdelning i de delposter varje post består av, post-för-post. Vidare finns ”going concern-synsättet” med bland dessa grundläggande principer vilket innebär att det inte är fråga om några likvidationsvärden vid värderingen.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Bejrum & Söderberg, 1998

<sup>2</sup> ÅRL 4 kap. 4 §

<sup>3</sup> Westermark, 1998

<sup>4</sup> Jönsson-Lundmark, 1999, s 35

<sup>5</sup> ÅRL 2 kap 4 §

## 1.2 Problemformulering och syfte

De centrala problemfrågorna i att avgöra om det föreligger en nedskrivningssituation avseende fastighetstillgångar, ligger i hur man tolkar begreppen värde och bestående i lagtexten. Vilket är det värde som skall ligga till grund för bedömningen och, mot bakgrunden av att marknadsvärdet på fastigheter i normalfallet har en viss följsamhet med cykliska förlopp som reala ekonomiska tillväxtmönster och inflation, hur bedömningen gått till vid beaktande av beståendekriteriet i årsredovisningslagen. I denna uppsats är intresset i empiridelen koncentrerat till hur bedömning av eventuella nedskrivningssituationer skett med den äldre normgivningen som grund. Därefter blir det intressant att belysa i vilka avseenden ny normgivning kan skilja sig från den äldre normgivningen.

Intressant i sammanhanget är också vad som kan betraktas som en post i värderingshänseende. Är en post en enskild fastighet eller är det frågan om en grupp av fastigheter i någon form av redovisningsenhet/ resultatenhet?

Ett mycket intressant problem i sammanhanget är också att det finns vissa begränsningar när det gäller med vilken precision det går att fastställa marknadsvärden för fastigheter.<sup>6</sup>

Behandlingen av problemfrågorna i denna uppsats kommer primärt att avse så kallade förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Resonemangen torde dock i viss utsträckning vara tillämpliga även på andra typer av fastigheter.

Syftet med denna uppsats är att beskriva hur bedömning av eventuella nedskrivningar skett med grund i den normgivning som gällt innan ny normgivning från RR trätt ikraft. Av särskilt intresse är hur man tolkat innebörden i lagens begrepp värde och bestående, men även hur man tolkat vad som är en post i värderings- och redovisningssammanhang. Vidare skall belysas och diskuteras skillnader mellan äldre och nyare regelverk avseende nedskrivningar.

Ur ett teoretiskt perspektiv är regler för nedskrivningar också intressanta därför att bedömningar av om värdenedgången är ”bestående” eller ej tycks förutsätta att marknaden inte är effektiv (se Lind & Persson, 1998). Det finns därmed kopplingar till diskussioner om ”sustainable market value” och liknande värdebegrepp. Detta kommer att behandlas i andra uppsatser inom projektet.

## 1.4 Disposition

Uppsatsen består av fem avsnitt. Efter denna inledning följer en kort metodbeskrivning över hur relevant teori och empiri har insamlats för analys. I de två följande avsnitten behandlas relevant teori och redovisningsregler avseende de aktuella problemfrågorna samt ett empiriavsnitt som avser intervjuer med revisorer i samma syfte. Uppsatsen avslutas därefter med ett avsnitt som behandlar analys och slutsatser avseende problemfrågorna som behandlats i uppsatsen.

---

<sup>6</sup> Lundström, 2001; Mokrane, 2002; Bretten & Wyatt, 2001

## 2. METOD

Undersökningen har genomförts på följande sätt:

Teori i form av regelverk, avseende nedskrivningar, som bedömts vara relevanta inom redovisning har insamlats och beskrivits kortfattat. Vidare har teori avseende fastighetsekonomi som behandlar det relevanta området insamlats och beskrivits kortfattat.

Empiridelen i undersökningen: Fyra ledande revisorer, vilka också innehar uppdrag i fastighetsförvaltande företag, har intervjuats. Intervjuerna har skett genom att dessa har svarat på frågor, vilka framgår i empiridelen i denna uppsats.

Frågorna har ställts i form av ett standardiserat frågeformulär skickats i förhand till tre av respondenterna. Därefter har intervju skett per telefon. En av respondenterna har intervjuats direkt utan att ha fått tillgång till frågorna i förhand. Frågorna till den senare omnämnde respondenten har ej varit identiska med de frågor som ställts via frågeformuläret. Skillnaden ligger i att denne respondent inte besvarat delfrågorna om hur man fastställer vad som är en post, vilken typ av värde (marknadsvärde, individuellt avkastningsvärde eller annat värde) man prövat nedskrivningsbehovet mot och om skillnaden i procent mellan det aktuella värdet och bokförda värdet är av betydelse.

## 3. TEORI OCH REDOVISNINGSGREGLER

### 3.1 Redovisningsrekommendationer och annan relevant teori avseende nedskrivning fastigheter

För noterade företag, som följer Redovisningsrådets (RR) rekommendationer, har en ny rekommendation om nedskrivningar trätt ikraft för räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2002. För onoterade företag, som i första hand skall få vägledning från Bokföringsnämndens (BFN) normgivning, gäller äldre regler till dess att BFN kommit med regler för dessa företag. Onoterade företag får dock söka vägledning i RR:s rekommendationer och i fall då en ny god redovisningssed etablerats på basis av normgivning från RR så kan även onoterade företag bli skyldiga att följa RR:s normgivning.<sup>7</sup>

*FAR:s Rekommendation nr 3 – Redovisning av materiella anläggningstillgångar*  
I FAR:s rekommendation nr 3 – redovisning av materiella anläggningstillgångar, framförs att som huvudprincip, vid identifiering av nedskrivningsbehov skall en värdering ske post- för- post. Detta enligt ÅRL 2 kap. 4 § p. 5. Till grund för bedömning av nedskrivningsbehov skall, enligt huvudprincipen, läggas ett avkastningsvärde<sup>8</sup>. Avkastningsvärdet kan, enligt rekommendationen, beskrivas som det värde på vilket företaget kan ge skälig förräntning på sikt. I de fall det finns en

---

<sup>7</sup> BFNs vägledning (reviderad december 2001) – Tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden

<sup>8</sup> Enligt FARs mening **bör** avkastningsvärdet beräknas genom en diskontering av anläggningens framtida överskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet.

fungerande andrahandsmarknad, kan marknadsvärdet ge viss ledning för beräkning av avkastningsvärdet. Värdenedgången skall vara varaktig. Varaktigheten skall bedömas mot bakgrund av den aktuella anläggningens återstående livslängd. Om lönsamhetsförsämringen avser en väsentlig del av den återstående livslängden, är den att betrakta som varaktig. Enligt denna rekommendation finns dock situationer då nedskrivning kan underlåtas. Sådana situationer kan vara, då det är omöjligt att göra en rimlig sannolikhetsbedömning av den framtida avkastningen. I sådana fall kan underlåtande ske om det icke är uppenbart att anläggningen är för högt bokförd. Osäkerheten skall i sådana fall omnämnas och kommenteras i förvaltningsberättelsen.

