

# Värdering av fastigheter i offentliga och privata företag

*En fallstudie i fastighetsbranschen*

ERIKA JONSSON  
DANIEL THUNEBRO

Institutionen för Industriell ekonomi och samhällsvetenskap  
Avdelningen för Ekonomistyrning  
FÖRETAGSEKONOMI C

Vetenskaplig handledare: Joakim Wincent



## FÖRORD

Vi vill inleda denna uppsats med att tacka de personer som varit involverade i detta arbete. Vår uppsats behandlar en fallstudie och därigenom vill vi främst tacka våra respondenter för att de har tagit sig tid och ställt upp på våra intervjuer. Vi vill även tacka vår handledare Joakim Wincent, samt vår seminariegrupp, för konstruktiv kritik och uppmuntran under arbetets gång.

Erika Jonsson

Daniel Thunebro

## **SAMMANFATTNING**

Denna uppsats behandlar värdering av fastigheter och de faktorer som påverkar ekonomer vid värderingen. Syftet med vår uppsats är att undersöka vad som påverkar ekonomers värdering av fastigheter i offentliga och privata företag, samt att ta reda på om värderingen skiljer sig åt mellan dem. Detta har vi undersökt med hjälp av den institutionella teorin och intressentteorin. Den empiriska undersökningen är en fallstudie som består av fyra intervjuer med ekonomer på ett offentligt och två privata fastighetsbolag. De resultat som vi har kommit fram till är att de olika faktorerna har olika stark påverkan på värderingen i offentliga och privata företag.

## **ABSTRACT**

This paper deals with valuation of real estate and the factors that seem to have an impact on appraisers at the time of valuation. The purpose of this paper is to examine which factors that affect appraisers valuation in local government and private companies, and also study if the valuation differs between the companies. We have examined this with the help of the institutional theory and partner theory. The empirical examination is a case study based on four interviews with appraisers from one local government company and two private companies. The results that we found were that different factors seem to have a different impact on the valuation in local government and private companies.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INLEDNING OCH PROBLEMDISKUSSION</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1 Inledning .....                               | 1         |
| 1.2 Problemdiskussion .....                       | 1         |
| 1.3 Syfte .....                                   | 2         |
| <b>2. METOD</b> .....                             | <b>3</b>  |
| 2.1 Val av undersökningsansats .....              | 3         |
| 2.1.1 Fallstudie.....                             | 3         |
| 2.1.2 Induktiv metod.....                         | 3         |
| 2.1.3 Kvalitativ metod.....                       | 4         |
| 2.2 Datainsamlingsmetod.....                      | 4         |
| 2.2.1 Litteraturstudie och sekundärdata .....     | 4         |
| 2.2.2 Primärdata.....                             | 4         |
| 2.3 Val av företag .....                          | 5         |
| 2.4 Analysmetod.....                              | 5         |
| 2.5 Metodproblem .....                            | 6         |
| <b>3. TEORI</b> .....                             | <b>7</b>  |
| 3.1 God redovisningssed och rättvisande bild..... | 7         |
| 3.2 Fastighetsvärdering .....                     | 7         |
| 3.3 Offentlig och privat sektor.....              | 7         |
| 3.4 Institutionell teori .....                    | 8         |
| 3.4.1 Den reglerande pelaren.....                 | 9         |
| 3.4.2 Den normativa pelaren.....                  | 10        |
| 3.4.3 Den kulturkognitiva pelaren.....            | 10        |
| 3.4.4 Varierande bärare.....                      | 11        |
| 3.4.4.1 Kultur.....                               | 11        |
| 3.4.4.2 Samhällsstrukturer .....                  | 11        |
| 3.4.4.3 Rutiner .....                             | 11        |
| 3.5 Intressentteorin.....                         | 12        |
| 3.6 Analysmodell .....                            | 15        |
| <b>4. EMPIRI</b> .....                            | <b>16</b> |
| 4.1 Person A (Anna) – Privat företag 1 .....      | 16        |
| 4.2 Person B (Bibi) – Privat företag 2 .....      | 17        |
| 4.3 Person C (Cici) – Offentligt företag 3.....   | 19        |
| 4.4 Person D (Didi) – Offentligt företag 3 .....  | 21        |
| <b>5. ANALYS OCH RESULTAT</b> .....               | <b>24</b> |
| 5.1 Reglerande pelaren.....                       | 24        |
| 5.2 Normativ pelaren .....                        | 25        |
| 5.3 Kulturkognitiv pelaren.....                   | 27        |
| 5.4 Intressenter.....                             | 28        |
| <b>6. SLUTSATSER</b> .....                        | <b>30</b> |
| 6.1 Sammanfattande slutsatser.....                | 30        |
| 6.2 Förslag till fortsatt forskning.....          | 31        |

## FIGUR OCH TABELLFÖRTECKNING

|  |    |
|--|----|
| Figur 1 En skildring av ett företags intressenter.....   | 13 |
| Figur 2 Vår analysmodell utifrån den institutionella teorin .....                                | 15 |
| Tabell 1 En sammanfattning av den institutionella teorin .....                                   | 12 |
| Tabell 2 En sammanställning av ekonomernas uppfattning om faktorernas inverkan.....              | 23 |
| Tabell 3 Visar de intressenter som ekonomerna ansåg hade störst inverkan på deras värdering..... | 29 |

## LITTERATURLISTA

## BILAGA A - intervjumall

### 1. INLEDNING OCH PROBLEMDISKUSSION

*I det inledande kapitlet kommer vi att ge läsaren en inblick i problemområdet som vi kommer att behandla i denna uppsats. Vi kommer även att presentera vårt syfte.*

#### 1.1 Inledning

Redovisning handlar om att företagets ekonomer ska förmedla information om företagets ekonomi till olika användare och främst till intressenter utanför företaget (Smith, 2000). Det är dessutom lagstadgat i Årsredovisningslagen att informationen som lämnas ska ge så rättvis bild som möjligt av företagets ställning och resultat (Förenade Auktoriserade Revisorer, 2003). Det är därför viktigt att den information som faktiskt lämnas ger en rättvisande bild av företaget. Det är dessutom önskvärt att tillgångar som representerar likadana resurser borde värderas till samma belopp i alla företag. På så sätt visas en rättvisare bild och jämförbarheten mellan företagen ökar. (Smith, 2000)

#### 1.2 Problemdiskussion

Värderingen av tillgångar fyller en viktig funktion om företaget ska uppvisa en rättvisande bild. Eftersom balansräkningen har till uppgift att ge en rättvisande bild av företagets ställning på balansdagen är det framför allt viktigt att tillgångar som exempelvis fastigheter inte är övervärderade. (Holmström, 1999) Även Lundström och Nordlund (2001) diskuterar problematiken med värdering av fastigheter, och de anser att fastigheternas långa livslängd försvårar fastställandet av ett riktigt värde. Beroende på hur företaget värderar kommer resultatet att variera och om inte värderingen av tillgångarna är korrekt utförd blir inte heller resultatet rättvisande, vilket innebär att intressenterna kan vilseledas.

För att företagen ska kunna uppnå en rättvisande bild finns förutom ÅRL även allmänna råd till för att vägleda ekonomerna i deras redovisning. Redovisningsrådet (RR) och Bokföringsnämnden (BFN) är två av dessa allmänna råd som ger ut rekommendationer för att hjälpa företagen i bland annat värderingsfrågor. (Artsberg, 2003)

Enligt Holmström (1999) finns det i varje värderingssituation inslag av subjektiva bedömningar som påverkar värderingsbeslutet och då även värdet som tillgången tillskrivs. Det subjektiva inslaget vid värdering innebär att varje beräkning av ett värde är förenat med viss osäkerhet. Otillräckliga eller otydliga lagar och rekommendationer kan vara faktorer som påverkar osäkerheten. (ibid) På så sätt skapar komplexa och föränderliga situationer utrymme för variation i människors handlande. Dessutom kan människors kompetens (värderingar, erfarenhet, personlighet) påverka individernas handlande. (Sjöstrand, 1987)

Falkman (2001) anser att även förståelse och tolkning av information påverkar beslut och individens handlande, vilket beror på individens bakgrund och den kunskap som personen innehar. Bang (1999) menar att organisationskulturen bidrar till att styra medlemmarnas beteenden genom att de erbjuder kartor, lösningar och riktlinjer för människornas handlingar i organisationen. Han menar att kulturen är den karta som vi har lärt oss och har i huvudet och som vi använder för att orientera oss i förhållande till vår omgivning. Denna kognitiva karta erbjuder lösningar på komplexa problem från omgivningen. (ibid) Sjöstrand (1987) beskriver att kulturen omfattar konkreta normer och att dessa normer påverkar individernas sätt att nå kompetens i en organisation, vilket leder till större säkerhet i beslutsfrågor.

Det sociala livet ger på så vis upphov till upprepade handlingsmönster. Dessa rättfärdigas i normer och värderingar och blir med tiden tagna för givna och gör att individen inte behöver fundera över vad som är lämpligt i varje situation. Dessa för givet tagna normer eller mönster kallas i teorin för institutioner. (Blomquist, 1996) Det finns det flera olika faktorer som påverkar individens bedömningar och några av dessa grundläggande faktorer tas upp i den institutionella teorin. I teorin delas dessa faktorer in i tre olika kategorier; reglerande, normativ och kulturkognitiv och det är dessa faktorer som styr individens handlande. (Scott, 2001) Den institutionella teorin betonar också att institutioner är öppna system som starkt påverkas av dess omgivning (Scott, 2003).

Även intressentteorin betonar företagets omgivning och enligt den har olika intressenter en viss påverkan på företaget. Eftersom företaget måste upprätthålla balansen mellan de olika intressenterna och hålla dem nöjda kommer omgivning i viss utsträckning att påverka företagen och dess anställda. (Bakka, Fivelsdal och Lindkvist, 1993) Beroende av vad som krävs av företaget och individen kommer det att påverka individens subjektiva bedömningar.

Då det i dagsläget inte finns heltäckande regler och rekommendationer inför alla beslut som individen ska ta, kommer många faktorer att påverka värderingen. I och med att det finns begränsad vägledning kommer de subjektiva bedömningarna att spela en stor roll. Dessa subjektiva bedömningar finns i många värderingsområden men vi har valt att fokusera oss på värdering av fastigheter. Eftersom institutioner och intressenter påverkar individers subjektiva bedömningar ställer vi oss frågan;

- finns det någon skillnad i värdering av fastigheter mellan privata och offentliga företag?

### 1.3 Syfte

Vi vill utifrån den institutionella teorin och intressentteorin undersöka:

- a) vad som påverkar värderingen av fastigheter hos ekonomer som arbetar i offentliga och privata företag
- b) om värderingen skiljer sig åt mellan dem.

När vi nämner ekonomer i vår uppsats syftar vi på de individer som jobbar löpande med ekonomiska frågor angående fastigheter. Vi hade ingen speciell utbildning som krav men krävde att de skulle vara inblandade i värdering av fastigheter inom företaget.

### 2. METOD

*I detta kapitel redogör vi för den metod uppsatsen bygger på. Metoden hjälper oss att erhålla nödvändig information för att besvara uppsatsens syfte. Här diskuteras valet av undersökningsansats, datainsamlingsmetod och företag. Vi tar även upp vår analysmetod och vilka metodproblem som vi beaktat i vårt arbete.*

#### 2.1 Val av undersökningsansats

Syftet med vårt arbete är att undersöka vad som påverkar ekonomers värdering av fastigheter, det vill säga vilka faktorer som ekonomerna tar hänsyn till. Eftersom reglerna angående värdering av fastigheter kan uppfattas som diffusa tyckte vi det var ett bra område för att kunna skildra olikheter i värderingar. Här tror vi att de subjektiva bedömningarna kommer att få stort spelutrymme. Vi kommer att utgå från ett aktörsorienterat synsätt i vår uppsats. Enligt Lundahl och Skärvad (1999) är aktörsorienterade studier passande när forskaren vill identifiera hur aktörer och deras verklighetsuppfattning, värderingar och motiv styr beslut och handlingar. De anser att forskaren i en aktörsorienterad fallstudie måste förstå verkligheten och problemen utifrån hur systemets aktörer uppfattar situationen. (ibid) Denna metod passade vår uppsats bra då vi ville sätta oss in i ekonomernas situation och förstå vad som ligger bakom deras värderingar.

##### 2.1.1 Fallstudie

En fallstudie inriktar sig på en eller några få undersökningsenheter i syfte att erhålla en djupgående redogörelse för händelser, relationer, erfarenheter eller processer som finns i undersökningsenheten. En fallstudie tar itu med fallet i dess helhet och ger därigenom en viss möjlighet att kunna upptäcka hur de många olika delarna påverkar varandra. Fallstudiens verkliga värde ligger i att den erbjuder en möjlighet att förklara *varför* vissa resultat kan uppstå istället för att bara ta reda på vilka resultaten är. (Denscombe, 2000) Lundahl och Skärvad (1999) anser att fallstudier dessutom är lämpliga när forskaren vill få svar på frågan *hur*. Fallstudier handlar om att undersöka företeelser så som de naturligt uppträder och är då speciellt passande när forskaren inte har någon större kontroll över företeelserna (Denscombe, 2000).

Vidare anser Denscombe (2000) att fallstudien ger möjligheten för forskaren att ta itu med förhållanden och sociala processer som inte tillåts i en surveyundersökning. En nackdel är dock att det inte går att generalisera resultaten på samma sätt som vid en survey (Lundahl och Skärvad, 1999). Vi ansåg att en fallstudie var lämplig för vår uppsats då vi ville skapa en djupare förståelse för vad som påverkar ekonomers värderingar av fastigheter. Vi ville förstå *hur* de tänker när de värderar och om de skulle värdera olika, ta reda på *varför*.

