



GÖTEBORGS UNIVERSITET  
HANDELSHÖGSKOLAN

# Bostadsrättsföreningars årsredovisning

---

Hur används årsredovisningen av olika  
intressenter?

Kandidatuppsats i företagsekonomi  
Externredovisning  
Vårterminen 2012  
Handledare: Märta Hammarström  
Författare: Emelia Erlandsson  
Sofia Bäck

## Förord

Vi har många att tacka för denna uppsats.

Till att börja med vill vi tacka alla respondenter som har ställt upp med sin tid och positiva inställning till vår uppsats.

Avslutningen vill vi tacka vår handledare Märta Hammarström för stöd och vägledning under arbetets gång.

---

Emelia Erlandsson

---

Sofia Bäck

## Sammanfattning

**Examensarbetets i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Externredovisning, Kandidatuppsats, VT 12**

**Författare:** Emelia Erlandsson och Sofia Bäck

**Handledare:** Märta Hammarström

**Titel: Bostadsrättsföreningars årsredovisning – Hur används den av olika intressenter?**

**Bakgrund och problem:** Betydelsen av bostadsrättsföreningens årsredovisning har ökat som en följd av den kris Sverige upplevde på 90-talet. Att köpa bostadsrätt blev ansett som en riskfylld investering vilket gjorde att bostadsrättsköparen lade större vikt vid att granska årsredovisningen. Bostadsrättsföreningar har flera olika intressenter vilka har olika krav på information, varför en svårighet med årsredovisningen är att möta samtliga intressenters informationsbehov. För att intressenter skall tolka årsredovisningen på ett korrekt sätt krävs en förståelse för vad som är viktigt att observera i redovisningen, samt en vetskap om hur olika redovisningsprinciper påverkar resultatet. BFNAR 2003:4 är en rekommendation som började gälla från och med 2004. Den nya rekommendationen innebär förändring i hur reservering av medel för framtida underhåll redovisas, vilket påverkar tolkningen av årets resultat. Om granskaren inte är medveten om hur resultatet påverkas av principen riskerar denne att inte göra en korrekt bedömning av föreningens ekonomiska situation.

**Syfte:** Att utreda en bostadsrättsföreningens årsredovisnings betydelse för olika intressenter. Utöver detta kommer det i uppsatsen redas ut hur BFNAR 2003:4 har påverkat olika intressenter samt vad i årsredovisningen som är relevant att granska för att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska situation.

**Metod:** En kvalitativ studie görs för att utreda olika intressenters syn på bostadsrättsföreningens årsredovisning och vad som är relevant ur deras perspektiv. I uppsatsen görs även en kvantitativ studie för att utreda om bostadsrättsföreningar följer BFNAR 2003:4 samt om det finns någon variation i hur underhållsfonden redovisas och presenteras. Därefter görs en analys av det empiriska materialet med stöd från referensramen.

**Resultat och slutdiskussion:** Resultatet av studien är att intressenter tittar på olika saker i årsredovisningen, men gemensamt för samtliga intervjupersoner är att fastighetens skick och framtida underhåll samt belåning är viktiga punkter. Flera intervjupersoner framhäver att det är omöjligt att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska situation baserat på årets resultat, vilket enligt tidigare forskning framhävs som en viktig post bland bostadsrättsköpare. Den

kvantitativa studien visar på en variation i hur underhållsfonden redovisas och det visade sig att vissa föreningar i vår studie inte följer BFNAR 2003:4.

**Förslag till vidare forskning:**

- En djupare analys av bostadsrättsköparen och dennes kunskap om hur bostadsrättsföreningen fungerar och vilka risker som finns i samband med köpet.
- En djupare analys av bostadsrättsköparens intresse av föreningens ekonomi samt vilka faktorer köparen använder som beslutsunderlag.
- En konsekvensanalys av att liten hänsyn har tagits till bostadsrättsföreningens behov vid utformning av lagar och rekommendationer.

**Nyckelord:** Bostadsrättsförening, BFNAR 2003:4, Underhållsfond, Årsredovisning och Intressenter

## Centrala begrepp

**Avgifter** – avser den årsavgift som bostadsrättsinnehavare betalar till föreningen och skall tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens utgifter.

**Avsättning** – avser det reserverade beloppet för framtida underhåll till underhållsfonden. Trots att det reserverade beloppet inte längre är en avsättning rent principiellt så väljer vi att benämna det så. Detta därför att intervjupersonerna fortfarande använder begreppet.

**BFL** – Bokföringslagen

**BFNAR 2003:4** – Avser en rekommendation från bokföringsnämnden gällande reservering av medel för framtida underhåll. I uppsatsen benämns den även som rekommendation och redovisningsprincip.

**Bostadsrättsförening** – benämns även som förening.

**Disposition** – avser återföring av medel från underhållsfonden till det fria egna kapitalet för att balansera underskott i resultatet under de år som kostnader för underhåll redovisas.

**Ekonomisk förvaltare** – avser de organisationer som sköter bostadsrättsföreningars ekonomiska förvaltning. De ekonomiska förvaltare som omnämns i uppsatsen är HSB, Riksbyggen och SBC.

**Fastighetsförvaltare** – avser organisationer som sköter förvaltning av fastigheter och mark för bostadsrättsföreningar. Även här är HSB, Riksbyggen och SBC de förvaltare som omnämns.

**Fondförändring** – avser den föreslagna reserveringen av fritt kapital till underhållsfonden, samt den föreslagna disponeringen av underhållsfonden till det fria egna kapitalet.

**Medlemmar** – avser medlemmarna i bostadsrättsföreningen det vill säga de som har nyttjanderätt till föreningens bostäder.

**Omföring** – avser reservering från fritt eget kapital till underhållsfonden i det bundna egna kapitalet.

**Resultat** – avser årets resultat i resultaträkningen som bokas under årets resultat i det egna kapitalet i balansräkningen.