#### *FAR:s uttalande – Överväganden inför revisionen av fastighetsinnehav*

FARs uttalande – Överväganden inför revisionen av fastighetsinnehav, kan också ge en viss vägledning när det gäller bedömningen av nedskrivningsbehov i fastighetsföretag. I detta uttalande framgår bland annat att i de fall fastigheter inte ger en rimlig direktavkastning<sup>9</sup>, torde nedskrivning vara ofrånkomlig. Om gällande marknadsvärden är en följd av en onormal marknadssituation behöver dock, i normalfallet, inte nedskrivning ske till det dagsaktuella marknadsvärdet. Vidare bör dock beaktas att i de fall kassaflödet inte räcker för att klara fortsatt drift, måste nedskrivning göras till marknadsvärden för fastigheter som sannolikt kommer att säljas innan en normal värdenivå uppnåts. Vidare framgår av uttalandet att fastigheter i normalfallet har en betydande återstående livslängd och att den prisnedgång som är föranledd av konjunktturnedgången (här åsyftas priset på fastigheter i början av 1990-talet) knappast kan anses vara varaktig. I en balanserad hyresmarknad torde på sikt hyrorna och fastighetsvärdena anpassas till produktionskostnaderna för nya fastigheter. Vid bedömning av erforderligt nedskrivningsbehov kan man därför erhålla viss vägledning genom att inhämta uppgifter om nyproduktionskostnaden för en motsvarande fastighet varvid hänsyn bland annat skall tas till omodernitet och kortare livslängd hos de befintliga fastigheterna.<sup>10</sup>

#### *Andra relevanta källor*

I ett working paper från Kungliga Tekniska Högskolan förs också en diskussion avseende bokförda värden i förhållande till aktuella marknadsvärden. Denna diskussion torde också kunna vara vägledande i vissa stycken vad gäller bedömning av nedskrivningsbehov när det gäller fastigheter. I denna rapport framförs att begrepp som långsiktiga marknadsvärden som skall spegla marknadsvärdet i ”normala”/”genomsnittliga” konjunkturlägen eller i någon slags långsiktig jämvikt är olämpliga därför att de är vaga och i praktiken inte kan uppskattas på ett någorlunda objektivt sätt. Författarna menar att det i vissa situationer kan finnas motiv för att avvakta utvecklingen och därmed under en kortare period acceptera bokförda värden som är högre än aktuellt marknadsvärde. Samtidigt betonar författarna att detta högre värde dock inte ska ses som ett ”långsiktigt” eller ” normalt” värde.<sup>11</sup>

Författarna ger en tydlig bild av sin syn på hantering av nedskrivningssituationer för fastigheter: ”In relation to historical patterns and the typical length of the business cycle, we could not in the context of balance sheet valuations argue that a market

---

<sup>9</sup> Enligt Lundström, 1989, s 78, bör det operativa resultatet långsiktigt täcka de finansiella utgifterna, vilket skulle kunna utgöra en möjlig tolkning av begreppet.

<sup>10</sup> FARs Samlingsvolym, 1999, s 1074- 1075

<sup>11</sup> Lind & Persson, 1998

value is temporarily low if it has stayed at that level for say more than 3 years. If the value stays low a long time then this is a strong indication that the value reflects new conditions and new normality. No firm can therefore keep their book values higher than market value for more than a couple of years, and that would be in line with the principle of prudence that are central for the accounting legislation in Sweden.”<sup>12</sup>

Enligt Thorell föranleder dock inte en värdenedgång, på exempelvis en maskin, att tillgången behöver skrivas ned så länge tillgången ifråga används enligt uppgjorda planer. Det är således nyttovärdet och inte försäljningsvärdet på balansdagen som avgör vilket värde som skall redovisas i balansräkningen. Har dock nyttovärdet nedgått och företaget därtill gör bedömningen att värdenedgången är bestående måste nedskrivning ske. Det kan till exempel vara fallet om exempelvis en maskin på grund av den tekniska utvecklingen inte längre kan användas på planerat sätt.<sup>13</sup> ”För tillgångar som innehas över en längre tid är bedömningen av om värdenedgången är bestående inte sällan svår och därför ofta subjektiv.”<sup>14</sup>

Westermark kommenterar bestämmelsen om nedskrivning av anläggningstillgångar i ÅRL på följande sätt: ”Bedömning av när en värdenedgång är bestående torde få göras med hänsyn till bl.a. tillgångens art och funktion samt värdenedgångens storlek. Det krav på försiktighet som finns intaget i 2 kap. 4§ torde i detta sammanhang tala för att nedskrivningsbestämmelsen inte ges en alltför restriktiv tillämpning. Om tillgångens värde har gått ned och det inte finns några indikationer på att värdet inom en snar framtid kommer att stiga igen, bör nedskrivning alltså ske. Det övergripande kravet måste dock även här vara att redovisningen ska ge en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.”<sup>15</sup>

#### *RR 17 - Nedskrivningar*

För noterade företag och räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2002 skall RR 17 – Nedskrivningar tillämpas om det finns indikationer på en värdenedgång. Rekommendationen omfattar såväl materiella som immateriella tillgångar, och i denna anges metoder hur ett företag skall bete sig för att försäkra sig om att tillgångarna ej är övervärderade i redovisningen. I RR 17 föreskrivs att ett företag vid varje *bokslutstillfälle*, skall bedöma om det finns någon indikation på att en tillgång kan ha gått ned i värde. RR 17 innehåller också en minimiförteckning över vilka indikatorer som skall beaktas. Exempel på händelser är då tillgångens marknadsvärde minskats väsentligt eller att fysisk skada har skett, men även då företagsinterna resultatrapporter visar att avkastningen på en tillgång är, eller förväntas bli, väsentligt sämre än beräknat, anses detta vara en sådan indikator som skall beaktas. Om tillgångens bokförda värde överstiger vad som definieras som *återvinningsvärdet* skall den nedskrivas till detta värde och kostnadsföras omedelbart. Med återvinningsvärde avses det högsta av tillgångens nettoförsäljningsvärde och dess nyttjandevärde. Det senare fastställs genom beräkning av nuvärdet av framtida inbetalningsöverskott. RR 17 föreskriver att bedömning skall ske individuellt när det gäller nedskrivningsbehov. Det vill säga, finns **en** tillgång i företaget som kan antas vara övervärderad i redovisningen, skall denna tillgångs värde prövas mot