##### 2.1.2 Induktiv metod

En deduktiv metod tar sin utgångspunkt i befintlig teori och syftet är att testa, eventuellt förstärka, omkullkasta, tillämpa eller utveckla den. En induktiv metod innebär däremot att man utgår ifrån insamlad data och sedan utarbetar teorier. (Artsberg, 2003) Vår metod kan ses som deduktiv då vi inledningsvis utgår från befintlig teoribildning, men större delen av arbetet kommer dock att fokuseras på att analysera hur ekonomer i offentliga och privata företag påverkas vid värdering av fastigheter. Vi vill följaktligen



undersöka skillnader och likheter mellan offentliga och privata ekonomer och därigenom anser vi att uppsatsen huvudsakligen är induktiv.

### **2.1.3 Kvalitativ metod**

Enligt Befring (1992) passar en kvantitativ metod bäst för att fånga in allmänna samband medan ett kvalitativt tillvägagångssätt lämpar sig bättre för att förstå unika förhållanden. Även Denscombe (2000) nämner att kvalitativ forskning är lämplig för beskrivning. Han menar att kvalitativ forskning tenderar att bygga på detaljerade och ingående beskrivningar av människor och händelser. En stor skillnad är också att kvalitativ forskning använder ord som analysenhet medan kvantitativ använder siffror. (ibid)

Eftersom värderingsproblematiken innefattar många komplexa besluts- och bedömningsproblem ansåg vi att det var svårt att använda kvantitativa variabler. Vi har därför använt oss av kvalitativa data och en kvalitativ metod då detta passar vårt syfte bättre.

## **2.2 Datainsamlingsmetod**

### **2.2.1 Litteraturstudie och sekundärdata**

För att få en bättre grund inför vårt arbete gjorde vi en litteraturstudie av den litteratur som skrivits om fastigheter, redovisning, intressentmodellen och institutionell teori. Dessa data brukar kallas sekundärdata då de tidigare samlats in av någon annan, för ett annat ändamål (Befring, 1992). Litteraturen har vi sökt upp genom att använda oss av de sökmotorer som finns att tillgå genom Luleå tekniska universitet, såsom Lucia, Libris, Emerald men även de allmänna sökmotorerna Google och Alta Vista. Vi har också sökt artiklar, bland annat i Academy of management Review och Balans. De sökord som vi använt oss av är: fastigheter, värdering, beteende, subjektiva bedömningar, organisationsteori, institutionell teori, intressentteori och deras motsvarigheter på engelska. Vi tog även hjälp från redan publicerade uppsatser på liknande områden för att erhålla förslag på användbar litteratur.

### **2.2.2 Primärdata**

Primärdata är data som samlas in med det primära syftet att bilda ett analysunderlag i en undersökning. Grovt sett finns det tre olika strategier för insamling av data och dessa är observationer, intervjuer eller enkäter. (Befring, 1992)

Intervjun är en passande datainsamlingsmetod när datan baseras på erfarenheter och känslor. Erfarenheternas och känslornas natur behöver snarare utforskas än att bara förklaras med några ord. Intervjuer passar även bra när detaljerad information från ett litet antal informanter eftersträvas. (Denscombe, 2000)

Eftersom vi ville göra en fallstudie av djupare karaktär valde vi att göra intervjuer. Först kontaktade vi våra respondenter via telefon för att undersöka om de hade möjlighet att hjälpa oss med vår undersökning. När vi hade fått ett godkännande bokade vi en tid för intervjun. Vi övervägde först att skicka ut intervjumallen till dem i förväg så att de skulle ha god tid på sig att förbereda sig och hinna tänka igenom svaren. Vi insåg dock att detta skulle kunna påverka resultaten från intervjuerna negativt då

ekonomerna på det offentliga företaget skulle ha möjlighet att prata ihop sig om svaren och på så sätt ge liknande svar. Utifrån detta resonemang ansåg vi det lämpligast att inte heller ekonomerna från de privata företagen fick se frågorna före intervjun.

Semistrukturerade intervjuer innebär att intervjuaren har färdiga frågor som ska besvaras men att den intervjuade uppmuntras att utveckla sina idéer och tala mer utförlig om det ämne som intervjuaren tar upp. I dessa intervjuer är svaren öppna och fokus ligger på att den intervjuade utvecklar sina synpunkter. (Denscombe, 2000)Eftersom vi ville att ekonomerna skulle ge oss utförliga svar tyckte vi att denna delvis strukturerade intervjuform var passande.

### **2.3 Val av företag**

Vi har valt att studera tre fastighetsbolag som ligger i Skellefteå kommun, ett kommunalt och två privatägda. Detta val gjordes utifrån att vi ansåg att det skulle kunna finnas värderingsskillnader mellan företagen. Först hade vi tänkt undersöka två ekonomer på ett offentligt respektive privat fastighetsbolag, för att på så vis få två ekonomers åsikter från varje företag. Vi fick emellertid tänka om då de privata hade så få anställda och därigenom bara en ekonom som skötte värderingen av företagets fastigheter. I stället valde vi då att undersöka två privata företag för att få en bättre bild av hur privata företag jobbar med sin värdering.

Dessa företag valdes slumpvis från den lokala telefonkatalogen under kategorin fastighetsbolag. Vi ringde sedan upp företagen och bad om att få tala med den som var ansvarig för värdering av företagets fastigheter. Lyckligtvis behövde vi bara kontakta fyra ekonomer eftersom samtliga direkt gick med på att ställa upp på en intervju. Anledningen till att vi valde bolag inom Skellefteå kommun var till stor del påverkad av att vi ville göra personliga intervjuer med de ansvariga ekonomerna i företagen. Vi har valt att låta de intervjuade ekonomerna vara anonyma eftersom att de själva bad om att få vara det. Vi har dessutom valt att hålla företagsnamnen hemliga eftersom de privata företagen hade så få anställda och att det därigenom skulle det bli alltför lätt att räkna ut vem vi hade intervjuat.

### **2.4 Analysmetod**

Scott (2001) menar att individers handlingar och beslutsfattande kan förklaras av den institutionella teorin. Enligt intressenteorin har även intressenter en viss påverkan på företaget och påverkar därigenom även de anställda ekonomerna. Eftersom företaget måste upprätthålla balansen mellan de olika intressenterna och hålla dem nöjda kommer omgivning i viss utsträckning att påverka företagen och dess anställda. (Bakka et al, 1993) Med dessa två teorier som grund har vi skapat en analysmodell som vi sedan använde för att tolka resultaten från våra intervjuer. Vi delade in de påverkande faktorerna i fyra olika delar, de tre pelarna och intressenter. Därefter analyserade vi en faktor i taget och undersökte hur faktorn tycktes påverka de privata och offentliga ekonomerna. Sedan diskuterade vi de eventuella likheterna och skillnaderna och försökte utveckla några propositioner om hur ekonomerna påverkades.

### 2.5 Metodproblem

Det är viktigt att forskare måste kunna lita på att deras mätningar inte påverkas av själva mätinstrumentet, det vill säga att skillnader i mätresultat mellan två tidsperioder inte beror på det aktuella instrumentet. Det önskvärda är att mätinstrumentet ger samma data från gång till gång och att eventuella variationer i resultaten endast beror på att själva mätobjektet förändrats, i så fall har mätinstrumentet hög tillförlitlighet och reliabilitet. (Denscombe, 2000)

Vi har valt att använda oss av en intervjumall (se bilaga A) vid alla intervjuer för att på så vis öka reliabiliteten genom att alla har fått samma frågor. Vi har dock haft öppna intervjuer där vi uppmanat de intervjuade att tala fritt och upplysa oss om de ansett att vi glömt någon viktig fråga samt att vi använde oss av följdfrågor när vi kände att vi ville ha mer utvecklande svar.

Validitet bygger på att de data som samlats in och de metoder som använts är riktiga, det handlar om huruvida datan reflekterar verkligheten. Om en undersökning ska ha hög validitet måste datan och metoderna vara exakta, riktiga och träffsäkra. Därigenom är det viktigt att det som faktiskt mäts är det som man från början avsågs att mäta. (Denscombe, 2000)

För att öka validiteten gick vi igenom våra intervjufrågor med vår handledare och även några andra ekonomstudenter för att få feedback på frågorna. Därmed fick vi veta hur frågorna uppfattades och om de hade potential att ge några givande intervjuresultat.

Vi valde att göra personliga intervjuer för att öka validiteten på vår undersökning. På så sätt ansåg vi att ekonomerna lättare skulle förstå våra frågor och att risken för eventuella missförstånd skulle minska. Vi bestämde oss för att inte använda en bandspelare eftersom det skulle kunna ha en negativ inverkan på ekonomernas svar. Enligt Ejvegård (1996) kan bandspelare vara hämmande för vissa personer och leda till försiktigare uttalanden. Vi ville ha en öppnare och gärna djupare intervju och därför kändes det inte som att en bandspelare var passande. Vi är medvetna om att en bandspelare kan vara till stor fördel vid sammanställning av intervjuer eftersom det är svårt att hinna anteckna allt som sägs. Vi var dock båda två närvarande vid samtliga intervjuer och förde skilda protokoll, allt för att därigenom minska förlusterna från bandspelaren på bästa möjliga sätt.

En nackdel var däremot att de privata företagen var att de inte tycktes var insatta i redovisningen av fastigheter i den mån som vi önskat. Vi försökte dock förklara vad vi menade med våra frågor och göra vårt tankesätt så tydligt som möjligt så att de skulle förstå vad vi var ute efter.

### 3. TEORI

*Vi inleder teorikapitlet med en kort introduktion av fastighetsvärdering samt offentliga och privata företag. Vi ger dessutom en närmare beskrivning av den institutionella teorin och vad den är uppbyggd av. Därefter beskriver vi även intressentteorin och går in på vilken roll organisationers intressenter spelar.*

#### 3.1 God redovisningssed och rättvisande bild

ÅRL 2:2 säger att en god redovisningssed innebär att årsredovisningen ska upprättas på ett överskådligt sätt. Med en rättvisande bild menas enligt ÅRL 2:3 att företagets ekonomiska ställning och resultat ska visas i balans- och resultaträkning och noter. Vid avvikelser från allmänna råd och rekommendationer ska upplysning om detta lämnas i not. Artsberg (2003) menar att god redovisningssed är sättet företaget faktiskt redovisar i praktiken och att den rättvisande bilden syftar till att sätta användaren i fokus och att hindra denna från att vilseledas.

#### 3.2 Fastighetsvärdering

I många olika sammanhang måste fastigheter värderas. Syftet med värderingarna kan dock variera, både när det gäller den typ av värde som skall fastställas och den grad av tillförlitlighet som eftersträvas. (Sparfrämjandets Förlagsaktiebolag, 1979) I dagligt tal men även i mer kvalificerade ekonomiska sammanhang talas ofta generellt om en fastighets värde. En av grundförutsättningarna för förståelse av olika värde- och värderingsproblem är att gemensam terminologi utnyttjas, samt att enighet råder om dess innebörd. Oenigheter kring värderingsfrågor bottnar till stor del i oklarheter eller skillnader som avser tolkningar av innebörden i olika begrepp. Detta kompliceras eftersom nya begrepp ständigt utvecklas över tiden och att tolkningar av innebörden i befintliga begrepp successivt ändras. (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2003)

De vanligaste värderingssituationerna uppstår vid köp och försäljning, belåning samt redovisning. Denna värdering kan omfatta allt från några få kvadratmeter ända upp till exempelvis kärnkraftverk. Värderingen kan även avse hela eller delar av enskilda fastigheter samt fastighetsbestånd av varierande omfattning. (ibid)

Fastigheter får ett värde genom att ge individer och företag framtida nyttor. För att ett värde ska skapas i människors medvetande krävs att tillgången finns i begränsad omfattning. För att förstå olika individers agerande i olika värderingssituationer är det emellertid nödvändigt att uppmärksamma att det finns andra faktorer, förutom de renodlat ekonomiska som styr värderingen. Eftersom värdet skapas i vårt medvetande genom ett samspel mellan fastigheter och människor, så innebär detta att det finns lika många potentiella åsikter om en fastighets värde som det finns individer. (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 2002)

#### 3.3 Offentlig och privat sektor

Sveriges offentliga sektor består av staten, landstinget och kommunerna och den har växt sig störst bland världens alla industriländer. Den offentliga sektorn lever av de tillgångar som skapas i det privata näringslivet, och är på så sätt beroende av att företagare och löntagare betalar skatt för att kunna bedriva sin verksamhet. (Kieser och Rydén, 1997)

Den stora skillnaden mellan den privata och den offentliga sektorn är att statliga företag styrs politiskt medan den privata styrs av människor med personligt vinstintresse. En annan skillnad är att den offentliga sektorn arbetar för att tillfredsställa de lagar, förordningar och direktiv som finns. Den privata sektorns företag arbetar istället för att utnyttja de tillfällen som ges för att skapa vinst, inom lagens ramar. För att kunna göra detta måste de privata företagen lära sig av sina misstag och jämföra sig med de bästa i branschen. (Gustafsson, 1996)

I den offentliga sektorn är den formella organisationen i allmänhet mer uppenbar och detaljerad, hierarkin klarare definierad och beslutsprocessen mer reglerad än inom den privata sektorn. Diskussioner har förts och förs även idag angående om den offentliga sektorn är för byråkratisk. (Wetterberg, 2000)

Vidare så har den privata sektorn inte lika stort moraliskt och etiskt ansvar som den offentliga sektorn. Kommunerna ansvarar för det yttersta skyddsnätet och måste därigenom tillhandahålla bostad till dem som är i behov av detta eftersom det är deras skyldighet. Den privata sektorn tillhandahåller däremot inte lösningar för alla utan har större möjlighet att välja sina kunder. Detta påverkar självklart resultatet på längre sikt. (Wetterberg, 2000)

### **3.4 Institutionell teori**

Många betraktar den amerikanske sociologen Philip Selznick som upphovsmannen till den institutionella teorin. Selznick observerade att organisationer inte enbart anpassar sig till organisationens interna mål, utan också till samhällets värderingar. (Hatch, 2002) Det finns dock många olika institutionella teorier som alla har olika uppfattning om den sociala verkligheten (Scott, 2001). Hatch (2002) menar att definitionen av en institution grundas på upprepade handlingar och gemensamma uppfattningar om verkligheten. Scott (2001) anser att definitionerna är kopplade till olika uppfattningar om hur individer tar beslut och därigenom hur rationella de är samt vad som menas med rationalitet.