**Underhåll** – avser större underhåll och renoveringar av fastigheten. Löpande underhåll som gräsklippning och städning ingår alltså inte här.

**Underhållsfond** – avser fonden under bundet eget kapital där medel för framtida underhåll reserveras. Den kan även benämnas fond för yttre underhåll, yttre fond, yttre underhållsfond och yttre reparationsfond.

**ÅRL** – Årsredovisningslagen

## Innehållsförteckning

<b>INLEDNING</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUKTION</b>	<b>7</b>
<b>PROBLEMDISKUSSION</b>	<b>8</b>
<b>SYFTE</b>	<b>9</b>
<b>AVGRÄNSNINGAR</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITION</b>	<b>10</b>
<b>METOD</b>	<b>11</b>
<b>VAL AV UPPSATSÄMNE</b>	<b>11</b>
<b>METODVAL</b>	<b>11</b>
KVALITATIV STUDIE	11
Val av intervjupersoner	12
Intervjuteknik	13
KVANTITATIV STUDIE	14
Förstudie till den kvantitativa studien	14
Huvudstudien	14
<b>TILLFÖRLITLIGHET</b>	<b>15</b>
<b>KÄLLKRITIK</b>	<b>15</b>
<b>REFERENSRAM</b>	<b>16</b>
<b>BOSTADSRÄTTSFÖRENING</b>	<b>16</b>
LAGAR	17
<b>BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING</b>	<b>18</b>
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	19
BALANSRÄKNINGEN	20
Tillgångar	20
Skulder	20
Avsättningar	20
Eget kapital	20
RESULTATRÄKNINGEN	20
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	21
<b>ÅRSREDOVISNINGENS BETYDELSE</b>	<b>21</b>
<b>UNDERHÅLLSFOND</b>	<b>22</b>
<b>GOD FASTIGHETSMÄKLARSED</b>	<b>27</b>
<b>EMPIRI</b>	<b>28</b>
INTERVJU MED JEANETTE KLAVBORN, REDOVISNINGSEKONOM PÅ HSB	28
INTERVJU MED NIKLAS HOLMSTRÖM, REVISOR PÅ BOREVISION	29
INTERVJU MED HENRIK OLOFSSON, GRUNDARE AV BOREDA	31
INTERVJU NIKLAS WÄHLISCH, MÄKLARE PÅ LUNDIN FASTIGHETSBYRÅ	32
INTERVJU MED MIKAEL WÅRELL, ANALYTIKER PÅ SBAB	33
<b>INTERVJUER MED STYRELSEMEDLEMMAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR</b>	<b>33</b>

SVANTE MAGNUSSON, KASSÖR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKHÖJDEN	33
PATRIK FALK, KASSÖR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENCRISTALLEN	34
MATTIAS SAHLIN, ORDFÖRANDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGNÉSGATAN/HEDÅSGATAN	35
<b>KVANTITATIV STUDIE</b>	<b>36</b>
FÖRSTUDIEN	36
DIAGRAM 1	36
DIAGRAM 2	37
DIAGRAM 3	37
DIAGRAM 4	38
DIAGRAM 5	38
DIAGRAM 6	39
<b>ANALYS</b>	<b>40</b>
<b>BFNAR 2003:4, UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSFOND</b>	<b>40</b>
<b>INTRESSENTERS ANVÄNDNING AV ÅRSREDOVISNINGEN</b>	<b>42</b>
MEDLEMMAR OCH POTENTIELLA KÖPARE	42
LÅNGIVARE	43
MÄKLARE	43
BOREDA	44
<b>STYRELSENS SYN PÅ ÅRSREDOVISNINGEN</b>	<b>44</b>
<b>VAD I ÅRSREDOVISNINGEN ÄR RELEVANT FÖR ATT BEDÖMA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMISKA SITUATION?</b>	<b>45</b>
<b>SLUTDISKUSSION</b>	<b>47</b>
<b>FORSKNINGSFRÅGORNA BESVARAS</b>	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
<b>EGNA REFLEKTIONER</b>	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
<b>FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING</b>	<b>50</b>
<b>KÄLLFÖRTECKNING</b>	<b>51</b>
<b>BILAGA 1 – FOKUS VID INTERVJUER</b>	<b>53</b>

## Inledning

---

*I inledning ges en bakgrund till uppsatsen ämnesområde. Vidare förs en problemdiskussion som leder fram till en problemformulering, vilken mynnar ut i ett syfte för studien. Inledningen avslutas med en redogörelse för uppsatsen disposition.*

---

### Introduktion

I Sverige finns det 20 400 aktiva bostadsrättsföreningar (Bostadsrättsföreningar i Sverige // bobattre.se, 2012). En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där ägarna tillsammans ansvarar för förvaltning av bostadsrättsföreningens fastighet. Som ägare till en bostadsrätt har man nyttjanderätt till lägenheten. En investering i en bostadsrätt är en investering för framtiden och information om föreningens ekonomiska tillstånd är en viktig parameter att ta hänsyn till vid köp eller innehav av bostadsrätt (Gross, 2009). Kvaliteten på en bostadsrättsförening årsredovisning är därför av stor vikt för potentiella köpare, föreningsmedlemmar och andra intressenter. Exempel på andra intressenter är banker som vill utvärdera föreningens kreditvärdighet för att bedöma om det är gynnsamt att bevilja lån till föreningen (Smith, 2006).