---

<sup>12</sup> Ibid, s 13-14

<sup>13</sup> Thorell, 1999

<sup>14</sup> Thorell, 1999 s 92

<sup>15</sup> Westermark, 1998 s 164



återvinningsvärdet. Om det inte är möjligt att pröva värdet direkt mot tillgången, skall en *kassagenererande enhet* identifieras till vilken tillgången hör. En sådan enhet definieras som den minsta identifierbara grupp av tillgångar som genererar självständiga kassaflöden.

Kassaflödet som nuvärdesberäknas är flödet före finansiella betalningar och inkomstskattebetalningar, hänsyn skall även tas till restvärdet i slutet av kalkylperioden. Kassaflödena skall vidare spegla prognostiserade utbetalningar som är nödvändiga för att tillgången skall kunna ge upphov till inbetalningar i verksamheten och som antingen direkt eller efter en fördelning på rimliga och konsekventa grunder kan hänföras till tillgången. Även i fall då produktion som är hänförlig till en tillgång eller grupp av tillgångar, förbrukas internt i ett företag utgör tillgången eller gruppen av tillgångar en kassagenererande enhet om företaget hade kunnat sälja produkterna på en aktiv marknad. När uppgifter från budgetar och prognoser som är hänförliga till en sådan enhet används, görs en korrigering av internpriserna om dessa inte är marknadsbaserade enligt RR 17, pkt 67-68.

I normalfallet föreskrivs kalkyl-/prognoshorisonter på fem år som underlag för nuvärdesberäkningen av framtida inbetalningsöverskott. Om företaget anser att längre prognoser skall göras, skall företaget visa att det är meningsfullt och tillförlitligt och detta bör styrkas på basis av, att sådana längre prognoser gjorts tidigare och att dessa givit riktiga resultat. Diskontering av kassaflöden vid nyttjandevärdesbedömningen ska ske med diskonteringsfaktor som härleds från marknaden. Som framgår av RR 17 skall avkastningskravet i första hand härledas från marknadsmässiga transaktioner för liknande tillgångar eller från den vägda genomsnittliga kapitalkostnaden i noterade företag som har tillgångar med liknande risker och förmåner som den som är föremål för bedömning.

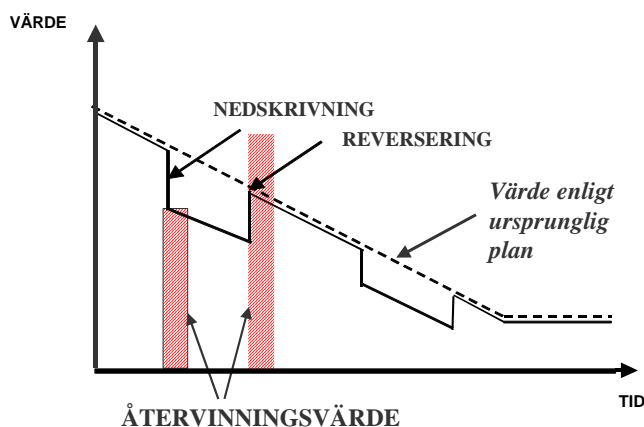
När det gäller beståendekriteriet i ÅRL så finns detta behandlat i bilaga 2 till RR 17. RRs bedömning anges i denna bilaga som att det inte finns någon konflikt mellan RR 17 och ÅRL, då återvinningsvärdet återspeglar en bedömning av de kassaflöden som tillgången genererar under hela sin återstående nyttjandeperiod. Detta innebär enligt RR att det finns en långsiktighet i bedömningen som gör att beståendekriteriet i ÅRL kan anses uppfyllt.

Intressant för fastighetsbranschens vidkommande är att framtida kassaflöden skall bedömas utifrån tillgången i befintligt skick. Standardförbättringar som förhöjer tillgångens prestanda får ej medräknas i kalkylen innan företaget genomfört investeringen som leder till prestandahöjningen. Utgifter för att bibehålla tillgången i det skick den hade vid anskaffningstidpunkten skall dock inkluderas i kalkylen. Kalkylerna bör vidare spegla rimliga och verifierbara antaganden som utgör ledningens bästa uppskattning av de ekonomiska faktorer som kommer att råda under återstående delen av tillgångens nyttjandeperiod. Tillväxttakter, bortom den period som omfattas av budgetar/ prognoser, skall i normalfallet vara konstanta eller sjunkande över tiden samt förenliga med allmänt accepterade trender eller erfarenheter för en produkts eller verksamhets livscykel.

Metoder för bedömning och värdebegrepp överensstämmer mellan IAS 36 – Impairment of Assets och RR 17 – Nedskrivningar. Om man vid en framtida prövning finner att skälen för nedskrivningen inte längre föreligger skall nedskrivningen

återföras, reverseras, upp till ursprungligt planmässigt restvärde, vilket åskådliggörs i nedanstående figur. Nedskrivning och reversering av nedskrivning sker via resultaträkningen.

Figur 3.1



Figur 3.1: I ovanstående figur åskådliggörs hur nedskrivning och reversering av nedskrivningar sker i redovisningen.