En fullständig institutionalisering kan innebära att individen är fast i ett inrutat mönster, vilket innebär att det inte längre finns någon möjlighet till rationellt beslutsfattande beroende på hinder i den omgivande strukturen. Detta innebär att institutioner inte behöver vara effektiva, utan att det ekonomiska samarbetet istället kan försvåras på grund av deras existens. Rationalitet är därmed en omöjlighet vid fullständig institutionalisering på grund av individens begränsningar. (Falkman, 2000) Det är dock viktigt att komma ihåg att institutioner även stödjer och stärker aktiviteter och individer. De erbjuder riktlinjer och resurser för beslut men även förbud och begränsningar för beslut. (Scott, 2001)

Institutionalisering sker genom att aktörer konstruerar institutioner för att kunna hantera kollektiva problem, detta för att reglera andras samt sitt eget beteende. För att få individer att följa dessa regler används belöningar och bestraffningar som påverkar deras handlande. Detta gör att individerna motiveras att göra det bästa de kan åstadkomma för att då tillfredsställa sina behov. Utifrån denna rationella syn kan alltså individers framtida handlande påverkas. (Scott 2001)

Institutioner är sociala strukturer som har uppnått hög motståndskraft och dessa är uppbyggda av kulturkognitiva, normativa och reglerande element. Tillsammans med aktiviteter och resurser ger institutioner stabilitet och mening till det sociala livet och dessa institutioner finns på flera nivåer, från världssystem till lokaliserade interna personalrelationer. (Scott, 2001) Powell och DiMaggio (1991) anser att den institutionella teorin används för att tolka och förklara sociala företeelser. Teorin ska hjälpa till att förstå individens handlande och den kan ses som ett instrument för att nå förståelse. Enligt Scott (2001) betonar många diskussioner om institutioner och deras kapacitet att styra beteende. Institutioner inför restriktioner genom att definiera legala, moraliska och kulturella gränser, och på så sätt skiljer de mellan godkända och icke-godkända aktiviteter.

Omgivningen kan också ställa krav på organisationen på olika sätt. För det första kan den ställa ekonomiska och tekniska krav som gör att organisationerna måste producera sina varor på en verklig eller fiktiv marknad. Dessutom kan det ställas sociala och kulturella krav som innebär att organisationen måste spela bestämda roller i samhället samt att skapa sig och vidhålla en yttre fasad. (Hatch, 2002)

Som vi tidigare nämnt finns det tre vitala komponenter som bygger upp den institutionella teorin. Dessa kallar Scott (2001) de tre pelarna och de formar stegvis förändring från det medvetna till det omedvetna, från att få uppbackning av lagar till att ta något för givet. Även Powell och DiMaggio (1991) beskriver att den institutionella teorin är uppbyggd av tre mekanismer, som leder till förändring, isomorfism (likformighet). De tre pelarna är byggstenar vilka fungerar som elastiska fibrer som motverkar förändring. Institutioner strävar efter stabilitet men är ständigt utsatt för förändring, både inkrementell och osammanhängande. Det finns många olika skolor om institutionell teori men det som skiljer sig åt mest mellan dem är vilket av de tre elementen som prioriteras. De tre elementen/pelarna är reglerande, normativ och kognitiv. (Scott, 2001)

### ***3.4.1 Den reglerande pelaren***

Institutioner begränsar och reglerar individens beteende. Den reglerande processen innefattar ett etablerande av regler, konformitet och förstärkning av beteenden som är önskvärda i framtiden. Några centrala beståndsdelar i den reglerande pelaren är makt, fruktan och lämplighet. De påverkas ofta av regler och lagar, oberoende om dessa är informella eller formella. (Scott, 2001) Enligt North (1993) är formella regler sådana som är utformade av människor, exempelvis lagar, medan informella regler kan vara olika beteenderegler. Den reglerande mekanismen uppkommer således genom att organisationer och individer utsätts för både informella och formella påtryckningar, som tvingar dem att anpassa sig till andra organisationer och individer som de är beroende av (Scott, 2001). Mekanismen påverkas även av kulturella förväntningar i organisationens omgivning (Powell och DiMaggio, 1991).

Många lagar är redan tillräckligt kontroversiella eller tvetydiga så att de inte ger någon tydlig beskrivning om hur individer ska handla. Det är därför bättre att använda tydning och kollektiv tolkning vid tvetydigt lagrum, det vill säga att större tillit bör sättas till de kulturkognitiva och normativa elementen. (Scott, 2001)

### ***3.4.2 Den normativa pelaren***

De normativa elementen består av värderingar och normer. Värderingar är uppfattningar om vad som föredras eller önskas, medan normer berättar hur saker ska göras. Normer kan vara medvetna och omedvetna, båda normklasserna påverkar individernas beteende i organisationen. När människor är tillsammans en viss tid skapar de vissa förväntningar på varandras beteende och detta fenomen brukar kallas normer. Normer omfattar alla beteenden som förväntas, accepteras eller stöds av gruppen, oavsett om normen är uttalad eller inte. Individerna belönas och uppmuntras att följa normerna men de kan bli utsatta för sanktioner om de inte gör det. (Bang, 1999) Normativa system definierar mål och målsättningar men bestämmer även lämpliga sätt att uppnå dem. Dessa system begränsar även individers beteende samtidigt som de förstärker och möjliggör beteende. (Scott, 2001)

Det finns enligt Powell & DiMaggio (1991) två aspekter som är viktiga källor vid normativ likformighet och den ena källan är utbildning vilket skapar legitimitet. Den andra är tillväxten och utvecklingen av professionella nätverk som omfattar organisationer. Universitet och professionella utbildningsinstitutioner är därför viktiga för utvecklingen av organisatoriska normer. (ibid)

En viktig mekanism för uppmuntrande av normativ likformighet är rekryteringen av personal. Det har kommit att uppstå en form av standardisering av yrken då individer utbildas på universitet och specifika yrkesutbildningar. Dessa får då i viss utsträckning samma normer och värderingar. (Powell & DiMaggio, 1991)

Därigenom får de organisationer som rekryterar från universitet och yrkesutbildningar individer som tenderar att se på problem med samma synsätt. De ser policys, procedurer och strukturer på ett normativt likvärdigt sätt, samt att de tenderar att närma sig ett beslut på likvärdigt sätt. (ibid)

### ***3.4.3 Den kulturkognitiva pelaren***

Det är inte all institutionell likformighet som kommer från auktoritet, osäkerheten är också en stark kraft som uppmuntrar imitation. När saker är svåra att förstå, när mål är oklara eller när omgivningen skapar osäkerhet kan det leda till att organisationer och individer härmar varandra eller upprepar tidigare beteende som gett önskat resultat. Det finns många fördelar med att härma mänskligt beteende, exempelvis när individen möter oklara problem med tvetydiga orsaker eller oklara lösningar. I ett sådant fall kan imitation erbjuda en billig lösning. (Powell och DiMaggio, 1991)

Individer tenderar att härma andra individer som uppfattas som mer framgångsrika. Institutionaliseringen sker genom kognitiva mönster, för-givet-tagna regler, scripts, ett gemensamt språk och gemensamma förebilder. Vad som är lämpligt beteende kommer från omedvetna regler och uppfattningar om verkligheten som varje individ och organisation har. (ibid)

### *3.4.4 Varierande bärare*

Institutioner som är antingen reglerande, normativa eller kognitivt betonade är inbäddade i varierande typer av förvaringsrum eller bärare. De institutionella bärarna använder sig av varierande processer för att sprida sitt budskap. Scott (2001) beskriver tre typer av bärare; kulturer, samhällsstrukturer och rutiner. Dessa bärare är direkt sammanknutna med de tre tidigare beskrivna pelarna.

#### *3.4.4.1 Kultur*

Kultur är en bärare som består av regler och meningssystem som är kodade till olika lägen och roller, det vill säga kulturer införlivar eller exemplifierar institutionella element (Scott, 2001). Powell och DiMaggio (1991) menar att institutionalisering genom kultur innefattar de regler, procedurer och mål som följs utan att några specifika instruktioner givits eller att någon övervakning av någon auktoritet sker.

Scott (2001) menar att det som betonas i denna bärare varierar beroende på vilket institutionellt element som får en framskjuten ställning. Kognitiva teoretiker betonar vikten av kategorier, normativa teoretiker vill framhålla värderingar och normativa förväntningar. De regulativa teoretikerna pekar här på lagar och regler. (se tabell 1)

#### *3.4.4.2 Samhällsstrukturer*

Samhällsstrukturen kan också bära upp institutioner. En sådan struktur är bärare som vilar mot utmålade förväntningar sammankopplade med nätverk av samhällspositioner. Systemet begränsar och berättigar beteendet hos aktörerna, samtidigt som de förändras och återskapas av just det beteendet. Likadant som med kulturella bärare är vissa samhällens arrangemang vitt delade mellan många organisationer, vilket då i sin tur skapar just strukturell likformighet. (Scott, 2001)

Scott (2001) menar på att här betonar de kognitiva teoretikerna den strukturella likformigheten, medan de normativa och regulativa vill visa samhällsstrukturer som statliga system. Den normativa betonar dock här befogenhetssystem och den regulativa visar på tvingande system. (se tabell 1)

#### *3.4.4.3 Rutiner*

Institutioner kan också vara ett uttryck för eller eventuellt bäras upp av strukturella aktiviteter i form av invanda beteenden och rutiner. Rutiner är bärare som vilar mot utmålade händelser som reflekterar en underförstådd kunskap hos aktörerna. Dessa rutiner kan vara djupt rotade vanor och procedurer som är baserade på outtalad kunskap och övertygelser. (Scott, 2001)

Enligt Scott (2001) så ligger betoningen för de kognitiva teoretikerna på scripts och de normativa teoretikerna betonar den grad vilken aktören är villig att utföra sin plikt. De regulativa teoretikerna har dock sin betoning på protokoll samt utformning av standards (se tabell 1).



Tabell 1 En sammanfattning av den institutionella teorin (Scott, 2001).

| <b>PELARE</b><br><b>BÄRARE</b> | <b>Reglerande</b>                     | <b>Normativ</b>                                  | <b>Kulturkognitiv</b>                    |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| <b>Kultur</b>                  | Regler och lagar                      | Värderingar och förväntningar                    | Kategorier, typer och scheman            |
| <b>Samhällsstruktur</b>        | Samhällssystem och tvingande system   | Regimer, auktoritetssystem och befogenhetssystem | Strukturell likformighet och identiteter |
| <b>Rutiner</b>                 | Protokoll och Utformning av standards | Arbetsroller och lydnad                          | "Scripts" (manus)                        |

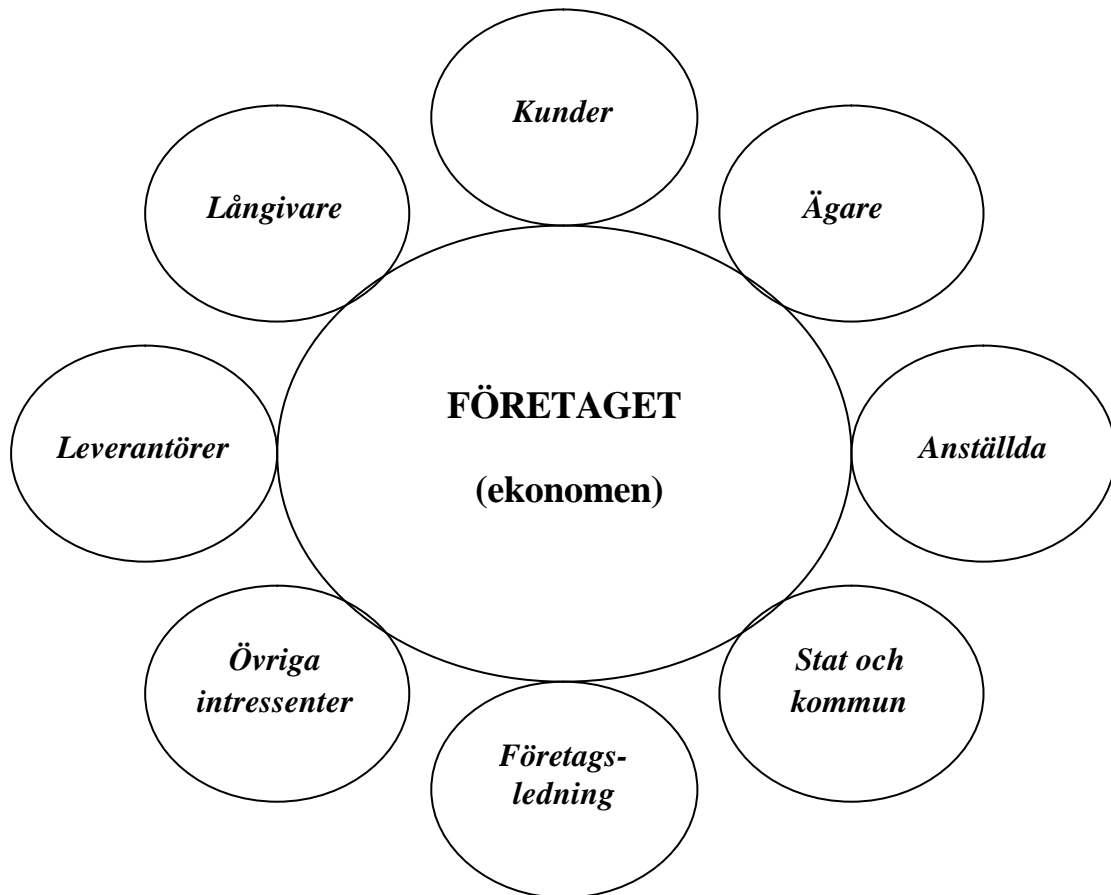
### 3.5 Intressentteorin

Alla organisationer befinner sig i en omgivning och är beroende av den. För att förstå en organisation bör det finnas kunskaper om dess omgivning och hur organisationen påverkas av, och själv påverkar, omgivningen. Det finns två olika uppfattningar om hur omgivningen påverkar företaget, den rationalistiska teorin och systemteorin. Det rationalistiska perspektivet betonar att omgivningen representerar ramar för organisationen, medan systemperspektivet dit intressentmodellen hör, betonar att det rör sig om anpassning. (Abrahamsson och Andersen, 1998)