### Bakgrund

Under bostadsnödens tid, i slutet på 1800-talet, tillkom de första bostadsrättsföreningarna med syftet att sammanföra besparingar för att bygga ett gemensamt hus. De föreningar som bildades då löd under lagen om ekonomiska föreningar vilken inte var särskilt väl anpassad till bostadsrättsföreningarnas verksamhet, varför begreppet bostadsrätt var associerat med orättvisor, spekulationer och skojerier. Först på 1930-talet kom en lag som var anpassad för bostadsrättsföreningar, bostadsrättslagen, som gjorde att det blev mer ordning och reda på bostadsrättsboendet. Insatserna var fram till början av 70- talet relativt liten. Under 70- och 80-talen så expanderade bostadsrättsmarknaden och denna boendeform förknippades mer och mer med orden ”bra investering” och ”kapitalvinst”. I takt med att bostadsrättsmarknaden expanderade pågick ett intensivt renoveringsarbete och många flerfamiljsfastigheter byggdes, vilket finansierades med frikostiga lån från staten. I och med att priset på bostadsrätter ökade och lånen var billiga brydde man sig inte särskilt mycket om vad renoveringarna kostade, vilket ledde till att många föreningar tog på sig för stora lån. Inte heller köparna av bostadsrätterna förstod allvaret av en hög belåning och det var sällan en köpare bad om att få granska årsredovisningen. (Isacson, 2006)

I början av 90-talet upplevde Sverige en djup ekonomisk kris och räntan sköt i höjden. Det förde med sig problem både för privatpersoner och bostadsrättsföreningar, framför allt de med hög belåning. Bostadsmarknaden stannade av och priset på bostadsrätterna sjönk. Att köpa en bostadsrätt ansågs som en riskfylld investering och det blev av stor vikt att granska årsredovisningen för att bedöma föreningens ekonomiska situation. Föreningar med hög belåning ratades av allt fler spekulanter vilket hotade deras förmåga att överleva (Isacson, 2006). Bostadsmarknaden återhämtade sig så småningom och prisutvecklingen har gått stadigt uppåt sedan 1996 fram tills idag, med undantag för en nedgång 2007 till följd av den ekonomiska krisen (Svensk mäklarstatistik, 2012).



Enligt lag är bostadsrättsföreningar tvungna att årligen presentera en årsredovisning för att informera om föreningens ekonomiska ställning. Det är bostadsrättsföreningens styrelse, som består av frivilligt engagerade föreningsmedlemmar, som har det löpande ekonomiska ansvaret. Styrelsen tillsätts av föreningsstämman och är föreningens högst beslutande organ och består av de boende i fastigheten. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år (Lundén, 2011a).

Som nämnts ovan är bostadsrättsinnehavarna i en förening tillsammans ansvariga för förvaltning av fastigheten. Det innebär bland annat ansvar för att fastigheten hålls i ett bra skick (Gross, 2009). I bostadsrättslagen (9 kap. 5§ st. 1 pt. 7) finns definierat att föreningen i stadgarna måste ange de grunder enligt vilka medel skall reserveras för att säkerställa underhållet. Varje förening måste ha stadgar, som är ett komplement till lagen och innehåller föreningens interna regler (Gross, 2009).

Bostadsrättsföreningar skall i sin redovisning avsätta medel för framtida underhåll. Innan BFNAR 2003:4 redovisades avsättningen som en kostnad i resultaträkningen och bokades in som en skuldpost, under rubriken avsättningar på passivsidan i balansräkningen. Under den period som utgiften för underhållet kostnadsfördes skedde en återföring av avsättningen, vilket resulterade i en positiv post i resultaträkningen. Om detta gjordes på rätt sätt tog kostanden för underhåll och återföringen ut varandra vilket gjorde att underhållskostnaden inte påverkade årets resultat. I Årsredovisningslagen finns särskilda krav som måste uppfyllas för att en avsättning skall få göras för en framtida kostnad (Lundén, 2011a). Ett av dessa krav är att *”som avsättning skall sådana förpliktelser redovisas som är hänförlig till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt de skall infrias”* (ÅRL 3 kap. 9§). Det framgår även i lagen att avsättningar endast avser förpliktelse mot tredje man. Då bostadsrättsföreningars kostnader för framtida underhåll ofta inte är förbundna med tredje man införde Bokföringsnämnden år 2003 ett nytt allmänt råd; BFNAR 2003:4 - Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar som trädde i kraft år 2004. Det nya rådet påverkar både resultaträkningen och balansräkningen vilket gör att årets resultat inte kan tolkas på samma sätt som tidigare (Lundén, 2011a).

### Problemdiskussion

Årsredovisningen är viktig för olika intressenter för att erhålla en bild av ett företags ekonomiska situation. Olika intressenter använder årsredovisningen i olika syften (Smith, 2006). Exempel på olika intressenter för en bostadsrättsförening är potentiella köpare av en bostadsrätt, medlemmar och banker. Potentiella köpare granskar årsredovisningen i syfte att avgöra om det skulle vara en bra investering medan medlemmar kan använda den i syfte att bedöma hur styrelsen sköter sitt arbete och om medlemskapet i föreningen ska förlängas eller om bostadsrätten bör säljas. Banken använder sig av årsredovisningen för att värdera risken att föreningen inte infriar sina betalningsförpliktelser (Lundén, 2011a). Det finns alltså ett krav på årsredovisningen att den håller en viss kvalitet och att den uppfyller olika intressenters informationsbehov. Den avgörande frågan är *”På vilket sätt bör redovisningen vara utformad för att på bästa sätt tillfredsställa användarnas informationsbehov?”* (Smith, 2006).