Rolf Rundfelt har kommenterat utkastet till IAS 36 som i slutligt skick utgör förslag till RR 17. I denna kommentar framför han att då företagsledningen kan göra troligt att de aktuella problemen är av övergående natur, skall ingen nedskrivning göras. I de fall som bedömningen av en nedskrivning beror på svag lönsamhet krävs dock en snabb förbättring för att nuvärdet av de framtida inbetalningsöverskotten skall överstiga bokfört värde. Vidare gör Rundfelt den bedömningen att innebörden är att frekvensen av nedskrivningar, givet att IASC och senare Redovisningsrådet utfärdar en rekommendation i enlighet med utkastet, kommer att öka dramatiskt.<sup>16</sup>

#### RR 24 - Förvaltningsfastigheter

Av speciellt intresse i sammanhanget är att det finns en särskild redovisningsrekommendation avseende förvaltningsfastigheter RR24 – Förvaltningsfastigheter som innehåller regler hur just denna typ av fastigheter skall redovisas från och med den 1 januari 2003. Med förvaltningsfastigheter avses, mycket kort beskrivet, fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheter som utgör lagerfastigheter och rörelsefastigheter skall redovisas enligt andra regler. Rörelsefastigheter skall redovisas enligt RR12 – Materiella anläggningstillgångar<sup>17</sup> och lagerfastigheter skall redovisas enligt RR 2 – Redovisning av varulager<sup>18</sup>. Lagerfastigheter som behandlas av den senast omnämnda av dessa rekommendationer kommer dock inte att vidare behandlas i denna uppsats.

När det gäller regler för redovisning i resultat- och balansräkning så hänvisar RR 24 till RR 12, vilket i korthet innebär att både förvaltningsfastigheter och

<sup>16</sup> Rundfelt, 1997, Balans nr 5

<sup>17</sup> För onoterade företag se BFNAR 2001:3 – Redovisning av materiella anläggningstillgångar

<sup>18</sup> För onoterade företag se BFNAR 2000:3 – Redovisning av varulager

rörelsefastigheter redovisas efter samma grundläggande principer vilka kortfattat beskrivs nedan under alternativet cost model i IAS 40. Den väsentligaste skillnaden ligger i att det finns ett krav på upplysning om verkligt värde avseende fastigheter som omfattas av RR 24 vilket inte krävs för rörelsefastigheter.

RR 24 bygger i allt väsentligt på de grundläggande principer som gäller i den internationella redovisningsstandarden IAS 40 – Investment Property. Enligt IAS 40 kan företagen välja mellan två olika alternativ att redovisa sina förvaltningsfastigheter. De två alternativen är ”cost model” och ”fair value model”. Det valda alternativet skall sedan tillämpas konsekvent på samtliga förvaltningsfastigheter i företaget. Fair value model har inte implementerats i den svenska rekommendationen då modellen anses stå i strid med gällande ÅRL.

Cost model innebär i korthet att företaget skall redovisa sina fastigheter till historisk anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. I gällande svensk redovisningsrätt är det också tillåtet att under vissa förutsättningar göra uppskrivning av fastigheter. I cost model alternativet finns ett krav på att verkligt värde på de aktuella fastigheterna skall framgå av tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Definitionen på fair value i IAS 40 är ”the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm’s length transaction”<sup>19</sup>, det vill säga i princip marknadsvärde. Fair value model innebär i korthet att företaget löpande skall redovisa förvaltningsfastigheterna i balansräkningen till fair value (svensk översättning på fair value är verkligt värde) samt att värdeförändringen utgör en del av årets resultat. Enligt RR 24 skiljer sig verkliga värdet från nyttjandevärdet så som det definieras i RR 17 – Nedskrivningar. Verkligt värde återspeglar kunskaper och bedömningar hos aktörer på marknaden, liksom faktorer som har betydelse för ekonomin i sin helhet. Nyttjandevärdet, däremot, utgår från det enskilda företags kunskaper och uppskattningar, liksom företagsspecifika faktorer som inte behöver gälla för företag i allmänhet. Det innebär bland annat att det verkliga värdet inte återspeglar mervärde på grund av att fastigheten ingår i en portfölj av fastigheter i olika lägen samt synergier mellan en förvaltningfastighet och andra tillgångar. Vidare speglar verkliga värdet inte heller legala rättigheter och skyldigheter samt skatteförmåner och skattebelastningar som bara gäller den aktuella ägaren.

I nuläget är det mycket som talar för att noterade bolag inom EU kommer att kunna tillämpa båda värderingsalternativen i IAS 40 då en förordning antagits inom EU som medför att noterade bolag inom EU måste tillämpa IAS i koncernredovisningen senast år 2005. I sammanhanget bör också noteras att det pågår ett arbete inom EU i syfte att undanröja hindren, i nuvarande direktiv, mot att tillämpa IAS i de EG-direktiv, som utgör den juridiska bakgrunden till vår ÅRL. Så har redan skett beträffande värdering till verkligt värde när det gäller finansiella instrument och nu avses att bland annat undanröja de hinder som finns när det gäller värdering till verkligt värde avseende

---

<sup>19</sup> Den svenska översättningen verkligt värde definieras på följande sätt i RR 24 – Förvaltningsfastigheter:  
”Verkligt värde är det belopp till vilket en tillgång eller en skuld skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.”

exempelvis förvaltningsfastigheter<sup>20</sup>. Följden av detta kan då bli att även redovisningsregler som reglerar onoterade företag, ändras.

#### *Amerikanska redovisningsregler avseende nedskrivning av fastigheter*

Ett annorlunda synsätt finns inom amerikansk redovisning, U.S. GAAP (amerikansk god redovisningssed), när det gäller nedskrivningar av fastigheter: Den standard som behandlar nedskrivningsfrågor för fastigheter är FAS 144 – Accounting for the Impairment of Long- Lived Assets and for Long- Lived Assets to Be Disposed Of. Vad som är viktigt att notera när det gäller denna redovisningsstandard är att eventuellt nedskrivningsbehov prövas (vilket bör jämföras med IAS 36/ RR 17 ovan) utifrån en jämförelse mellan det bokförda värdet och det odiskonterade värdet av framtida kassaflöden under tillgångens kvarvarande ”livstid”. Om en nedskrivningssituation konstateras skall nedskrivning dock ske till verkligt värde (fair value). Bokförda värdet på fastigheter blir nästan aldrig nedjusterat till följd av värdebedömningar eller prisförändringar eftersom dessa händelser inte är att betrakta som ”transaktioner”<sup>21</sup>. Kostnaderna allokeras över nyttjandeperioden via en systematisk avskrivning av historisk anskaffningskostnad, vilket är en allokeringsprocess inte en värderingsprocess<sup>22</sup>.