Omgivningen består av ett visst antal intressenter, till exempel grupper av individer, andra företag, stat och kommun, som företaget i något avseende har relationer till (Ax, 2002). Intressentmodellen utgår från att olika intressenter eller intressegrupper kan delta och påverka en organisation (Bakka et al, 1993). Mellan företaget och dess intressenter finns det ett ömsesidigt beroendeförhållande, det vill säga det krävs en balans mellan de bidrag intressenterna lämnar till företaget och de belöningar företaget lämnar till intressenterna. Detta innebär att intressenternas belöningar måste överstiga de bidrag de lämnar till företaget för att de ska vilja tillhöra företagets intressegrupp. (Ax, 2002)

Det är vanligt att skilja mellan organisationens generella och specifika omgivning. Den generella omgivningen är den nationella och internationella miljön som organisationen verkar i medan den specifika omgivningen är den del av omgivningen som har direkt betydelse för organisationen eller för organisationens möjligheter att nå sina mål. En organisations specifika omgivning är en konsekvens av medvetna val och handlingar. Genom sina produkter och tjänster får företag direkt en bestämd omgivning. På så sätt väljer en organisation sin specifika omgivning med hjälp av mål och strategi. Det finns därför en tydlig och stark koppling mellan de mål och den strategi som en organisation har, och dess specifika omgivning (Abrahamsson och Andersen, 1998)

Enligt Bruzelius och Skärvad (2000) är företagsledningen en av företagets intressenter och att den samtidigt har ansvar för att balansera olika intressenter samt säkerställa balansen mellan respektive intressenters bidrag och belöningar. För att förstå innebörden av utbytesrelationerna är det nödvändigt att förstå på vilket sätt intressenterna bidrar till företagets verksamhet och vilka krav på belöning de ställer för att vara villiga att lämna dessa bidrag. Bruzelius och Skärvad (2000) menar att några olika intressentgrupper är (se figur 1):



Figur 1 En skildring av ett företags intressenter (Bruzelius och Skärvad, 2000).

**Ägarnas** bidrag till verksamheten är kapitalet de satsar i företaget och löper därmed risk att förlora detta kapital. Deras önskan är därför att företaget ska gå med vinst, ge rimlig avkastning på det satsade kapitalet och att en viss del av vinst går till ägarna. De ställer sålunda krav på att kapitalet och materiella resurserna förvaltas och utvecklas väl.

De **anställda** bidrar med arbetskraft och vill naturligtvis ha ersättning för denna. De önskar en god arbetsmiljö, trygghet i arbetet, jämn sysselsättning och en tillfredsställande lön. Arbetsuppgifterna ska vara meningsfulla och ge tillfälle för personlig utveckling och arbetstillfredsställelse. Det är även viktigt med medinflytande och medbestämmande i olika former.

**Företagsledningen** bidrar också med arbetskraft och vill också ha god lön för denna insats. Samtidigt kan företagsledandet i sig, känslan av att leda ett företags verksamhet, vara en viktig belöning i sig för företagsledningen. (Bruzelius och Skärvad, 2000)

För många företag är **kunderna** den viktigaste intressegruppen. Utan dem finns det ingen som efterfrågar företagets produkter eller tjänster och då har den viktigaste förutsättningen för organisationens verksamhet försvunnit. Kunderna bidrar med att betala för produkterna och tjänsterna som företaget erbjuder och kräver i sin tur goda varor till rimliga priser, leveranssäkerhet med mera.

**Leverantörerna** bidrar till företagets verksamhet genom att förse företaget med varor och tjänster. Som kompensation för detta önskar de en stabil och säker kund. Tillgången på insatsvarorna påverkar leverantörernas ställning gentemot företaget när det gäller att ställa krav och påverka verksamheten.

Tillsammans med ägarna bidrar **långivarna** med kapital, som erfordras för att driva verksamheten. I utbyte vill de erhålla ränta på det insatta kapitalet och att amorteringar erläggs i tid.

**Staten och kommunens** bidrag är samhällsservice i olika slag. Det händer även att staten och kommunen hjälper till med företagets finansiering på olika sätt. I utbyte vill staten och kommunen få samhällsansvariga företag som erlägger skatt för sina vinster och bidrar till hög och helst jämn sysselsättning i samhället.

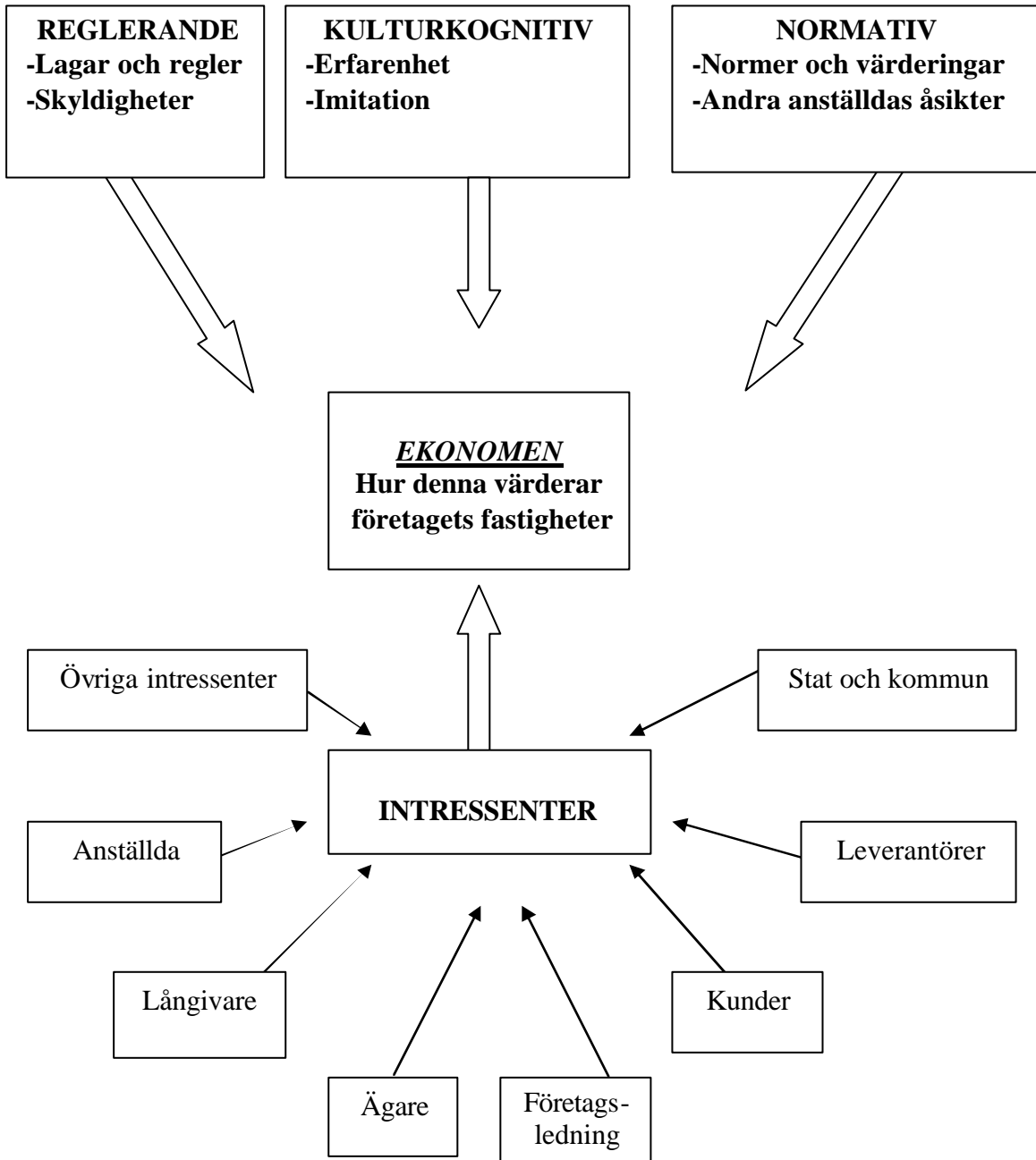
**Övriga intressenter** kan vara miljörelser eller andra grupper som ställer krav på organisationen. Ta en opinionsbildande miljögrupp som exempel så har företaget stort intresse av att inte få dålig reklam samtidigt som miljögruppens intresse ligger i att värna om miljön.

I intressentmodellen är företagets mål att tillfredsställa intressenternas krav. Det är dock uppenbart att det är omöjligt att tillgodose alla intressenters krav samtidigt. En central uppgift för företagsledningen blir alltså att kompromissa, göra avvägningar och prioriteringar mellan kraven så att en balans uppnås mellan intressenters krav, för att säkra företagets fortsatta drift och utveckling. Detta har lösts genom att olika intressenters krav tillgodoses vid olika tidpunkter. (Bruzelius, Skärvad, 2000) Intressentmodellen innebär dock inte att det råder jämvikt mellan intressenterna i organisationen. Några intressenter kan självklart vara starkare än andra och få ut mer av samarbetet än de övriga. (Bakka et al, 1993)

Idag är det viktigt att företag har goda relationer med politiker och det offentliga för att kunna påverka den egna situationen och utvecklingen. Ute på marknaden är förtroende och tillgång till information viktiga aspekter och därför måste företag ha goda förbindelser med de relevanta aktörerna. Det finns många exempel på att företagens relationer med och kopplingar till omgivningen ökar i betydelse och denna utveckling har haft en stor inverkan på företagens sätt att arbeta. (Ax, 2002)

### 3.6 Analysmodell

Denna modell har vi själva konstruerat genom att kombinera den institutionella teorin med intressentteorin. Det är dessa faktorer som vi tror påverkar ekonomerna när de ska värdera företags fastigheter.



Figur 2 Vår analysmodell utifrån den institutionella teorin och intressentteorin.

## 4. EMPIRI

*I detta kapitel kommer vi att kort presentera de tre företagen och fyra ekonomerna som vi undersökt och presentera resultatet från intervjuerna. Eftersom personerna ville vara anonyma har vi gett dem de påhittade namnen Anna, Bibi, Cici och Didi.*

### 4.1 Person A (Anna) – Privat företag 1

*Den första ekonomen som vi intervjuade jobbade på ett privat fastighetsbolag i centrala Skellefteå. Detta företag bestod av två ägare varav en var VD: n som vi intervjuade. De har drivit företaget i sex års tid och sysslar med uthyrning av kontor, bostäder och industrilokaler. Anna hade som bakgrund en teknisk gymnasieutbildning och diverse grundläggande högskolekurser i ekonomi.*

Vid värderingen av fastigheter utgick Anna från vilken risk som var förknippad med dessa och vilka avkastningskrav som ägarna hade på fastigheterna. Värderingen påverkas även av vad bankerna kräver att fastigheten ska ha för avkastning. På hyreslägenheter är avkastningskraven lägre eftersom där finns säkrare hyresintäkter. Därefter kommer kontoren som har lite högre avkastningskrav och sist och då även med högst avkastningskrav är industrifastigheter. När företaget ska värdera fastigheter går Anna mycket efter magkänsla och gammal vana, hon ansåg att fingertoppskänslan var viktig vid sådana tillfällen. Dessutom utgår de ifrån vilka hyresintäkter som finns för byggnaden för att kunna uppskatta hur mycket den är värd. När företaget köper in fastigheter går de efter fastighetens läge, skick och vilka utvecklingsmöjligheter den har. Hur hon ska agera vid värderingen har hon lärt sig löpande genom jobbet, hon nämnde även att hennes far hade jobbat med fastigheter. När det gällde problematiken med värderingen ansåg hon att det var svårast att värdera äldre fastigheter eftersom att de kan ha dolda fel och att det är svårt att uppskatta hur slitna de verkligen är. Som motsats var det då även detta som var enkelt med värderingen av nya fastigheter, eftersom de inte är slitna och har dolda fel. Det är helt enkelt lättare att sätta ett värde på nyare saker.