Med tanke på variationen i de olika intressenternas informationsbehov är denna fråga inte alltid lätt att besvara. Ofta finns det olika informationsbehov även inom intressentgrupper och dessutom kan behovet av information vara olika beroende på vilken typ av organisation som granskas. En annan viktig aspekt är att betraktaren av årsredovisningen kanske inte använder informationen på bästa möjliga sätt exempelvis beroende på vilka förkunskaper betraktaren har. (Smith 2006)

En bostadsrättsförening har som ändamål att gynna medlemmarnas ekonomiska intresse i samband med boendet. Medlemmarna betalar en så kallad avgift till föreningen som ska täcka utgifter för löpande underhåll, ränta, amorteringar med mera. Den brukar normalt tas ut per månad och kallas därför ofta för månadsavgift. Det ligger naturligtvis i medlemmarnas intresse att avgiften hålls så låg som möjligt. Syftet med verksamheten är alltså inte att maximera vinsten, utan avgiften skall sättas på en nivå så att den tillsammans med övriga intäkter täcker verksamhetens kostnader. Detta brukar kallas för självkostnadsprincipen. Innan BFNAR 2003:4 var kopplingen mellan resultat och avgift starkare. Om ett negativt resultat uppstod kunde det vara en indikation på att avgiften var för låg och behövde justeras. Om däremot positiva resultat uppstod antydde det att en höjning av avgiften inte behövde befaras, det skulle då vara troligare med en sänkning av densamma (Lundén, 2011a). I och med den nya redovisningsprincipen kan inte resultatet tolkas på samma sätt. För att bedöma föreningens ekonomiska situation krävs en förståelse för hur underhållsfonden redovisas samt kunskap om vilka andra faktorer som speglar föreningens ekonomiska tillstånd.

## Syfte

Mot bakgrund av problemdiskussionen ovan är uppsatsens syfte att:

### *Utreda en bostadsrättsförenings årsredovisnings betydelse för olika intressenter*

Syftet har brutits ned i följande forskningsfrågor:

- Hur använder sig olika intressenter av årsredovisningen?
- Hur skall reserveringen av medel för framtida underhåll ske enligt BFNAR 2003:4 och hur väl följs principen av bostadsrättsföreningarna?
- Hur påverkar den nya redovisningsprincipen olika intressenter?
- Vad i årsredovisningen är relevant för att bedöma föreningens ekonomiska situation?

## Avgränsningar

Uppsatsen har avgränsats till att endast utreda specifika intressenters användning av årsredovisningen. Intressenterna som behandlas är bank, mäklare, medlemmar, potentiella köpare och ett företag som värderar bostadsrättsföreningar. I den kvantitativa studien som har genomförts har en begränsning gjorts till bostadsrättsföreningar i centrala Göteborg. Trots att det finns flera redovisningsprinciper som påverkar årsredovisningen kommer i uppsatsen endast effekten av BFNAR 2003:4 behandlas.

## Disposition

Uppsatsen är uppdelad enligt nedan:

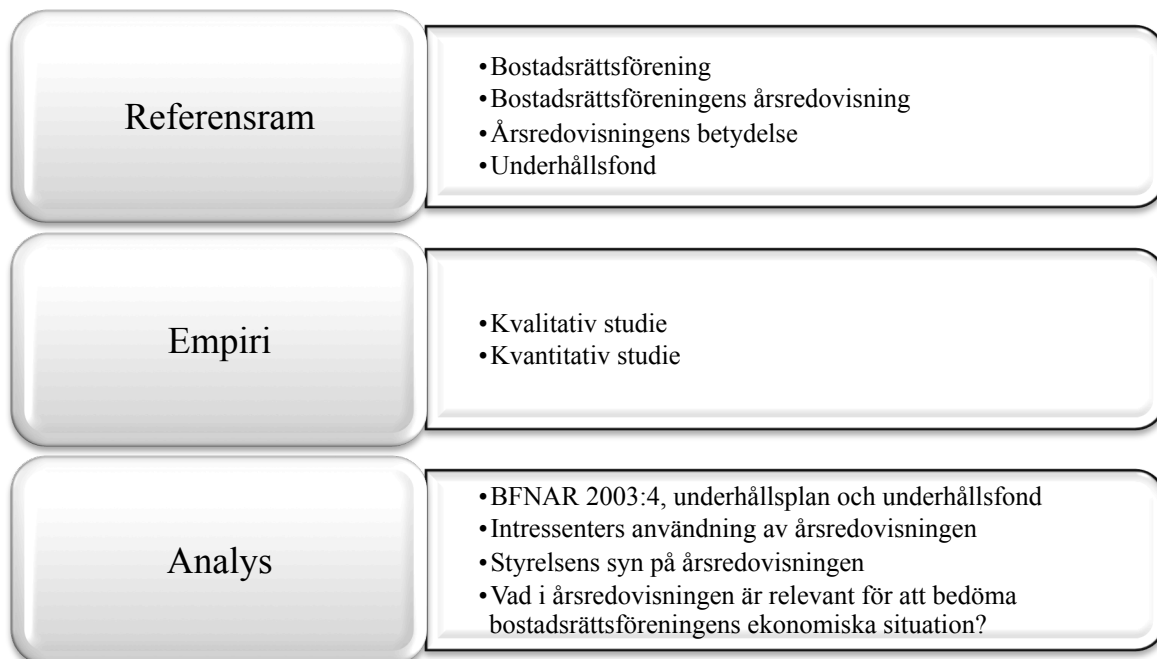
### **Inledning**

Introduktion

Bakgrund

Problemdiskussion

Syfte



### **Avslutning**

Slutdiskussion

Egna reflektioner

Förslag till vidare forskning

## Metod

---

*I metoden presenteras de tillvägagångsätt vi valt för uppsatsen. Avsnittet inleds med en beskrivning av val av ämne samt en beskrivning av hur respektive studie har genomförts. Sedan följer en diskussion kring studiernas tillförlitlighet samt källkritik.*

---

### Val av uppsatsämne

Vårt gemensamma intresse för externredovisning och revision, gjorde valet att skriva inom ämnet externredovisning självklar. Vi diskuterade många olika uppsatsämnen innan vi fastnade för just bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Intresset för ämnet yttrade sig genom en kontakt på företaget Boreda vars affärsidé är att värdera och analysera bostadsrättsföreningar. En av grundarna till företaget berättade om redovisningsprincipen BFNAR 2003:4 och vi undersökte ämnet ytterligare och fann det intressant att undersöka vad redovisningsprincipen har gett för effekter på årsredovisningen och huruvida olika intressenter blivit påverkade av förändringen. Under arbetets gång fann vi det mer lämpligt att ändra vårt fokus från enbart BFNAR 2003:4 till hur olika intressenter använder sig av årsredovisningen i syfte att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska situation. Vi har dock behållit BFNAR 2003:4 som en delfråga i vårt syfte.