#### *Redovisningsregler i Storbritannien - förvaltningsfastigheter*

I Storbritannien redovisas förvaltningsfastigheter (investment properties) till marknadsvärde (open market value) i balansräkningen och förändringen i marknadsvärdet bokföres direkt mot eget kapital i balansräkningen. Således är, i normala fall, inte värdeförändringen en del av årets resultat. Avskrivning behöver ej ske på dessa fastigheter.<sup>23</sup>

### **3.2 Teorin om effektiva kapitalmarknader**

Hypotesen om effektiva marknader säger att nuvarande priser på en tillgång reflekterar all tillgänglig information och att priser förändras när ny information finns tillgänglig. Exempel på sådan information kan vara infrastrukturinvesteringar eller sannolik ekonomisk tillväxt i en region. Ny information är dock inte förutsägbart, annars skulle den inte utgöra ny information. Eftersom den nya informationen inte är förutsägbart kan inte heller framtida priser på en viss given tillgång vara förutsägbart. Endast när tillgångens kvaliteter ändras på ett förutsägbart sätt – exempelvis högre underhållskostnader för byggnader som blir äldre – kan man förutsäga förändringar i marknadsvärdet. Mekanismerna bakom teorin om effektiva marknader är dock i viss utsträckning godtyckliga och vissa tecken kan tolkas som att hypotesen om effektiva marknader inte stämmer strax efter en krasch på fastighetsmarknaden. Om inkomstströmmar från en fastighet motiverar ett högre marknadsvärde än det nu gällande borde priserna snabbt drivas uppåt igen. Exempel på imperfektioner kan vara att kreditinstitut, efter att ha åsamkats förluster, är ovilliga att ställa upp med finansiering till de nuvarande aktörerna på marknaden vilka i sin tur kraftigt försvagats finansiellt av fallande fastighetspriser. Nya aktörer från andra marknader

---

<sup>20</sup> Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council – amending Council Directives 78/660/EEC, 83/349/EEC and 91/674/EEC on the annual and consolidated accounts of certain types of companies and insurance undertakings, 2002.

<sup>21</sup> Marton, 2000

<sup>22</sup> Marton, 2000

<sup>23</sup> KPMG, 2000

kan ha svårt att bedöma de specifika riskerna på fastighetsmarknaden, medan aktörer som tidigare investerat och sålt fastigheter med god vinst strax före prisfallet kan vara ovilliga att gå in i fastighetsmarknaden innan de tror på att priserna stabiliserats. Innan priserna stabiliserats är utsikterna goda för ännu högre avkastning genom att vänta.<sup>24</sup>

Som nämndes i inledningen förutsätter i princip resonemang huruvida en värdeminskning är bestående eller ej att marknaden inte är effektiv. Är värdet omöjligt att förutsäga går det inte att avgöra vad som är bestående eller ej.

#### **4. EMPIRI – INTERVJUER MED REVISORER**

Med utgångspunkt i det regelverk som gällde före *RR 17 – Nedskrivningar*, det vill säga *FAR:s rekommendation nr 3* och *Överväganden inför revisionen av fastighetsinnehav*, har intervjuer skett med några ledande revisorer med avseende på bedömning huruvida det föreligger nedskrivningsbehov på fastighetstillgångar. Frågorna har ställts på ett sådant sätt att olika praktiska problem belyses samt att det skall framgå hur kriterierna värde och bestående i ÅRL har bedömts.

##### **4.1 Vad utgör en post vid nedskrivningsbedömning?**

*Fråga: Hur definieras en post (post-för-post värdering) vid bedömningen av eventuell nedskrivningsbehov? Registerfastighet, kostnadsställe i redovisningen, annat?*

En respondent understryker, som ett förtydligande, att utgångspunkten är registerfastighet. Respondenterna förefaller dock vara överens om att en post kan vara en affärsmässig enhet/ sammanhållet område där en gruppvärdering kan ske av flera registerfastigheter i en post. Två respondenter anser att en sådan post i sig bör bestå av likartade hus med samma underhållsstatus. En respondent av dessa två förtydligar att om det i ett sådant område skulle finnas något objekt som avviker, exempelvis nyproducerat hus i 50-talsområde, så får man tillämpa väsentlighetskriterier. Området kan exempelvis vara en post om det ligger ett litet nyproducerat hus i ett större område med äldre hus om man utgår från Stockholmsmarknaden. En respondent anser att man skall utgå från uthyrnings- och hyresgästsynpunkt när man bedömer vad som är en post.

##### **4.2 Vilka värdebegrepp är relevanta vid nedskrivningsbedömning?**

*Fråga: Vilket värde har man prövat bokfört värde emot? Företagsinternt/ individuellt avkastningsvärde, marknadsvärde eller annat?*

Svaren från respondenterna är att det kan vara både marknadsvärde och företagsinternt/ individuellt avkastningsvärde. En av respondenterna anser dock att marknadsvärdet är en bättre referenspunkt. En av respondenterna understryker att det företagsinterna/ individuella avkastningsvärdet är en bättre referenspunkt vid ett långsiktigt innehav.

*Fråga: Har prövning varit aktuell mot odiskonterade kassaflöden under tillgångens kvarvarande nyttjandeperiod/ "livslängd"? (Jfr U.S. GAAP, FAS 144 Impairment of Long lived Assets)*

---

<sup>24</sup> Lind & Persson, 1998

Ingen respondent anser att en prövning av denna typ är aktuell eller har använts i någon situation. En respondent understryker att detta skulle vara för optimistiskt.

*Fråga: Har produktionskostnader för nya liknande hus någon relevans vid bedömningen?*

Två av respondenterna anser att produktionskostnaden för nya liknande hus inte har någon egentlig relevans vid bedömningen. Två anser att relevans kan finnas i vissa fall, men då bara på tillväxtmarknader där förutsättningarna för framtida uthyrning är goda.

*Fråga: I "Överväganden inför revisionen av fastighetsinnehav" framgår att om fastigheten inte ger en rimlig direktavkastning torde nedskrivning vara ofrånkomlig. Hur bedöms vad som är en rimlig direktavkastning?*

En respondent svarar att denna bedömningsgrund aldrig använts och anser det föga operativt. Två respondenter anser att rimlig direktavkastning skall ställas i relation till avkastningskraven på den aktuella marknaden. En respondent anser att driftnetto/ driftöverskott långsiktigt måste täcka faktisk låneränta samt amortering/ avskrivning.

#### **4.3 Hur har beståendekriteriet bedömts?**

*Fråga: Har bedömd innehavstid (framåt) någon betydelse för bedömningen?*

Tre av respondenterna var mycket tydliga på den punkten att den bedömda innehavstiden framåt i tiden har betydelse för hur man skall bedöma huruvida det föreligger ett nedskrivningsbehov. Objekt som står på säljlistan under kommande år bör värderas till marknadsvärde och en respondent underströk att innehavstiden måste bedömas både mot företagets egen uppfattning om denna och mot vad företaget faktiskt har för möjligheter att inneha fastigheten långsiktigt.