När Anna skulle rangordna de olika faktorerna som påverkade hennes värderingar så ansåg hon att det var erfarenheten som hade störst inverkan på hur hon skulle besluta. Utifrån hur hon hade gjort tidigare och de kunskaper hon hade tog hon sina beslut. Hon diskuterade dock alltid med sin delägare/partner innan hon tog några slutgiltiga beslut. Anna ansåg att det var viktigt att lufta sina åsikter och tankar kring värderingar och föra en dialog med övriga insatta. På tredje plats placerade hon intressenterna och sist av allt kom lagar och regler. Hon ansåg att det var avkastningskraven som styrde och att lagar och regler kom i skymundan. Hon ansåg därigenom att hon kunde sätta vilket värde som helst på en fastighet bara hon var nöjd med avkastningen. (se tabell 2)

Anna trodde att offentliga och privata företag värderade sina fastigheter olika eftersom kommunala företag har så stort stöd i att kommunen står som ägare, på så sätt godkänner många revisorer saker som inte skulle gå igenom hos ett privat företag.

Företagets fastigheter värderades vid köpet och därefter justerades inte värdet i någon större grad. Det var bara de årliga avskrivningarna som påverkade värdet eftersom de var tvingade enligt lagen. De skrev av sina fastigheter med två procent respektive fyra procent beroende på vilken fastighetsklass det var, vilket styrs av skattelagen. De skrev bokföringsmässigt av sina fastigheter lika mycket som skattemässigt. Anna ansåg att avskrivningarna var viktigt och gjordes inte erforderliga avskrivningar så var det

något som straffade sig senare. När vi frågade om hon ansåg att deras avskrivningar gav en rättvisande bild av fastigheterna vickade hon på handen och sa att de gav en hyfsat rättvisande bild.

När det gällde nedskrivningar fick vi uppfattningen att det var något som företaget inte använde sig av. Det var eventuellt om något tappade i värde. Det enda exempel vi fick när vi frågade om de gjorde nedskrivningar på fastigheter var en nedskrivning av en fastighetsinventarie. De hade någon gång skrivit ner ett kylsystem när en fastighet hade bytt hyresgäst och den nya hyresgästen inte hade något behov av det befintliga systemet.

Anna diskuterade också att mindre företag gärna räknar upprustningar av fastigheter till reparationer och underhåll istället för värdehöjande förbättringar, för att på så sätt dra ner resultatet och minska sina skattebetalningar. Om upprustningen ses som värdehöjande ska det läggas till fastighetens värde i balansräkningen och då ökar ju företagets tillgångar. På så sätt är det bättre att kostnadsföra reparationerna om företaget går med vinst och därigenom minska den beskattningsbara vinsten.

Anna trodde att offentliga och privata företag antagligen skulle ha samma avskrivningstakt eftersom de båda följer lagen. Hon sa även att det antagligen berodde på företagets syfte hur de skrev av sina fastigheter. Anna antog dock att de som hade möjlighet eventuellt skulle mixtra med siffrorna till sin egen fördel.

När det gällde subjektiva bedömningar trodde Anna att de skulle få stor inverkan på olika bedömningar eftersom hon ansåg att det var svårt att säga vad en fastighet verkligen var värd. Det berodde på vem som värderade den, vems syn på saken som fanns. Hon ansåg att det verkliga värdet infann sig först när fastigheten hade sålts, eftersom det då hamnade på papperet.

Alla intressenter spelade enligt Anna en viktig roll men hon ansåg att det var ägarna och bankerna som påverkade värderingen mest. Företaget var väldigt beroende av bankerna för att kunna göra investeringar i nya fastigheter och behålla sina lån med förmånliga räntor. Eftersom bankerna gör en riskbedömning av företaget och sätter räntorna utefter detta gäller det för företaget att ha en god relation med banken. På så sätt gäller det för företaget att få banken att ha tilltro till företaget så att inte lånekostnaderna blir så höga. (se tabell 3)

Anna trodde att det fanns stora skillnader mellan offentliga och privata företags intressenter eftersom att det i kommunala företag handlar mycket om politik. Hon menade att offentliga företag inte alltid gör det som är affärsmässigt optimalt utan istället gör det som är politiskt korrekt.

### **4.2 Person B (Bibi) – Privat företag 2**

*Företag 2 är ett privat företag som hyr ut fastigheter i centrala Skellefteå. Ekonomen och tillika VD:n som vi intervjuade hade jobbat i företaget i sex års tid. Som bakgrund hade hon en fyraårig teknisk utbildning påbyggd med cirka 80 högskolepoäng i ekonomi.*

Företag 2 hade inga speciella mallar när de värderade sina fastigheter, istället gör de specifika bedömningar på varje fastighet. Bibi menade att det är olika omvärldsfaktorer som påverkar värdet, exempelvis vilket läge fastigheten har. Hon ansåg att det mesta kunde ändras på fastigheten men att läget var svårt att påverka. När de ska köpa en

fastighet går de igenom hyresavtalen och kollar om de motsvarar marknadshyrorna. Värde grundas alltså även på vilka hyresintäkter de kan förvänta sig få från fastigheterna.

Vid värderingen tog hon även hjälp av driftsnyckeltal för att få vägledning. På så vis kunde hon se om det var orimliga beräkningar på fastigheten, exempelvis på elförbrukning och underhållskostnader. Hon ansåg även att erfarenheten var viktigt vid värderingen. Där hade hon hjälp av bland annat sin sexåriga erfarenhet av värdering i det aktuella bolaget, samt att hon tidigare hade arbetat med liknande uppgifter i andra företag. Kunskapen hade hon fått löpande från företag 2 men även yrkesvägen från andra bolag där hon hade arbetat tidigare. Där hade hon fått gå vid sidan av andra medarbetare och läras upp av dem.

När det gäller värderingen av fastigheter tyckte Bibi att det enklaste var att räkna på driftskostnader och granska hyresavtal eftersom de var mer konkreta. Däremot ansåg hon att framtiden var väldigt oviss och därigenom svår att sja om. Hon menar att det är svårt att avgöra om lönsamheten skulle hålla i sig.

Störst påverkan på värderingen ansåg hon att egna erfarenheter hade och detta styrde till största delen vilket värde olika fastigheter tillskrevs. På andra plats kom de andra på företaget och vad de ansåg vara rätt, eftersom alla ägarna var insatta. Därefter kom lagar och regler som hon menade var tvungna att följas. Sist placerade hon företagets intressenter. Hon menade att bankens inverkan inte var aktuell om de andra faktorerna inte var uppfyllda innan. Andra faktorer som hon trodde skulle kunna påverka värdet var läge, ortsutveckling/tillväxt och denna uppfattning trodde hon att de andra på företaget delade med henne. När vi frågade om något skulle kunna ändra hennes uppfattning om i vilken ordning faktorerna påverkade hennes värdering svarade hon klart nej, eftersom hon var helt säker på sin åsikt. (se tabell 2)

Bibi trodde att olika företags intressenter skulle skilja sig åt mellan offentliga och privata företag, eftersom ägarna prioriteras i privata företag medan andra intressenter antagligen skulle få företräde i offentliga företag. Bibi trodde att skillnaden till offentliga företag skulle vara att offentliga företag inte har samma avkastningskrav som ett privat företag. Hon menade att de inte har några problem att få säkerhet på lån men påpekade också att de offentliga företagen däremot får ge och ta ett samhällsansvar.

När det gällde subjektiva bedömningar så trodde Bibi att de påverkade i varierande utsträckning beroende på storleken på företagen. I stora företag sker värderingen årligen fastighet för fastighet, vilket är en mycket noggrann process. I företag 2 går de igenom fastigheterna årligen med bank och revisor för att göra en värderingskontroll, men denna är mer övergripande. Här trodde Bibi att offentliga företag kunde skilja sig åt eftersom de inte ska säljas, det är skattebetalarna som garanterar dess fortsatta överlevnad. Bibi uttryckte dock en viss frustration över att hennes skattepengar hamnade hos hennes konkurrenter.

Bibi ansåg att subjektiva bedömningar idag kan vara något positivt på kort sikt då andra företag inte vill köpa fastigheter i Skellefteå eftersom det inte är någon uttalad studentstad, vilket leder till att det är lättare att få ett bra kassaflöde. Bibi menar att hennes företag tjänar på att de stora företagen har subjektiva bedömningar. De stora företagen tycks inte se Skellefteå som en attraktiv stad att investera i. Dock kan andras subjektiva bedömningar även påverka företaget negativt på lång sikt eftersom att det därigenom kan vara svårt att hitta köpare till fastigheterna.

När det gäller avskrivningarna så har företaget valt en generell avskrivningstakt på två procent per år vilket innebär att de räknar med att alla deras fastigheter har en livslängd på 50 år. Denna avskrivningstakt har valts utifrån lagar och regler samt att de hade råd att belasta resultatet så mycket. Bibi menade också att det krävs avskrivningar på fastigheterna för att företaget ska få utrymme att låna pengar på dem. Bibi ansåg att deras avskrivningstakt gav en rättvisande bild av fastigheternas värde eftersom det var gedigna kåkar med bland annat betongstomme och koppartak. De skulle därigenom ha en livslängd på minst 50 år. När vi frågade om hon trodde att företag skilde sig åt när det gällde vald avskrivningstakt, ansåg hon hellre att det var den rådande ekonomin som låg bakom skillnader än skillnader i företagen.

Företaget var inte bekant med nedskrivningar eftersom de ännu inte hade skrivit ner någon fastighet. Hon ansåg att marknaden hade varit stabil sedan företaget startades och att det därför inte hade varit aktuellt med några nedskrivningar. Något som däremot skulle kunna få Bibi att skriva ner en fastighet var en väsentlig försämring av marknadsvärdet, men det hade som sagt inte inträffat än.

Bibi ansåg att kunderna var de viktigaste intressenterna, men att alla dock var viktiga. På andra plats kom ägarna och därefter långivarna samt stat och kommun. Bibi var väldigt mån om företagets kunder och ansåg att det var de som hade den största makten. Utan kunderna var företaget ingenting och därigenom kan kunderna påverka värderingen av företagets fastigheter. Om kunderna accepterade högre hyror och ville stanna kvar ”till vilket pris som helst” skulle fastigheten kunna värderas desto högre. (se tabell 3)

### **4.3 Person C (Cici) – Offentligt företag 3**

*Cici jobbade på företag 3 som är ett allmännyttigt bostadsföretag i Skellefteå kommun som bildades 1965. Hon var utbildad till civilekonom och hade arbetat som revisor i 13 år varefter hon tog anställning vid det aktuella företaget. Där hade hon nu jobbat i fem år och tidigare hade hon även arbetat med att revidera just det företaget. Företaget äger drygt 7000 lägenheter och över 200 lokaler av olika slag.*

Cici berättade att hon samarbetar med en tekniker som utför en besiktning av fastigheten vid nyinköp av fastigheter. Sedan ligger det tekniska och ekonomiska till grund för värderingen, men de förvärvar dock inte så många fastigheter nuförtiden eftersom de anser att de redan har tillräckligt många.

Företag 3 hade vissa ekonomiska mallar som de följde när de skulle värdera fastigheter. Utifrån hyresintäkter, vakanser, kostnader för underhåll bestämde de ett avkastningskrav på fastigheten. Detta avkastningskrav skulle sedan täcka räntekostnaderna som var knutna till fastigheten. De hade varierande räntesatser på olika fastighetssorter och olika orter, exempelvis adderade företaget ett visst antal procentenheter till den rådande räntesatsen på banklånet. Om exempelvis de får låna till en räntesats på fem procent lägger de till några procent för att täcka eventuella risker, vilka anses vara högre i ytterområden.

De använder samma mallar varje år och därigenom används samma metod men fastigheternas värde måste däremot bedömas individuellt varje år. På så sätt har de interna metoder för att värdera fastigheter men de går inte på gammal vana. Varje år utförs nya bedömningar, men de gör en tillbakablick och använder eventuellt ett snitt vid variation mellan olika år.



Cici ansåg att hon fått sin kunskap om värdering genom yrkeserfarenhet. Det svåraste som var kopplat till värderingen ansåg hon var att bedöma framtiden och då speciellt ytterområden. Det hon däremot ansåg var lättast var själva metoden samt att se resultat på fastigheterna.

När hon skulle rangordna de olika faktorerna ansåg hon att lagarna styrde värderingen mest eftersom det finns särskilda modeller som ska följas. Därefter tyckte hon att erfarenheten hade påverkande effekt eftersom det var den hon tog hjälp av när hon skulle värdera fastigheterna. På tredje plats placerade hon intressenterna, eftersom att banken kunde ha viss inverkan om de exempelvis skulle kräva en viss avkastningsprocent. Minst påverkan ansåg hon att de andra på företaget hade eftersom hon var ekonomichef. Hon ansåg att det var hon som satt med den högsta kompetensen och att det därigenom var hon som tog de slutgiltiga besluten. (se tabell 2)

Hon kunde dock tänka sig att andra utomstående experter kunde påverka hennes värdering. Om dessa skulle börja värdera på ett sätt som bättre passade lagen skulle hon antagligen följa efter. En annan faktor som skulle kunna påverka hennes värdering var media. Hon trodde även att de andra i företaget hade den uppfattningen.

Cici trodde att det var skillnader mellan offentliga och privata företag och hon menade att de privata fastighetsbolagen i större utsträckning styrdes av bankerna och deras vilja att låna ut pengar. Hon ansåg att företag 3 hade möjlighet att ha lägre avkastningskrav än privata företag, bland annat tack vare att det offentliga företaget kunde låna pengar till låg ränta genom kommunen och att de inte har något uttalat vinstkrav.

Det kommunala företaget kan sätta avkastningskraven till sju procent, medan privata företag har större krav på sig från banken och därigenom större avkastningskrav. Detta beror på att de offentliga företagen har kommunen bakom sig och att de inte har något uttalat vinstkrav.