### Metodval

För att kunna besvara våra forskningsfrågor kommer vi att utföra en kvalitativ och en kvantitativ studie. En kvalitativ studie skapar ökad förståelse och ger en tydligare helhetsbild av ämnet genom att varje intressents perspektiv beaktas. Metoden kännetecknas av närhet till den källa informationen hämtas ifrån, vilket i vårt fall blir intervjupersonerna. En kvantitativ studie är mer formaliserad och strukturerad. Studien är lätt att kontrollera och informationen presenteras i en precis form. Här finns inte utrymme för individuell anpassning (Holme & Solvang, 1997). Genom vår kvantitativa studie skapar vi oss en bild av hur bostadsrättsföreningar faktiskt redovisar och om de följer BFNAR 2003:4.

### Kvalitativ studie

I den kvalitativa studien erhålls primärdata genom intervjuer med olika intressenter. Vi har intervjuat representanter från en bank, företaget Boreda, en fastighetsförvaltare, en revisionsbyrå och styrelsemedlemmar från tre bostadsrättsföreningar. Vi har inte gjort någon intervju med potentiella köpare eller medlemmar med undantag för styrelsemedlemmarna som är medlemmar i sin egen bostadsrättsförening. Vi har istället skapat oss en uppfattning om deras perspektiv genom övriga intervjuer samt sekundärt material med anledning av den begränsade tiden. I bild 1 illustreras en uppdelning av den kvalitativa undersökningen. Bilden till vänster visar de intressenter vars användande av årsredovisningen kommer att analyseras.

Bilden till höger visar intressenter som har intervjuats för att få en djupare inblick i ämnet. Vi har valt att kalla dem stödjare då de är tänkta som ett stöd till de andra intervjuerna och analysen.

### *Val av intervjupersoner*

Det finns inga bestämda rekommendationer vad det gäller antalet intervjupersoner (Kvale, 1997). Vårt syfte är inte att generalisera resultatet från de olika intressenterna och kommer därför endast intervju en person från varje intressentgrupp.

Bakgrund till val av intervjupersoner;

Jeanette Klavborn, HSB

Kom vi i kontakt med genom att en av oss sitter i sin bostadsrättsförenings styrelse där Klavborn är föreningens ekonomiska rådgivare och upprättar årsredovisningen.

Niklas Holmström, BoRevision

Vi kontaktade BoRevision då de är specialiserade på revision av bostadsrättsföreningar. Genom e-postkontakt med Stockholmskontoret fick vi rekommendationen att kontakta Holmström då han arbetar på kontoret i Göteborg.

Niklas Wählisch, Lundin

Genom att en av oss tidigare genomfört ett bostadsköp via Lundin fastighetsbyrå.

Henrik Olofsson, Boreda

Genom att en av oss arbetar på företaget och det var av dem vi fick idén till uppsatsämnet.

Mikael Wårell, SBAB

Genom intervjun med Olofsson från Boreda. Han rekommenderade att kontakta Wårell eftersom SBAB är den bank som är störst vad gäller lån till bostadsrättsföreningar.

Styrelsemedlemmar

Genom ett e-postutskick till ett tjugotal bostadsrättsföreningar. Vi valde ut de tre första styrelsemedlemmarna som godkände en intervju.

### *Bild 1 – Uppdelning av intressenter*



### Intervjuteknik

Det finns tre olika typer av metoder för att genomföra intervjuer. Strukturerad metod används när intervjufrågorna är detaljerat framtagna utifrån referensramen och när svaren från intervjupersonerna skall jämföras med varandra. I den ostrukturerade metoden används inte intervjufrågorna som en strikt mall utan intervjupersonerna får svara och associera tämligen fritt och liknar mer ett vanligt samtal. Avsikten är att förstå respondentens tankar och känslor kring ämnet (Cäker, 2012). Semistrukturerad metod används för få intervjupersonens tolkning och perspektiv av situationen. En intervjumall används ofta för att intervjun inte skall frångå ämnet, dock har intervjupersonen möjlighet svara fritt och det finns utrymme att ställa frågor som inte finns i intervjuguiden (Kvale, 1997).

Vår avsikt med uppsatsen är att öka förståelsen och skapa en överblick av hur intressenterna använder sig av årsredovisningen. Därför väljer vi att inte fördjupa oss i en specifik intressent utan tanken är att göra en bred analys där flera intressenter inkluderas. Vi har använt oss av en semistrukturerad metod i intervjuerna med banken, mäklaren, styrelsemedlemmarna och företaget Boreda. Med en semistrukturerad metod finns möjlighet att göra en kvalitativ analys eftersom respondenterna kan reflektera fritt över sin syn på årsredovisningen och vilken nytta årsredovisningen har ur deras perspektiv. Detta gör att vi kan välja ut den information vi finner relevant för vår uppsats. (Lantz, 1993)

I våra intervjuer med HSB och BoRevision har vi använt oss av en ostrukturerad metod då intervjuerna ägde rum tidigt i vårt uppsatsarbete med avsikt att öka vår förståelse för ämnet och reda ut var problematiken ligger runt redovisningsprincipen.