*Frågor: Har avvikelsen i procent mellan det bedömda aktuella värdet och bokfört värde någon betydelse? Invägs effekter av företagets avskrivningsplan och eventuellt framtida bokfört värde samt eventuella inflationseffekter med mera i form av bedömda nominella ökande värden i bedömningen?*

Beträffande procentsatsen i avvikelse mellan bokfört värde och det aktuella värdet anser samtliga respondenter att det inte finns någon bestämd procentsats som är gällande. Bland svaren på frågorna framkommer dock att det finns en osäkerhet förknippad med värdebedömning av fastigheter och siffror som intervall mellan 5-15 procent och 10 procent förekommer bland svaren för när en nedskrivningssituation kan förekomma. Tre respondenter anser att man kan inväga effekter av eventuell positiv värdeförändring i bedömningen, en av dessa betonar dock att det är ytterst tveksamt med tanke på osäkerhetsperspektivet. Tre respondenter anser att avskrivningstakten och ett framtida bokfört värde kan invägas i bedömningen medan en respondent anser att detta inte kan ske.

*Fråga: Vilken tidshorisont framåt i tiden har bedömningen grundats på – 3 år, 5 år, 10 år eller annan tidshorisont?*

Bedömningar i normalfallet varierar mellan 5 till 10 års sikt om inte särskilda skäl talar för kortare bedömningshorisonter. Respondenterna verkar här vara överens dock med noteringen att en respondent anser minst 10 års sikt medan en anser 5 års sikt. Den respondent som anser 10 års sikt anser dock inte att man kan inväga effekter av positiva värdeförändringar eller avskrivningsplan medan den som anser 5 års sikt anser att sådana effekter kan invägas i bedömningen i vissa fall. Den respondent som

anser 10 års sikt avser med detta att kassaflödena under 10 år samt ett eventuellt restvärde skall invägas i bedömningen.

*Fråga: Har kassaflödet i nuläget eller bakåt i tiden haft någon betydelse för bedömningen om det föreligger ett nedskrivningsbehov eller ej, eller om det föreligger indikationer på ett nedskrivningsbehov?*

Respondenterna är överens om att faktiska historiska utfall utgör en viktig del av bedömningsgrunden.

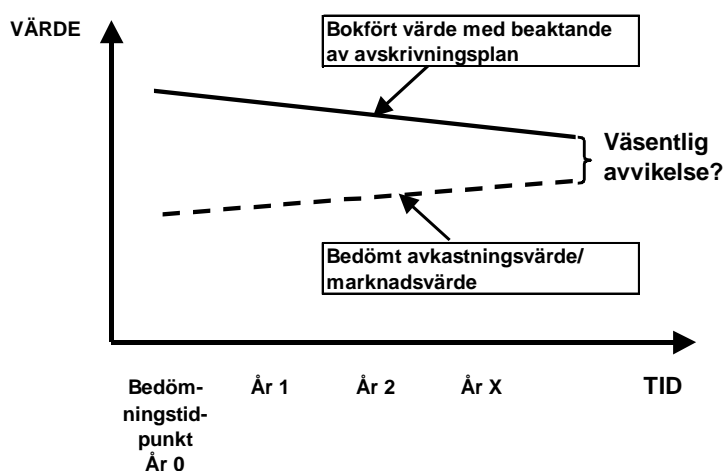
*Fråga: Har ett eventuellt så kallat "mjukränteupplägg" (icke marknadsmässig ränta på låneskulder i exempelvis bank) och amorteringsfrihet på lån påverkat bedömningen om det föreligger indikationer på nedskrivningsbehov och vid prövningen av ett eventuellt nedskrivningsbehov?*

Den sammanfattande bedömningen av svaren från respondenterna är att ett sådant upplägg kan påverka bedömningen på ett sådant sätt att det reducerar nedskrivningsbehovet. En respondent uttrycker dock detta som att det i viss mån kan påverka helhetsbedömningen men att förhållandet egentligen inte påverkar själva värdet. Tre av respondenterna kopplar sina svar till långsiktigheten i finansieringen. Avsaknad av långsiktig finansiering kan påverka på så sätt att det framkallar/tydliggör nedskrivningsbehovet. En respondent anser också att det finns, via finansiären, en utomstående bedömning om att nuvarande marknadsvärden ligger på en för låg nivå i förhållande till vad som är långsiktigt motiverat.

## 5. ANALYS OCH SLUTSATSER

Enligt tidigare normgivning har inte begreppen värde och bestående i ÅRL varit preciserade. Ett tolkningsutrymme finns i det äldre regelverket och detta utrymme synes ha blivit snävare i och med den nya rekommendationen RR 17. Som exempel kunde ÅRL:s begrepp *bestående* bedömas mot ett framtida värde och jämföras via en prognos mot ett tänkt bokfört värde vid denna tidpunkt. Se nedanstående figur som utgör en tolkning av svaren från några av respondenterna:

Figur 5.1



Figur 5.1: Ovanstående figur utgör författarens tolkning utifrån några av respondenternas svar. Varaktighetskriteriet i en värdenedgång har i vissa fall bedömts enligt ovanstående resonemang. Har inte bokförda värdet nått en viss nivå inom en viss tid i relation till avkastningsvärde/ marknadsvärde har nedskrivning ansetts nödvändig.

Avkastningskravet vid en avkastningsvärdebedömning kunde inom vissa gränser anges av företaget. Marknadsvärdet kunde ge viss ledning. När det gäller begreppet *värde* i ÅRL är respondenterna inte helt eniga om huruvida ett individuellt avkastningsvärde eller ett marknadsvärde är den bästa referenspunkten att bedöma ett eventuellt nedskrivningsbehov mot.

Ett positivt eller negativt kassaflöde i nuläget eller bakåt i tiden har i många fall invänts i bedömningen huruvida det föreligger ett nedskrivningsbehov eller indikationer på ett nedskrivningsbehov. Några av respondenterna anser också att det enligt tidigare regler varit en viktig del av bedömningen huruvida en långsiktig finansiering är tryggad för företaget eller den aktuella posten som skall bedömas. I detta sammanhang har flera av respondenterna bedömt ett finansieringsupplägg med lägre ränta än marknadsmässig ränta och lägre krav på amortering som faktorer vilka kan reducera ett nedskrivningsbehov.