När det gällde de subjektiva bedömningarna trodde Cici att de verkligen påverkade värderingen eftersom det inte finns några exakta regler om vad en fastighet verkligen är värd. Hon menade att det blir subjektiva bedömningar av värdet vid besiktningar och hon ansåg även att värderingarna kunde variera mellan utomstående och anställda inom företaget. Alla har olika tillvägagångssätt och kunskap. Cici ansåg även att det var lätt att hamna i gammal vana på så sätt att om en fastighet haft en likformig utveckling i flera år var det svårt att tro att det skulle ändras i framtiden.

Avskrivningstakten bestäms i samspel med företagets revisorer som de anlitar vid boksluten. Idag har företaget en generell livslängd på 100 år målet är att kunna sänka den till 50 år. Cici menade dock att avskrivningstakten kunde motiveras med att de underhåller fastigheterna löpande och att de därmed kan antas ha en lång livslängd. Avskrivningarna ger enligt Cici en rättvisande bild så länge acceptabla satsningar på underhåll genomförs. Skattemässigt görs dock avskrivningar på två procent för att få underskott som kan vara bra att ha om det skulle börja gå bättre. Som det är nu har företaget mycket underskott sedan tidigare och därigenom behöver de inte bekymra sig om skatten på många år, även om företaget skulle börja gå med vinst. De har dock inte något uttalat vinstkrav utan de jobbar på att nå ett nollresultat.

Cici nämnde även att många företag följer deras avskrivningstakt eftersom en låg procentsats kan vara lämplig vid ett dåligt resultat, men att det dock måste kunna motiveras att fastigheten kan ha en livslängd på hundra år. Går företaget med vinst är det dock förmånligare att skriva av två procent per år för att minska skatteunderlaget.

Företaget gör också vissa riktade nedskrivningar som de grundar på informationen från de interna värderingarna. De viktar därigenom nedskrivningarna mot planerade åtgärder. De försöker ha en framförhållning och på så vis börjar de skriva ner fastigheter som planeras att eventuellt läggas ner framöver. Bedömningen om nedskrivningar sker individuellt för varje fastighet och det som undersöks är hur utvecklingen och läget ser ut för den, exempelvis om uthyrningen går ner eller om det är många vakanser. På så vis skiljer sig nedskrivningarna från fall till fall men de följer dock en långsiktig handlingsplan.

Cici ansåg att de viktigaste intressenterna var allmänheten, det vill säga deras kunder. Det var väldigt viktigt att de hade bra förtroende för företaget. Tidigare hade tydligen förtroendet för företaget vacklat vilket lett till många tomma hyreslägenheter och jobbiga år rent ekonomiskt. Därefter kommer ägarna, det vill säga Skellefteå kommun, och på tredje plats så infinner sig de externa långivarna som kommunen lånar pengar genom. Cici ansåg att kommunen hade stor inverkan på hennes värdering eftersom den kunde ta politiska beslut som påverkade vilket värde som fastigheterna tillskrevs. Kommunen kan exempelvis ta ett politiskt beslut om nedläggning av ett ålderdomshem, vilket då kommer att påverka värderingen av denna fastighet. (se tabell 3)

Cici ansåg att privata företag är betydligt mer bankberoende än offentliga, men hon menade dock att både privata och offentliga företag är väldigt beroende av allmänhetens uppfattning. På så vis är rykte och status viktigt för både offentliga och privata företag.

Slutligen påpekade Cici att deras företag har blivit mer kundvänligt på senare år. De har nu bovärdar ute på fastigheterna som har betydligt större befogenheter än de haft förut, detta på grund av att organisationen blivit mer decentraliserad jämfört med tidigare. Cici ansåg att deras ökade kundvänlighet hade kommit från att de hade fått upp ögonen och förstått vilka som är viktiga för dem.

### **4.4 Person D (Didi) – Offentligt företag 3**

*Didi jobbade på företag 3 där hon var underställd Cici. Företaget är som vi tidigare nämnt ett allmännyttigt bostadsföretag i Skellefteå kommun som bildades 1965. Didi har en gymnasial utbildning med ekonominriktning efter studierna började hon arbeta på ett fastighetsbolag i Piteå där hon blev kvar i tio år. Därefter bytte hon jobb till företag 3, där hon har jobbat i 26 år.*

Enligt Didi så använde företag 3 sig av mallar när de värderade sina fastigheter men att de i princip utgick från anskaffningsvärdet samt värdehöjande utgifter. Varje år gör de dock en ettårskalkyl tillsammans med revisorerna där de planerade upp- eller nedskrivningarna diskuteras. I kalkylerna finns även max och minimiunderhåll för respektive fastighet, samt höjda hyror och kostnader för bland annat el.

Didi menade att hon går mycket på gammal vana när hon värderar, särskilt när de går igenom mallarna för att se om de stämmer eller inte. Tack vare hennes erfarenhet upptäcker hon om någonting eventuellt inte stämmer.

Värderingskunskapen hade Didi inte fått från någon skolutbildning, utan hon hade löpande lärt upp genom att följa med och se på hur andra gjorde. Denna kunskap har då givetvis ökat med tiden. Det hon ansåg var svårt med värdering av fastigheter var att utreda varför det oftast fanns skillnad mellan bokfört värde och deras avkastningsvärde. Detta berodde oftast på att det var höga byggkostnader på just de fastigheterna.

När Didi skulle rangordna de olika faktorerna som påverkar hennes värdering av fastigheter så ansåg hon att lagar och regler kom först. Detta motiverade hon med att mallarna som används är utformade från lagar och regler och på så vis kan ses som en förlängning av lagen. I andra hand tar hon hänsyn till vad de andra på företaget anser vara rätt tillsammans med revisorerna eftersom det var det allmänt accepterade tillvägagångssättet. På tredje plats placerade hon erfarenheten som spelar en stor roll eftersom det ligger till grund vid värderingssituationer. På fjärde och sista plats kom enligt henne de yttre intressenterna och då i form av kommunen, det vill säga företagets ägare. Dessa kan styra bolaget genom att hindra dem från att både köpa och sälja fastigheter samt att de måste ha kommunens godkännande för att utföra viss större värdehöjande åtgärder. Övriga faktorer som hon ansåg kunna påverka värderingen var marknadsvärdet samt läget, men de faktorerna tyckte hon enbart blev aktuella vid en eventuell försäljning. (se tabell 2)

Något som eventuellt skulle kunna ändra hennes uppfattning angående prioriteringsordningen vore om det kom nya EU-direktiv som kräver att företaget måste redovisa sina fastigheter till verkligt värde. Lagar och regler skulle då komma högre upp på prioriteringslistan då de blir tvungna att följa dessa direktiv. Didi trodde dock inte att det fanns någon större skillnad mellan hur privata och offentliga företag värderar.

Didi trodde även att denna uppfattning var generell hos företagets anställda, i alla fall hos de som hade kunskapen att tolka värderingsinformationen. Uppfattningen om vad som kunde skilja sig åt hos ekonomer på andra företag trodde hon var att de yttre intressenterna, då bankerna i detta fall skulle ha en högre prioritering än de övriga faktorerna. Detta på grund av att de saknade det starka stöd som de kommunala bolagen har.

Didi ansåg inte att det fanns något utrymme för subjektiva bedömningar eftersom företaget använder sig av sina mallar som inte lämnar något utrymme för subjektiva bedömningar.

Avskrivningstakten hade bestämts genom ett styrelsebeslut och detta i samråd med revisorer. Företag 3 generaliserade sina avskrivningar och skriver på så sätt av alla sina fastigheter med en procent. Hon förklarade att avskrivningstakten hade valts utifrån att de helt enkelt inte hade råd med en snabbare avskrivningstakt. Didi menade att det var väldigt få kommunala fastighetsbolag som hade råd att göra högre avskrivningar än en procent. Hon förklarade även att de hade ett större etiskt/moraliskt ansvar till sina kunder/kommuninvånare och att alla ska ha möjlighet till bostad. De hade inte samma möjlighet att sälla bland hyresgästerna som de privata fastighetsbolagen.

Didi ansåg att deras avskrivningstakt visade en rättvisande bild av deras fastigheter så länge de höll sig till den underhållsplan som de har utformat. Hon påpekade dock att om underhåll och renoveringar inte genomfördes, skulle värdet inte bli rättvisande. Skillnaden i avskrivningar mellan privata och offentliga företag trodde hon var att de privata bolagen skriver av med två procent istället för som de offentliga på en procent.

Detta trodde hon berodde på att privata företag har råd att göra högre avskrivningar och att de gärna vill dra ner den beskattningsbara vinsten.

Företaget har ingen speciell standard för att skriva ner fastigheter men om fastigheten har haft hög vakansgrad under en längre period så skulle det vara ett motiv till nedskrivning. Ett annat skäl skulle vara om de planerade att riva en fastighet om några år, då skriver de ner fastigheten innan den rivs. En bestående värdenedgång är enligt henne en negativ trend som varit oförändrad under en längre tid.

Didi ansåg att deras viktigaste intressenter var kunderna, det vill säga deras hyresgäster, eftersom företaget inte skulle existera utan dem. Därefter rangordnade hon kommunen eftersom det är den som lånar pengar till företaget och även står som ägare. Hon menade på att kommunen var en kraftfull intressent eftersom de största besluten ska gå igenom den. Hon trodde kommunen kunde påverka hennes värdering bland annat genom politiska beslut. (se tabell 3)

Didi trodde att intressenterna skilde sig åt mellan privata och offentliga företag. Hos de privata företagen trodde hon att långivarna var den största intressenten för de vill ha avkastning på sina utlånade pengar. Hon trodde även att ägarbiten skilde sig åt mellan privata och offentliga företag, detta på grund av att de offentliga inte har något uttalat vinstsyfte medan ägarna till de privata företagen är mer vinstfokuserade.

Tabell 2 En sammanställning av ekonomernas uppfattning om faktorernas inverkan på värderingen. Siffran ett innebär att faktorn hade störst inverkan. (se fråga 7, bilaga A-intervjumall)

| FAKTORER<br>PERSON        | REGLERANDE<br>PELAREN | NORMATIVA<br>PELAREN | KULTURKOGNITIVA<br>PELAREN | INTRESSETER |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| Anna (privat företag)     | 4                     | 2                    | 1                          | 3           |
| Bibi (privat företag)     | 3                     | 2                    | 1                          | 4           |
| Cici (offentligt företag) | 1                     | 4                    | 2                          | 3           |
| Didi (offentligt företag) | 1                     | 2                    | 3                          | 4           |

### 5. ANALYS OCH RESULTAT

*I detta kapitel kommer vi att koppla samman resultaten från empirin med vår teoretiska referensram, utifrån en faktor i taget. Därefter diskuterar vi skillnader och likheter mellan företagen/ekonomerna och utifrån dessa resultat konstruerar vi några propositioner angående ekonomernas värdering av fastigheter.*

#### 5.1 Reglerande pelaren

Enligt Scott (2001) uppkommer den reglerande mekanismen genom att organisationer och individer utsätts för både informella och formella påtryckningar, som tvingar dem att anpassa sig till andra organisationer och individer som de är beroende av. När vi har tolkat empirin mot den reglerande pelaren har vi utgått ifrån lagar och regler, avskrivningar och nedskrivningar samt ekonomernas inställning till reglerande faktorer.

##### **Anna**

Denna pelare tycktes inte ha någon stor inverkan på Anna, hon tyckte inte att lagar och regler styrde beslut och värderingar i någon större utsträckning. Anna menade att det handlade om vilket avkastningskrav ägarna hade, och att de sedan värderade sina fastigheter utifrån detta. När vi bad henne rangordna i vilken ordning hon trodde att olika faktorer påverkade värderingen så kom lagar och regler på fjärde och sista plats. Det var inte så att Anna inte brydde sig om lagen men hon ansåg att den spelade en mindre roll för företaget. De följde dock reglerna om avskrivning.

##### **Bibi**

Bibi accepterade lagar och regler men de hade ingen framträdande roll i värderingen. Bibi placerade den faktorn på tredje plats av fyra med motiveringen att de var till för att följas och att hon inte hade något större val. Hennes värdering tycktes handla om helt andra saker än att ta hänsyn till lagar. Hon följde dock reglerna om avskrivning men någon nedskrivning hade hon aldrig gjort eftersom hon ansåg det aldrig hade varit aktuellt. Hon menade att marknaden hade varit så pass stabil att det inte hade funnits några behov.

##### **Cici**

Cici ansåg att lagar och regler hade den största betydelsen för värderingen. Hon var väl förtrogen med dessa efter en lång tid inom revisionsbranschen. Därför kändes det väldigt naturligt att lagar och regler skulle spela en stor roll för henne i värderingssituationer. Som väntat gjorde hon lagstadgade avskrivningarna även om hon med stöd av kommunen hade möjlighet att välja en låg avskrivningstakt på fastigheterna. När det gäller nedskrivningarna fick vi uppfattningen att nivån för att en nedskrivning skulle bli aktuell var hög. Eventuella nedskrivningar blev aktuella om fastigheten hade så pass hög vakansgrad under en längre period så att den planerades att rivras, eller om det ingick i deras långsiktiga handlingsplan.

##### **Didi**

För Didi kommer lagar och regler på första plats i rangordningslistan eftersom hon ansåg att det var väldigt viktigt att lagen följdes. Här tycktes kulturen inom företaget spegla av sig och uppvisa en positiv inställning till lagar och regler. Här överensstämde Cicis och Didis åsikter väl och de hade på så sätt samma syn på företagets av- och nedskrivningar.