För att skapa en bekväm situation för våra intervjupersoner har intervjuerna genomförts på intervjupersonernas egna kontor. Där har intervjupersonerna tillgång till relevant material som gjorde att intervjuerna blev mer omfattande (Lantz, 1993). Intervjufrågorna skickades i förväg via e-post med avsikten att respondenten skulle få möjlighet att förbereda sig inför intervjutillfället. Nackdelen med att skicka ut frågorna i förväg kan vara att intervjupersonerna läser in sig på ämnet och uppger sig känna till i vårt fall den nya redovisningsprincipen. Vi bedömde dock att fördelarna med att skicka ut frågorna i förväg övervägde de eventuella nackdelarna.

För att skapa en god kontakt med intervjupersonen och en bra stämning använde vi oss av så kallade uppvärmningsfrågor såsom *"Allmän information om organisationen och intervjupersonens roll inom organisationen"*. Därefter gick vi över till de mer tematiska frågorna, det vill säga de mest centrala frågorna i intervjuerna (Esaïasson et al. 2007). Efter genomförd intervju satte vi oss ned och diskuterade innehållet för att sedan tillsammans transkribera intervjumaterialet för att undvika att gå miste om relevant information.

## Kvantitativ studie

### *Förstudie till den kvantitativa studien*

För att kunna genomföra den kvantitativa studien på bästa sätt har vi utfört en förstudie för att utreda hur fastighetsförvaltarna med inriktning mot bostadsrättsföreningar väljer att redovisa och presentera informationen angående underhållsfonden i årsredovisningen. De stora fastighetsförvaltarna har en mall för årsredovisningen som används för samtliga föreningar vars årsredovisning upprättas av organisationen. Vi har undersökt de tre största fastighetsförvaltarna som är HSB, Riksbyggen och SBC. På så sätt kunde vi enkelt och effektivt bredda vår kvantitativa studie. Förstudien bidrog även till en förståelse för vilka delar som var viktiga att granska i utförandet av huvudstudien.

### *Huvudstudien*

Här använde vi oss av Boredas hemsida som verktyg för att få fram urvalet, från vilket vi systematiskt valde ut vilka föreningars årsredovisning som skulle granskas. Ett geografiskt urval gjordes på 250 föreningar i centrala Göteborg. Därefter valdes varannan förening ut för att delta i undersökningen. Det resulterade i ett stickprov på 125 föreningar. De föreningar som inte hade någon årsredovisning uppladdad på Boredas hemsida sållades bort, varefter det återstod 114 föreningar som ingick i studien.

Årsredovisningarna granskades manuellt utefter nedanstående punkter:

1. om de följer BFNAR 2003:4
2. om det finns förslag på vinstdisposition i förvaltningsberättelsen
3. om resultaträkningen har ett tillägg under årets resultat som visar den föreslagna förändringen av underhållsfonden
4. om underhållsfonden kommenteras i not
5. om årsredovisningen är granskad av extern, eller intern revisor

I första punkten tittar vi på om bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2003:4 genom att kontrollera att föreningen har en underhållsfond under bundet eget kapital i balansräkningen samt att ingen reservering eller disposition av underhållsfonden syns i resultaträkningen och påverkar årets resultat. I andra punkten kontrollerar vi om fondförändringen presenteras i vinstdispositionen i förvaltningsberättelsen. I tredje punkten tittar vi på om fondförändringen presenteras som en förlängning av resultaträkningen, där ett resultat efter fondförändringen presenteras. I fjärde punkten tittar vi på om föreningen har kommenterat fondförändringen i not. I femte punkten kontrollerar vi vilken typ av revisor som har granskat årsredovisningen. För att räknas som att en extern revisor har granskat årsredovisningen skall revisionsbyråns namn ha angetts. En sammanställning av resultatet gjordes i Excel och det presenteras i empirin med hjälp av diagram.

### Tillförlitlighet

Validitet och reliabilitet är två begrepp som brukar användas för att förklara ordet tillförlitlighet. Validitet innebär att man verkligen mäter det man avser att mäta medan reliabilitet säger oss huruvida vi kan lita på den information som har insamlats. I kvalitativa undersökningsmetoder erhålls en närhet till informationskällan, bristande validitet är därför ofta inget problem. Dock finns det risk för misstolkningar av informationen, vilket sänker reliabiliteten (Holme och Solvang, 1997). För att nå så hög reliabilitet som möjligt transkriberade vi tillsammans materialet efter varje intervjutillfälle. Vi valde att inte spela in intervjuerna för att få en avslappnad diskussion och för att intervjupersonen inte ska undanhålla relevant information och då minska både validiteten och reliabiliteten. Eftersom vi inte har haft möjlighet att intervjua fler personer från varje intressentgrupp är det inte lämpligt att göra några generaliseringar, utan när man läser uppsatsen skall man vara medveten om att åsikterna från en specifik intervjuperson inte nödvändigtvis gäller för hela intressentgruppen.

I den kvantitativa studien granskas årsredovisningarna manuellt och ingen personlig bedömning behöver göras av materialet, utan antingen ser det ut på ett visst sätt eller inte. Därmed är det mycket liten risk för misstolkning av materialet och en hög reliabilitet uppnås. Undersökning görs på ett relativt stort stickprov ur en liten urvalsram av Sveriges alla bostadsrättsföreningar. Det är därför olämpligt att utifrån den kvantitativa studien dra någon slutsats om alla Sveriges bostadsrättsföreningar.

### Källkritik

Vi är medvetna om att det i kvalitativa studier ges utrymme för subjektiva bedömningar, vilket är något vi har tagit hänsyn till i tolkningen av materialet. Eftersom intervjufrågorna har skickats ut förväg kommer vi ta hänsyn till att intervjupersonerna kan ha läst in sig på ämnet för att förbättra sin kunskap inför intervjutillfället.