För anläggningar med lång livslängd kan det vara svårt/ omöjligt att göra en rimlig bedömning av avkastningen som sträcker sig över den återstående livslängden. Om det inte har varit uppenbart att tillgången varit för högt bokförd har det varit möjligt att vänta med nedskrivning. Respondenterna synes inte vara eniga om hur man skall bedöma begreppet rimlig direktavkastning i *Överväganden inför revisionen av fastighetsinnehav*.

När det gäller relevansen avseende produktionskostnaden för nya liknande hus, som jämförelseobjekt, är det i många fall tveksamt om en sådan jämförelse är av intresse vid nedskrivningsbedömningar enligt respondenterna. Jämförelsen kunde eventuellt vara relevant på tillväxtmarknader.

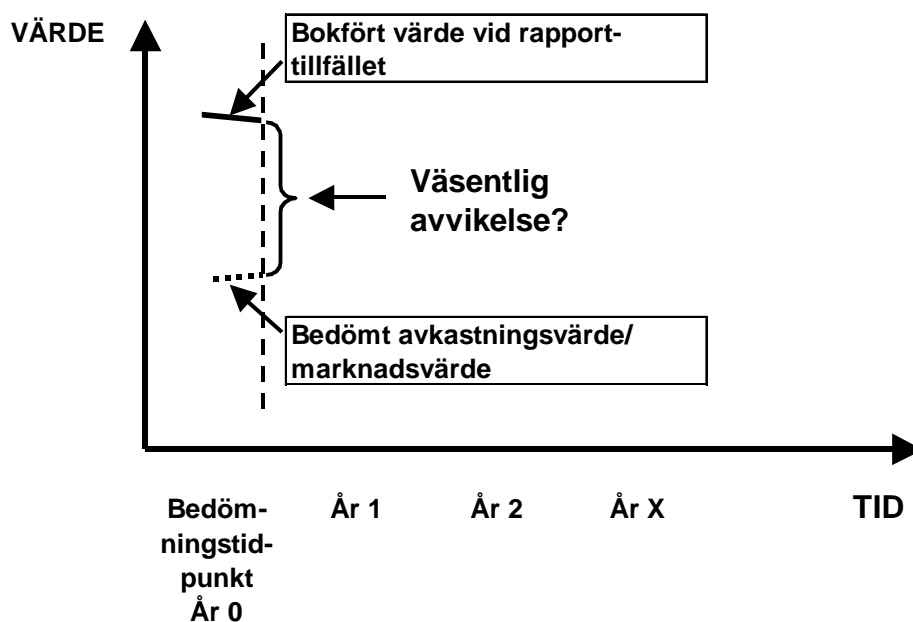
Ingen respondent har ansett att det amerikanska regelverket, där jämförelse sker med summan av odiskonterade kassaflöden, varit relevant.

När det gäller begreppet post i ÅRL så finns i realiteten ingen direkt koppling i praxis till registerfastighetsbegreppet. Det är snarare innehållet som avgör vad som kan kvalificera sig som en post. Ett antal likartade registerfastigheter i ett sammanhållet område, med samma underhållsstatus och som är likvärdiga ur ett kundperspektiv kan utgöra en post. Omvänt kan det diskuteras om en registerfastighet som innehåller väsentligt olika byggnader, exempelvis en nyproducerad och en äldre byggnad, kan utgöra en post.



RR 17/ IAS 36 är betydligt mer precis när det gäller vilket värde som det bokförda värdet skall jämföras med. Dessutom är tidpunkten för jämförelse med återvinningsvärdet inte någon framtida tidpunkt. Det är vid bokslutstillfället som redovisat värde skall jämföras med återvinningsvärdet. Se nedanstående figur vilken avser att visa på skillnader mot tidigare synsätt/ regelverk:

Figur 5.2



Figur 5.2: I ovanstående figur åskådliggörs att nedskrivningsbedömning enligt nya regelverket i RR 17 sker vid bedömningstidpunkten och att framtida utveckling avseende relationen mellan redovisade värden och/eller marknadsvärden inte beaktas.

Återvinningsvärdet har vidare i många avseenden likheter med hur man bedömer aktuellt marknadsvärde. Nettoförsäljningsvärdet torde utgöra ett aktuellt marknadsvärde med avdrag för försäljningskostnader. Nyttjandevärdet i sin tur är en nuvärdesberäkning av framtida inbetalningsöverskott som skall baseras på ägarens budgetar/prognoser. Diskonteringsräntan vid nyttjandevärdesbedömningen kan i många fall härledas från marknadsmässiga transaktioner när det gäller fastigheter. När så är möjligt är min tolkning att RR 17 förespråkar en sådan diskonteringsränta. Kassaflödena skall visserligen baseras på ägarens budgetar/ prognoser men i fall då uppenbara över-/underkostnader föreligger i ägarens budget i förhållande till normaliserade nivåer, så torde i vissa fall en justering till marknadsbaserade nivåer vara nödvändig vilket också framgår av RR 17. Nedanstående resonemang kan belysa detta:

Överkostnader i förhållande till normaliserade nivåer, avseende exempelvis organisationsrelaterade kostnader, skall möjligen beaktas i värdet av företagets egna kapital. Däremot torde det vara högst tveksamt om sådana kostnader skall kapitaliseras vid bedömning av enskilda tillgångars nyttjandevärde. Med andra ord kan inte en schablonfördelning ske av gemensamma kostnader i företaget ut på respektive tillgångs budget/prognos utan närmare analys.

Likaså gäller åt andra hållet när det exempelvis finns inslag av ideella moment i förvaltningen, det vill säga "för låga" kostnader i förhållande till marknadsbaserade

kostnader. Dessa inslag kan, i fastighetsföretag, gälla administration, fastighetsskötsel eller underhållsåtgärder. Förekommer ideella moment i förvaltningen torde det vara nödvändigt att beakta vad som är avkastning på nedlagt arbete och vad som är avkastning på kapitalet som arbetar i företaget samt göra erforderliga justeringar för detta i kassaflödena som nuvärdesberäknas.