### **Jämförelse**

Vår uppfattning av intervjuerna är att det kommunala företaget tycktes fokusera mer på lagar och regler än de privata företagen och att även värderingsprocessen var mer reglerad i det offentliga företaget. De privata företagen verkade hellre styras av andra faktorer än de lagar och regler som finns. Vi fick som uppfattningen att lagarna hade en något undanskymd plats hos de privata ekonomerna. På så sätt hade Anna och Bibi en helt annan inställning till lagarna än Cici och Didi.

De offentligt anställda Cici och Didi ansåg att reglerna hade en stor påverkan på deras värderingar av fastigheter. De verkade utgå från befintliga regler och sedan jobba sig vidare utifrån dessa. På så sätt tycktes de offentligt anställda styras av den reglerande pelaren i ett tidigare skede i värderingen samt att de uppmärksammade pelaren i högre grad än de privata. De privata ekonomerna var inte utsatta för lika stark påverkan som de offentliga var vilket leder oss fram till vår första proposition:

*P1: De offentliga ekonomerna går mer efter den reglerande pelaren som innehåller regler och lagar när de värderar fastigheter eftersom kommuner ofta tenderar att vara byråkratiska.*

### **5.2 Normativ pelaren**

De normativa elementen består av värderingar och normer. Värderingar är uppfattningar om vad som föredras eller önskas, medan normer berättar hur saker ska göras. Normer kan vara medvetna och omedvetna, båda normklasserna påverkar individernas beteende i organisationen. När människor är tillsammans en viss tid skapar de vissa förväntningar på varandras beteende och detta fenomen brukar kallas normer. Normer omfattar alla beteenden som förväntas, accepteras eller stöds av gruppen, oavsett om normen är uttalad eller inte. Individerna belönas och uppmuntras att följa normerna men de kan bli utsatta för sanktioner om de inte gör det. (Bang, 1999) När vi har tolkat empirin mot den normativa pelaren har vi utgått ifrån hur ekonomerna tycktes påverkas av andra anställdas åsikter och förväntningar samt om de tycktes ha normerande arbetssätt genom exempelvis mallar.

#### **Anna**

Anna menade att det normativa var viktigt vid värderingsbeslut, hon påpekade att hon alltid rådfrågade och diskuterade värderingsfrågor med sin kollega. Hon ansåg att det var viktigt att åsikterna luftades samt att tankar kring värdering lyftes fram för att en dialog med övriga insatta skulle kunna genomföras. Anna hade vissa grundläggande ekonomiska kunskaper men resten hade hon lärt sig löpande i företaget och det kan tyda på att normer inom företaget påverkar värderingen. Det går att gissa att hon värderar såsom de förväntas av företaget, det vill säga det sätt som de två delägarna har bestämt. De hade dock inte några mallar som själva värderingen var normerad utifrån.

#### **Bibi**

Företaget hade inga speciella mallar som de följde när de värderade fastigheter men de andra anställdas åsikter spelade en stor roll för Bibi när hon värderade. Detta kan tyda på att det ändå finns vissa normer inom företaget om hur fastigheterna ska värderas även om de inte finns nedskrivna på papper i form av mallar. Hon ansåg att det var viktigt att lyssna till de andra ägarna och höra vad de ansåg var rätt eftersom alla ägarna var insatta. Hon hade även fått sina kunskaper om värdering i företaget vilket kan tala för att företagets förväntningar kan påverka värderingen.

### **Cici**

Cici satte de övriga på företaget på sista plats, de spelade med andra ord ingen viktig roll för hur hon värderade. Hon påpekade för oss att hon var ekonomichef och att det var hon som satt med den högsta kompetensen inom företaget. På så sätt tycktes inte Cici känna av några större krav eller förväntningar från de andra anställda på företaget. Hon verkade inte följa några normer som kom från de övriga anställda men däremot kan hon själv uppfattas som normgivande mot sin underställda Didi. Vad hon däremot ansåg skulle kunna påverka hennes värderingar var utomstående experter. Hon menade därigenom att om andra började värdera på ett sätt som bättre passade lagen så skulle hon nog antagligen följa dessa. Det enda normativa som tycktes styra Cici i hennes värdering var företagets mallar som användes vid värderingen av fastigheter. Genom dessa styrdes Cicis tillvägagångssätt till viss del och blev normerat, det vill säga att även de andra på företaget har liknande upplägg.

### **Didi**

De andra anställda på företaget spelade en stor roll för Didi i hennes värdering, hon lyssnade mycket på andras åsikter vid en värdering. Didi hade fått den största delen av sin erfarenhet inom fastighetsvärdering från företaget som hon jobbar på nu. Detta torde innebära att företagets normer angående värdering har förts vidare till Didi. Dessutom tycktes Didi vara väldigt påverkad av ekonomichefens åsikter, det kändes som att hon sökte Cicis godkännande för många beslut. På så sätt kan ekonomichefens åsikter och förväntningar verka normerande på Didi. Hon påverkades dock även av företagets mallar i sitt värderingsarbete och på så sätt var värderingen normerad i form av dessa.

### **Jämförelse**

De privatanställda lyssnade mycket på de andra anställda inom företaget, här tycktes normer vara viktiga för värderingens utfall. Detta kan bero på att de även var delägare i företagen och därigenom ville kontrollera med de andra delägarna så att de alla var överens.

I det offentliga företaget fann vi en annan inställning till den normativa pelaren. Cici som var ekonomichef tycktes inte påverkas av andras åsikter inom företaget. Eftersom hon var den som var högst uppsatt på ekonomiavdelningen så fick vi uppfattningen att hennes värderingar var de som gällde. Ingen annan på företaget hade större kunskap på området.

Det märktes dock tydliga skillnader i Didis och Cicis beteende under intervjun. Det sken igenom att Didi var den underställda eftersom hon var mycket försiktigare med sina svar och uttalanden. Dessutom märktes skillnader eftersom Didi prioriterade de andra anställdas åsikter i större utsträckning än Cici. Detta kan dock bero på att Didi var mer påverkad av vad Cici ansåg var rätt än vad Cici var påverkad av Didis åsikter. Däremot följde båda samma mallar vid värderingen vilket gjorde att resultaten blev normerade. Hos de offentliga ekonomerna var värderingen därigenom mest normerad genom mallar. Dessa mallar var dock utformade tillsammans med revisorer för att fungera som en förlängning av lagen. I de privata företagen var det däremot inte normer i form av mallar som var vanligast, utan hellre det faktum att de var mer påverkade av andras åsikter inom företaget. Normerna hade på så sätt olika inverkan på ekonomerna vilket leder oss fram till vår andra proposition:

*P2: Normer påverkar de olika ekonomerna på olika sätt. I de offentliga företaget normeras värderingen av fastigheter genom mallar medan den i de privata företagen normeras genom de andra anställdas åsikter.*

### 5.3 Kulturkognitiv pelaren

Powell och DiMaggio (1991) menar att inte all institutionell likformighet kommer från auktoritet utan att även osäkerheten är en stark kraft som uppmuntrar imitation. När saker är svåra att förstå, när mål är oklara eller när omgivningen skapar osäkerhet kan det leda till att organisationer och individer härmar varandra eller upprepar tidigare beteende som gett önskat resultat. I ett sådant fall ger erfarenheten ett stort stöd eftersom de då har något som stöttar dem. När vi skulle koppla empirin till den kulturkognitiva pelaren har vi utgått från hur erfarenhet och benägenhet att imitera tidigare beteende påverkade ekonomerna.

#### **Anna**

Den kulturkognitiva pelaren verkade ha stor påverkan på Anna och hon ansåg även att detta var den faktorn som hade störst inverkan på hennes värderingar. Anna menade att hennes egna erfarenheter och hennes fingertoppskänsla spelade stor roll när hon skulle värdera fastigheter. Hon ansåg att erfarenheten var ytterst viktig för att kunna tolka och förstå vad fastigheterna verkligen var värda. Däremot var hon väldigt tveksamt inställd till att det någonsin går att ta reda på vad en fastighet är värd eftersom det beror på så många faktorer och med vems ögon som ska värdera den. Hon menade att de subjektiva bedömningarna hade stor påverkan på värderingen av deras fastigheter.

#### **Bibi**

Bibis erfarenhet var enligt henne väldigt viktig vid värderingen. Det var även denna faktor som Bibi ansåg hade störst påverkan på hennes värdering. När hon skulle värdera en fastighet utgick hon från sina tidigare erfarenheter och utan dem ansåg hon att det skulle vara svårt att veta vad hon skulle gå efter. Hon ansåg att hennes erfarenhet hjälpte henne att exempelvis se avvikande siffror, såsom att vissa hyror eller renoveringsbehov låg på onormal nivå.

#### **Cici**

Denna pelare hade stor inverkan på Cici eftersom hon ansåg att erfarenheten hade stor betydelse vid värderingen. Hon hade placerat erfarenhet som den andra faktorn i rangordningen som påverkade hennes värdering. Sin erfarenhet ansåg hon sig ha byggt upp under tiden hon har arbetat med värdering, hon har alltså inte fått det med sig från utbildningstiden.

#### **Didi**

Enligt Didi spelade hennes erfarenhet en stor roll vid hennes värdering. Hon menade att hon går mycket på gammal vana när hon värderar och tack vare hennes erfarenhet upptäcker hon fort om det är någonting som inte stämmer i värderingssammanhanget. För Didi kom de egna erfarenheterna på tredje plats på rangordningslistan, där hon motiverade att erfarenheten ligger till grund för allt beslutsfattande och att denna grund påverkar aktörer i värderingssituationer. Detta visar vilken betydelse hon tror erfarenheten har när hon värderar fastigheter.

#### **Jämförelse**

Ekonomernas erfarenhet var det som tydligast framgick som en påverkande faktor i samtliga intervjuer. Hos de privatanställda, Anna och Bibi, var det först och främst deras erfarenhet som styrde deras värderingar. Utan denna erfarenhet skulle de ha svårt grunda värderingen på något.



Även hos de offentligt anställda var erfarenheten viktig, om än inte lika tydligt uttalat. Erfarenheter var dock väsentligt för att kunna göra godtagbara värderingar. Eftersom både den offentliga och de privata företagen ansåg att erfarenheten det vill säga den imitation som uppstår vid värdering är av väldigt stor betydelse leder detta oss fram till vår tredje proposition:

*P3: Ekonomernas egna erfarenheter har stor påverkan på deras värdering av fastigheter oavsett om de arbetar i ett privat eller offentligt företag.*

### **5.4 Intressenter**

Mellan företaget och dess intressenter finns det ett ömsesidigt beroendeförhållande och därigenom krävs det en balans mellan de bidrag intressenterna lämnar till företaget och de belöningar företaget lämnar till intressenterna. Detta innebär att intressenternas belöningar måste överstiga de bidrag de lämnar till företaget för att de ska vilja tillhöra företagets intressegrupp (Ax, 2002). Eftersom företaget måste upprätthålla balansen mellan de olika intressenterna och hålla dem nöjda kommer omgivning i viss utsträckning påverka företagen och dess anställda (Bakka et al, 1993). När vi skulle tolka empirin utgick vi från ekonomernas inställning till deras olika intressenter och försökte tolka vilken betydelse de hade för företagen. Vi har valt att endast nämna de två viktigaste intressenterna som ekonomerna nämnde.

#### **Anna**

Enligt Anna var alla intressenter viktiga för företaget men hon ansåg att det var ägarna (de själva) och bankerna som påverkade värderingen mest. Eftersom det var de själva som värderade fastigheterna till ett värde som gav dem acceptabel avkastning var det i första hand deras egna uppfattningar som påverkade fastigheternas värde. Därefter kom bankerna eftersom att företaget är väldigt beroende av bankernas kapital och bankerna gör en riskbedömning av företaget och sätter räntor därefter.

#### **Bibi**

Bibi ansåg att företagets alla intressenter var viktiga men att de allra viktigaste var företagets kunder. Hon menade att företaget inte var något utan sina kunder och att kunderna därigenom kunde påverka värderingen. Bibi tycktes vara väldigt kundfokuserad och berättade även att det var viktigt för företaget att kunderna var nöjda med deras jobb som hyresvärd. Efter kunderna ansåg hon att ägarna var de viktigaste intressenterna eftersom det var dem företaget jobbade åt. Det var de som skulle få vinsten och avkastningen.

**Cici**

Cici ansåg att deras viktigaste intressenter var allmänheten, det vill säga deras kunder. Hon menar på att det är viktigt att allmänheten har förtroende för dem. Förut hade allmänhetens förtroende för detta företag vacklat och detta hade resulterat i många tomma hyreslägenheter och jobbigt ekonomiskt. På andra plats kommer enligt Cici kommunen, det vill säga ägarna. Cici menade att kommunen kunde ha stor inverkan på värderingen, detta genom att politiska beslut kunde påverka vilket värde fastigheten skulle kunna få.

**Didi**

Didi ansåg att deras viktigaste intressenter var deras kunder/hyresgästerna utan dem skulle de enligt henne inte existera. I andra hand placerade Didi kommunen, som hon ansåg var viktig för företaget på olika sätt. Det var kommunen som såg till att företaget fick låna pengar och den gick i god så att företaget kunde göra lägre avskrivningar. Didi ansåg att kommunen hade makt över företaget och att ägarna/kommunen kunde påverka hennes värdering av fastigheter genom exempelvis politiska beslut.

**Jämförelse**

Alla ekonomerna ansåg att alla deras intressenter var viktiga för företagen. Däremot fanns en viss variation i rangordningen av deras intressenter. Det fanns skillnader i uppfattningen av företagets intressenter i de privata företagen. Anna prioriterade ägarna och banken till skillnad från Bibi som ansåg att kunderna och ägarna hade störst makt (se tabell 3).