## Referensram

---

*I referensramen presenteras tidigare forskning på ämnet samt en litteraturgenomgång för att öka läsarens förståelse. Kapitlet inleds med grundläggande information om vad en bostadsrättsförening är. Senare ges en beskrivning av en bostadsrättsförening årsredovisning samt dess betydelse för intressenter. Avsnittet avslutas med information om underhållsfonden och hur den redovisas.*

---

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där bostadsrättsföreningen äger fastigheten och medlemmarna i föreningen har nyttjanderätt till bostaden. Bostadsrättsföreningen styrs av medlemmarna själva genom en tillsatt styrelse som har fullmakt att sköta förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Styrelsen utses av föreningsstämman som är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämman hålls normalt en gång per år och består av bostadsrättsföreningens samtliga medlemmar. På föreningsstämman har alla medlemmar möjlighet att påverka och fatta beslut som rör bostadsrättsföreningens verksamhet (Lundén, 2011b). En grundläggande princip inom bostadsrättsföreningar är likhetsprincipen som innebär att föreningens styrelse och stämma måste behandla alla medlemmar med lika villkor (Gross, 2006).

Bostadsrättsföreningar har som mål att nå ett resultat nära noll genom att föreningens intäkter skall täcka föreningens kostnader vilket kallas för självkostnadsprincipen. Självkostnadsprincipen kan förtydligas av att föreningen skall tillhandahålla medlemmarna boende till självkostnadspris, det vill säga föreningen är inte vinstdrivande. Föreningens löpande kostnader och avsättningen till underhållsfonden är avgörande för hur höga medlemmarnas avgifter är. Denna avgift är oftast föreningens enda inkomstkälla. Som hjälp för att räkna fram avgiften används föreningens stadgar och den ekonomiska planen. (Gross, 2006)

Föreningen måste upprätta och följa stadgar som måste godkännas och registreras hos Bolagsverket. Dokumentet är en informationskälla för föreningens medlemmar och andra intressenter då den beskriver hur bostadsrättsföreningen arbetar och vilka interna regler som bostadsrättsföreningen följer. I stadgarna skall det exempelvis framgå hur årsavgiften beräknas, antal ledamöter som finns i styrelsen och deras mandattid samt efter vilka grunder reserveringen till underhållsfonden räknas ut. (Lundén, 2011b)

För att föreningen skall få rätt att upplåta lägenheter med bostadsrätt måste den först upprätta och registrera en ekonomisk plan hos Bolagsverket. Denna plan visar en teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen skall till exempel innehålla bostadsrättsföreningens löpande inkomster och utgifter och andra utgifter som har betydelse för föreningens verksamhet. (Lundén, 2011b)

Bostadsrättsföreningar kan delas in i privatbostadsföretag och bostadsföretag, även kallat äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. Definitionen av en äkta bostadsrättsförening är att den har minst tre bostadslägenheter och att 60 procent av taxeringsvärdet på fastigheten avser bostadslägenheter upplåtna till medlemmar med bostads- eller hyresrätt.

En förening kan upplåta lägenheter till företag med bostads- eller hyresrätt (lokal), om mer är 40 procent av taxeringsvärdet avser sådana lokaler så är föreningen att betrakta som oäkta (RSV S 1999:43 | Skatteverket, 1999). Hyror från företag som hyr lokal av bostadsrättsföreningen är, precis som en uthyrning av bostad en intäkt för föreningen och måste sättas på en nivå som är skälig. För att vara oskälig skall hyran vara påtagligt högre än hyran på andra lägenheter med likvärdigt bruksvärde. Med bruksvärde menas det praktiska värdet av lägenheten för hyresgästen (Hyresnämnden, 2012).

### Lagar

Bostadsrättsföreningar skall följa bostadsrättslagen, delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, bokföringslagen och god redovisningssed, framförallt uttalanden från bokföringsnämnden och andra branschorgan. Väljer en bostadsrättsförening medvetet att inte följa ett eller flera av bokföringsnämndens råd när de upprättar en årsredovisning måste det tydligt framgå för läsaren i årsredovisningen att bostadsrättsföreningen avviker från bokföringsnämndens råd. (Lundén, 2011a)

De grundläggande reglerna för bostadsrättsföreningar och bostadsrätter beskrivs i Bostadsrättslagen (1991:614). Lagen beskriver till exempel vad stadgarna skall innefatta, hur föreningsstämman skall agera vid beslut gällande föreningen och hur föreningens verksamhet skall skötas. Bestämmelser och regler beträffande styrelsen, föreningens ledning och föreningsstämman beskrivs i delar av lagen om ekonomiska föreningar (1987:667). Enligt lagen om ekonomiska föreningar 8 kap. skall en ekonomisk förening minst ha en revisor dock finns det inget krav på att revisorn skall vara godkänd eller auktoriserad. Det räcker med att revisorn har erfarenhet av redovisning eller har tillräckligt med kunskap för att kunna utföra uppdraget (Lundén, 2011b).

Bostadsrättsföreningar skall följa bokföringslagen (1999:1078) som beskriver bestämmelser om bokföringsskyldighet och den löpande bokföringen. Vid upprättande av föreningens årsredovisning skall de följa Årsredovisningslagen (1995:1554) som beskriver årsredovisningens utformning och innehåll (Lundén, 2011d). De tre huvudprinciperna i årsredovisningslagen som en bostadsrättsförening skall följa är:

- Överskådlighet (ÅRL 2 kap 2 §)
- God redovisningssed (ÅRL 2 kap 2 § och BFL 8 )
- Rättvisande bild (ÅRL 2 kap 3 §)

### Bostadsrättsföreningens årsredovisning

Oavsett om en bostadsrättsförening är stor eller liten, aktiv eller vilande så måste föreningen varje år göra en årsredovisning och det är styrelsens ansvar att årsredovisningen upprättas. En förening klassas som stor om minst två av nedanstående kriterier är uppfyllda under de två senaste räkenskapsåren (Lundén, 2011a):

- Medelantalet anställda uppgår i genomsnitt till mer än 50.
- Värdet av tillgångarna uppgår till mer än 40 miljoner kr.
- Nettoomsättningen uppgår till mer än 80 miljoner kr.