Följden av ovanstående resonemang torde i många fall bli att nyttjandevärdesberäkningen kommer att likna vad som i fastighetsvärderingssammanhang brukar benämnas marknadssimuleringsmetod, eller avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. I dessa metoder är avsikten att genom exempelvis kassaflödesmodeller, med nuvärdesberäkning, efterlikna köparens beteende på marknaden. Således finns även i denna bedömning likheter med bedömning av aktuellt marknadsvärde. I detta sammanhang bör dock beaktas att nyttjandevärdesberäkningen skall ske utifrån tillgången i befintligt skick, vilket i vissa fall kan skilja sig från hur bedömningar sker enligt en marknadssimuleringsmetod.

Vidare bör i sammanhanget noteras att när det gäller förvaltningsfastigheter så tyder utvecklingen avseende grundläggande redovisningsprinciper på att det är marknadsvärdet som är det väsentliga och relevanta värdet vid bokslutstillfället. Likheter finns vidare mellan bedömning av marknadsvärdet och det aktuella återvinningsvärdet i RR 17, se ovan. Visserligen framförs i RR 24 att skillnader föreligger i bedömning mellan verkligt värde och nyttjandevärde. Detta torde dock inte gälla de skillnader som framfördes ovan avseende behov av eventuella justeringar av kassaflöden vid nyttjandevärdesberäkning. Extensivt tolkat kan detta innebära att marknadsvärdet kan komma att få betydligt mera genomslag i redovisningens kärna (resultat- och balansräkning) i framtiden än vad som är gällande i nuläget även för fastigheter som redovisas enligt "cost model" alternativet.

I sammanhanget kan det också vara intressant att notera att det finns en klar inriktning mot ett investerarperspektiv, med preferens för ägarintresset, i utvecklingen av normbildningen på redovisningsområdet idag.

I svaren från respondenterna kan utläsas en strävan efter ett långsiktigt synsätt när det gäller fastigheter som är anläggningstillgångar och att tillfälliga värdeförändringar inte skall få direkt genomslag i redovisningen om det inte bedöms som nödvändigt med hänsyn till korta innehavstider. Samtidigt finns en del problem förknippade med regler som ger större utrymme för individuella tolkningar. Framförallt kanske dessa problem i redovisningssammanhang handlar om investerare och osäkerhet. Föreligger osäkerhet om efter vilka kriterier ett eventuellt nedskrivningsbehov bedömts måste ändå rapporterna granskas och sannolikt nya individuella bedömningar göras i många fall. Osäkerheten leder då sannolikt till högre riskpåslag vilket i sin tur skulle kunna leda till högre kostnader för kapitalanskaffning i företagen.

Varians/ osäkerhet i värdebedömningar torde innebära att det kommer att vara svårt att hävda återvinningsvärdet till ett exakt angivet belopp. Sannolikt kommer återvinningsvärdet för fastighetstillgångar att behöva anges till ett belopp med ett angivet osäkerhetsintervall uppåt och nedåt.

Marknadsvärden på fastigheter är cykliska till sin karaktär och sannolikheten ökar för cykliska genomslag i både resultat- och balansräkning med tillämpning av det nya

regelverket i RR 17 i jämförelse med tillämpning av det äldre regelverket FAR 3 med flera. Ligger redovisade värdet över återvinningsvärdet vid bokslutstillfället, angivet med ett rimligt intervall, torde nedskrivning vara ofrånkomlig såvida inte avvikelserna utgör ett oväsentligt belopp.

Samtidigt finns i fastighetsbranschen behov av stabiliserande faktorer och långsiktiga synsätt. Det kan till vissa delar ifrågasättas om cykliska genomslag i balans- och resultaträkning kommer att främja långsiktigt tänkande. Behov finns sannolikt av någon form av referenspunkt att jämföra nuvarande marknadsvärden emot.

## KÄLLFÖRTECKNING

- Bejrums, H. & Söderberg, B., (1998), *Hyrer och fastighetspriser i Stockholm 1965-1995*. Meddelande 5:46. Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Bretten, J. & Wyatt, P., (2001), *Variance in commercial property valuations for lending purposes: an empirical study*, Journal of Property Investment & Finance, Vol. 19 No. 3.
- FARs Samlingsvolym, (1999), FARs Förlagsservice, Helsingborg.
- Lind, H. & Persson, E., (1998), *The quest for a market related value concept that is not current market value*. Working paper no. 31, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm
- Jönsson-Lundmark, B., (1999), *IASC och IAS – en introduktion*, Kristianstads Boktryckeri AB.
- Lundström, S., (1989), *Fastighetsföretagande*, Meddelande 5:30, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm
- Lundström, S., (2001), *Uncertainty in market value estimates – Implications for property performance measurement*, Department of Real Estate and Construction Management, Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Marton, J., (2000), *Readings on: Accounting in the United States and the United Kingdom – International Company Analysis*, School of Economics, Göteborg University.
- Mokrane, M., (2002), *Valuations – standards, accuracy, consistency*, IPD European Property Strategy Conference May 2002.
- Rundfelt, R., (1997), "IASC – Impairments m.m." *Balans*, nr 5.
- Thorell, P., (1999), *Företagens redovisning*, Iustus Förlag AB, Uppsala.
- Westermarck, C., (1998), *Årsredovisningslagen*, Studentlitteratur, Lund.

### Lagtext, rekommendationer och standards

Årsredovisningslagen (1995:1554)

- Bokföringsnämnden BFNAR 2000:2 – Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden Bokföringsnämndens vägledning 2001 – Tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden (reviderad december 2001)
- FAR rekommendation nr 3 – Redovisning av materiella anläggningstillgångar.
- FAS 144: Accounting for the Impairment of Long- Lived Assets and for Long- Lived Assets to Be Disposed Of.
- IAS 16: Property, Plant and Equipment.
- IAS 36: Impairment of Assets.
- IAS 40: Investment Property
- Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council – amending Council Directives 78/660/EEC, 83/349/EEC and 91/674/EEC on the annual and consolidated accounts of certain types of companies and insurance undertakings, 2002.
- Redovisningsrådets rekommendation RR 12 – Materiella anläggningstillgångar
- Redovisningsrådets rekommendation RR 17 – Nedskrivningar
- Redovisningsrådets rekommendation RR 24 – Förvaltningsfastigheter

**Muntliga källor:**

Auktoriserad revisor Bo Ribers, KPMG

Auktoriserad revisor Ingemar Rindstig, Ernst & Young

Auktoriserad revisor Björn Flink, KPMG

Auktoriserad revisor Bernhard Öhrn, KPMG