Däremot hade de offentligt anställda samma prioritering som Bibi. Cici och Didi prioriterade på så vis företagets kunder i första hand och därefter företagets ägare, det vill säga kommunen (se tabell 3 nedan). Utifrån dessa resultat hade vi svårt att hitta tydliga likheter och skillnader, men alla ekonomer ansåg att ägarna hade stor inverkan på deras värdering. Däremot var det svårt att dra några slutsatser om kundernas påverkan då Anna inte ansåg att de var så viktiga. Utifrån detta kom vi fram till vår fjärde proposition:

*P4: Ägarna har stor inverkan på både de offentliga och privata ekonomernas värdering av fastigheter .*

Tabell 3 Visar de intressenter som ekonomerna ansåg hade störst inverkan på deras värdering.

| <i>Anna</i> | <i>Bibi</i> | <i>Cici</i> | <i>Didi</i> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. Ägare    | 1. Kunder   | 1. Kunder   | 1. Kunder   |
| 2. Bank     | 2. Ägare    | 2. Ägare    | 2. Ägare    |

### 6. SLUTSATSER

*I detta kapitel kommer vi att presentera våra propositioner som vi konstruerat utifrån vår empiri och analys. Vi ger dessutom förslag på vidare forskning i området.*

#### 6.1 Sammanfattande slutsatser

Syftet med denna uppsats är att utifrån den institutionella teorin och intressentteorin undersöka vilka faktorer som påverkar värderingen i offentliga och privata företag och se om värderingen skiljer sig åt mellan dem. Enligt den institutionella teorin påverkas aktörers beteende av tre olika pelare. I vår undersökning kom vi fram till att den första pelaren, reglerande, tycktes ha större inverkan på de offentliga företagen än på de privata företagen. Här kom vi fram till vår första proposition:

*P1: De offentliga ekonomerna går mer efter den reglerande pelaren som innehåller regler och lagar när de värderar fastigheter eftersom kommuner ofta tenderar att vara byråkratiska.*

Detta skulle kunna bero på att de offentliga företagen i större utsträckning har ett större samhällsansvar. Dessutom bidrar kommuninvånarnas skattepengar till det kommunala företagets drift och därigenom tenderar invånarna att ställa större krav på offentliga än privata företag. Den normativa pelaren påverkar därigenom både privata och offentliga ekonomers värderingar, men på olika sätt och utifrån detta konstruerade vi vår andra proposition:

*P2: Normer påverkar de olika ekonomerna på olika sätt. I de offentliga företaget normeras värderingen av fastigheter genom mallar medan den i de privata företagen normeras genom de andra anställdas åsikter.*

Denna skillnad beror för det första på att de privata ekonomerna i större utsträckning tenderar att lyssna till de övriga anställda inom företaget. Varför de offentliga inte lyssnar lika mycket på varandra inom företaget kan bero på att de har ett hierarkiskt system som inrymmer olika befattningsgrader. För det andra beror skillnaden mellan de offentliga och privata företagen på att de kommunala ekonomerna utgår ifrån färdigtryckta mallar. Den kulturkognitiva pelaren tycktes därigenom ha inverkan på alla ekonomer och utifrån detta utformade vi vår tredje proposition:

*P3: Ekonomernas egna erfarenheter har stor påverkan på deras värdering av fastigheter oavsett om de arbetar i ett privat eller offentligt företag.*

Denna proposition grundar sig på att alla ekonomerna byggde sina värderingar på tidigare erfarenheter. Detta verkar väldigt logiskt eftersom en individs beslut kontinuerligt påverkas av dennes tidigare upplevelser och erfarenheter. Även intressenterna har en viss inverkan på ekonomernas beslut och här fanns både skillnader och likheter emellan de offentliga och privata företagen. Eftersom vi endast undersökte fyra ekonomer så fick det stor inverkan på resultatet när en tyckte annorlunda än de övriga tre. Därigenom blev det svårt att uttala sig om hur intressenterna påverkar ekonomernas värdering men ägarna togs dock upp bland de viktigaste intressenterna hos samtliga fyra ekonomer. Utifrån detta konstruerade vi vår fjärde och sista proposition:

*P4: Ägarna har stor inverkan på både de offentliga och privata ekonomernas värdering av fastigheter.*

Ägarnas inverkan på värderingen kan bero på att de privata ekonomerna vi undersökte själva var delägare i sina företag. Vi tror dock att det rent allmänt är vanligt att ägarna har mycket att säga till om när det gäller värdering i företag. Värdet påverkar trots allt företagets förmögenhet och vinst, och det är allmänt känt att privata företag har ett stort vinstintresse. De kommunala ekonomerna ansåg även de att ägaren hade stor inverkan på värderingen, och i deras fall var det kommunen som stod som ägare. Att kommunen hade stor inverkan på värdering kan bero på att den hjälpte till med förmånliga lån men även att den kunde gå in och ta politiska beslut som påverkade värderingen.

En annan skillnad som vi fann mellan de offentliga och privata företagen var att de hade helt olika förutsättningar. Det offentliga företaget hade stora fördelar av att ha kommunen bakom sig som en slags garant. På så sätt hade de kommunala företaget möjlighet få igenom lägre avskrivningar på sina fastigheter samt att de hade möjlighet att låna pengar till marknadsmissigt låga räntor. Dessa möjligheter fanns inte hos de privata företagen och de upplevde det något orättvist att deras skattepengar gick till att sponsra deras konkurrenter.

Sammanfattningsvis kom vi fram till att det finns både skillnader och likheter i hur faktorerna påverkar de privata och offentliga ekonomernas värderingar. Detta kan bero på utformningen av företagen men kan även knytas till de olika ekonomerna.

### **6.2 Förslag till fortsatt forskning**

Eftersom vi begränsat vår forskning till en fallstudie inom Skellefteå kommun kan det vara intressant och se om det finns samma likheter och skillnader mellan offentliga och privata företag inom andra kommuner. Andra skillnader som kan vara intressanta att undersöka kan vara om det finns skillnader i värdering mellan erfarna och oerfarna ekonomer, eller eventuellt revisorer. En annan möjlighet kan vara att göra en surveyundersökning och undersöka fler ekonomer vilket skulle ge en bredd åt undersökningen och öka jämförbarheten. Vi är medvetna om att det är svårt att göra en djupare undersökning med en survey, men om frågorna är välvinklade går det få en någorlunda bra bild för att eventuellt kunna göra generaliseringar.

Vi har i vår undersökning intervjuat ekonomer med väldigt varierande bakgrund. Därigenom tror vi att det skulle vara intressant att undersöka skillnader och likheter mellan ekonomer med liknande bakgrund/utbildning, det vill säga att djupare undersöka den normativa pelarens inverkan på individer.

---

## LITTERATURLISTA

- Abrahamsson, B. & Andersen, J. (1998). *Organisation- att beskriva och förstå organisationer*. Malmö: Daleke Grafiska AB.
- Artsberg, K. (2003). *Redovisningsteori- policy och praxis*. Malmö: Liber Ekonomi.
- Ax, C. (2002). *Den nya ekonomistyrningen*. Malmö: Intergraf AB.
- Bakka, J., Fivelsdal, E. & Lindkvist, L. (1993). *Organisationsteori- struktur, kultur, processer*. Lund: BTJ tryck AB.
- Bang, H. (1999). *Organisationskultur*. Lund: Studentlitteratur.
- Befring, E. (1992). *Forskningsmetodik och statistik*. Lund: Studentlitteratur.
- Blomquist, C. (1996). *I marknadens namn: mångtydiga reformer i svenska kommuner*. Stockholm: Nerenius & Santénius.
- Bortis, H. (1997). *Institutions, behaviour, economic theory*. Storbritannien: Cambridge University Press.
- Bruzelius, H. & Skärvad, P-H. (2000). *Integrerad organisationslära*. Lund: Studentlitteratur.
- Denscombe, M. (2000). *Forskningshandboken - för småskaliga forskningsprojekt*. Lund: Studentlitteratur.
- Ejvegård, R. (1996). *Vetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur.
- Falkman, P. (2000). *Teori för redovisning*. Lund: Studentlitteratur.
- Förenade Auktoriserade Revisorer. (2003). *FAR: s Samlingsvolym 2003 del 1*. Stockholm: FAR Sage Publications, Inc.
- Gröjer, J-E. (1983). *Grundläggande redovisningsteori*. Lund: Studentlitteratur.
- Gustafsson, A. (1996). *Kommunal självstyrelse*. Stockholm: Norstedts Tryckeri AB.
- Hatch, M.J. (2002). *Organisationsteori- moderna, symboliska och postmoderna perspektiv*. Lund: Studentlitteratur.
- Holmström, N. (1999). *Att läsa och förstå bokslut*. Stockholm: Bonnier Utbildning AB.
- Institutet för värdering av fastigheter och samfundet för fastighetsekonomi. (2003). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*. Södertälje: Fastighetsnytt Förlags AB.
- Kieser, J. & Rydén, K. (1997). *Samhällsboken*. Stockholm: Liber AB.
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet. (2002). *Fastighetsvärdering-grundläggande teori*.

- 
- Lundahl, U. & Skärvad, P-H. (1999). *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*. Tredje reviderade upplagan. Lund: Studentlitteratur.
- Lundström, S. & Nordlund, B. (2001). Fastigheters värdoförändringar och avskrivning på byggnader i redovisningen. *Balans*. Nr 5. S 21. 4s.
- Meyer, J.W. & Scott, R.W. (1992). *Organizational environments: Ritual and rationality*. Beverly Hills, CA: Sage publications Inc.
- North, D.C. (1993). *Institutionerna, tillväxten och välståndet*. Stockholm: SNS Förlag.
- Powell, W. & DiMaggio, P. (1991). *The new institutionalism in organizational analysis*. Chicago: The university of Chicago press.
- Scott, R. (2001). *Institutions and organizations*. USA: Sage publications Inc.
- Scott, R. (2003). *Organizations- rational, natural and open systems*. 5:e utg. New Jersey: Pearson Education.
- Sjöstrand, S-E. (1987). *Organisationsteori*. Lund: Studentlitteratur.
- Thomasson, J., Arvidsson, P., Lindquist, H., Larson, O. & Rohlin, L. (2002). *Den Nya Affärsredovisningen BAS 2000*. Malmö: Liber Ekonomi.
- Sparfrämjandets Förlagsaktiebolag. (1979). *Fastighetsvärdering*. Kungälv: Sparfrämjandets Förlagsaktiebolag.
- Westermarck, C. (2000). *Den nya bokföringslagen m.m.* Stockholm: Norstedts tryckeri AB.
- Wetterberg, G. (2000). *Kommunerna*. Borgå: SNS Förlag.

---

## BILAGA A – INTERVJUMALL

Utbildning:

Yrke/befattning:

Info om företaget:

### VÄRDERING

1. Hur värderar ni Era fastigheter? Hur går ni tillväga? Har ni några mallar?
2. (I så fall, hur mycket använder Ni dem, blir det mindre med tiden?)
3. Går Ni efter gammal vana när Ni värderar?
4. Vilken erfarenhet har Ni av värdering?
5. Har Ni fått kunskapen om värdering genom skola eller utbildning på jobbet?
6. Vad tycker Ni är svårast/lättast när det gäller värdering?
7. Om ni ska värdera en fastighet, i vilken ordning påverkar dessa faktorer er värdering.

- a. Hur Ni valde att värdera vid en liknande situation sist, egna erfarenheter,
- b. Lagar och regler
- c. Vad de andra på företaget anser vara rätt
- d. Yttre intressenter (leverantörer, ägare, kunder med flera)

Finns det ytterligare faktorer som påverkar? Förklara varför och hur dessa tycks påverka era värderingar.

8. Tror Ni att många har den uppfattningen i Ert företag?
9. Tror Ni att ekonomer på andra företag har en annan uppfattning om vad som påverkar?
10. Vad skulle kunna ändra din uppfattning om vilka faktorer som påverkar mest?
11. Tror Ni att det finns någon skillnad i värdering mellan offentliga och privata fastighetsföretag?
12. Tycker Ni att det finns utrymme i lagen för subjektiva bedömningar vid värdering?
13. Hur tror Ni de subjektiva bedömningarna påverkar Er?

---

## VÄRDEJUSTERINGAR

14. Vem är det som bestämmer ekonomisk livslängd och avskrivningstakt? Hur?  
Generaliserar Ni avskrivningstakten på era fastighetsbestånd?
15. Varför har Ni valt den avskrivningstakten?
16. Är det rimligt att anta att Era byggnader har en så lång livslängd som Er avskrivningstakt anger? Ger avskrivningstakten en rättvisande bild?
17. Tror ni att det är någon skillnad mellan offentliga och privata fastighetsföretag när det gäller avskrivningar?
18. Har Ni något speciell standard när Ni skriver ner fastigheter? Går Ni efter någon mall eller gör Ni individuella bedömningar?
19. Nedskrivning ska ske vid bestående värdenedgång. Vad anser Ni är en bestående värdenedgång?
20. Vad är det som avgör när Ni ska skriva ner en fastighet, har Ni någon specifik gräns inom företaget?

## INTRESSENTER

21. Vilken roll spelar Era intressenter, vilka är de?
22. Vilka är Era viktigaste intressenter?
23. Har några intressenter större makt än de andra? Är ni särskilt beroende av några intressenter?
24. Hur tror Ni att Era intressenter påverkar Er? Kan de ha någon inverkan på Era värderingar?
25. Tror Ni att offentliga och privata fastighetsföretags intressenter skiljer sig åt, på vilket sätt?

## ÖVRIGT

26. Är det något som Ni vill tillägga?
27. Kan vi återkomma om vi har några funderingar eller följdfrågor?