Alla föreningar som inte är stora klassas som små. Om föreningen klassas som en stor så gäller vissa speciella regler för årsredovisningen, ett exempel är att den varje år måste skickas in till bolagsverket. Med vilande menas att föreningen inte ännu har skaffat något hus. Årsredovisningen är en offentlig handling som föreningen måste lämna ut till personer som vänder sig till föreningen i syfte att få tillgång till dokumentet. Föreningen kan inte kräva att få veta varför personen i fråga vill titta på årsredovisningen, dock är det tillåtet för föreningen att ta ut en rimlig avgift för att lämna ut en kopia. (Lundén, 2011a)

Årsredovisningen är viktigt för olika intressenter då den ger en information om föreningens resultat och ekonomiska ställning. Exempel på intressenter är medlemmar i föreningen, långgivare, myndigheter samt potentiella köpare av bostadsrätter. Det är vanligt att läsaren inte har förkunskap inom redovisning, framförallt bland medlemmar och potentiella köpare. Därför är det viktigt att föreningen i sin årsredovisning lämnar kompletterande, mer pedagogisk information för att underlätta förståelsen. En annan sak som bostadsrättsföreningar måste beakta vid upprättande av årsredovisningen är att många bestämmelser i årsredovisningslagen är utformade med tanke på aktiebolag. En bostadsrättsförenings verksamhet skiljer sig mycket från ett aktiebolag vilket man måste beakta exempelvis när en bostadsrättsförening upprättar en årsredovisning efter en mall som är utformad för aktiebolag. (Lundén, 2011a)

Bostadsrättsföreningars årsredovisning skall göras efter ett enhetligt system och det är viktigt att den ger en bild av föreningens ekonomi som stämmer överens med verkligheten. Det är styrelsens ansvar att se till att årsredovisningen är begriplig och kan förstås även av medlemmar som inte har förkunskaper inom redovisning (Lundén, 2011a). Generellt skall en årsredovisning uppfylla vissa så kallade kvalitativa egenskaper, där det primära kravet är att redovisningen skall vara relevant. Kravet på relevans förknippas ofta med vissa andra egenskaper, främst tillförlitlighet och jämförbarhet. Egenskapen tillförlitlighet handlar om hur väl redovisningen avbildar den ekonomiska verkligheten i företaget och kan delas upp i två aspekter; validitet och verifierbarhet. Egenskapen jämförbarhet innebär principiellt sett att lika händelser och tillstånd skall redovisas på samma sätt. Egenskapen kan delas upp i jämförbarhet över tid och jämförbarhet mellan företag (Smith, 2006).

I årsredovisningen skall nedan delar ingå:

1. Förvaltningsberättelse
2. Balansräkning
3. Resultaträkning
4. Tilläggsupplysningar
5. Finansieringsanalys (gäller endast för stora föreningar, varför denna del inte behandlas vidare)

Bostadsrättsföreningar måste utse en revisor som granskar årsredovisningen och avlägger en revisionsberättelse som även den är en del av årsredovisningen. I revisionsberättelsen skall revisorerna redogöra för om årsredovisningen stämmer överens med verkligheten och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Här skall även revisorerna uttala sig om huruvida styrelsen skall beviljas ansvarsfrihet (Lundén, 2011a). Med ansvarsfrihet menas att styrelsens arbete under det gångna året accepteras. Om ansvarsfrihet nekas ges medlemmarna möjlighet att kräva skadestånd av styrelsen. Om det inte finns någon anmärkning i revisionsberättelsen kallas den för en ren revisionsberättelse. Om den är oren så finns det mer eller mindre allvarliga anmärkningar i revisionsberättelsen. Tidigare nämns att det inte finns något krav för en mindre bostadsrättsförening att ha en godkänd eller auktoriserad revisor, även kallat kvalificerad revisor. Om en årsredovisning är granskad av en kvalificerad revisor säger det dock något om dess kvalitet eftersom revisorsnämnden har ansvar för de normer som de kvalificerade revisorerna använder i sina revisionsuppdrag. Revisorsnämnden har tillsyn över de kvalificerade revisorerna och en auktorisation eller ett godkännande kan upphävas om revisorn inte följer de krav som ställs från Revisorsnämnden (Revisorsnämnden, 2008).

### **Förvaltningsberättelse**

I förvaltningsberättelsen skall föreningen i ord beskriva vad som hänt under det gångna räkenskapsåret och den ses som ett komplement till resterande delar av årsredovisningen. Den ska innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat (ÅRL 6 kap. 1§). Det finns vissa obligatoriska upplysningar som måste finnas med i förvaltningsberättelsen. Exempel på detta är information som är viktig vid en bedömning av föreningens ekonomi men som inte finns i balans- och resultaträkning. Det kan exempelvis vara fastighetens skick eller vilka renoveringar som gjorts under året. Andra exempel på upplysningar som ska nämnas i förvaltningsberättelsen är osäkerhets- och riskfaktorer som föreningen står inför, stora förändringar i medlemsantal och förslag på disposition av föreningens vinst eller förlust, det vill säga summan av årets resultat och balanserat resultat innan omföring till underhållsfonden. Alla händelser som är viktiga för föreningen och dess ekonomi skall lämnas upplysning om i förvaltningsberättelsen (Lundén, 2011a).

## Balansräkningen

I balansräkningen skall samtliga tillgångar, skulder, avsättningar och eget kapital på balansdagen redovisas (ÅRL 3 kap. 1§). Även förra årets utgående balans skall finnas med i balansräkningen, det vill säga så kallade jämförelsetal. I balansräkningen är posterna sorterade efter omvänd likviditetsordning; de mest likvida posterna placeras längst ner medan de mer trögrörliga posterna placeras högre upp (Lundén, 2011a).

### *Tillgångar*

Det finns i en bostadsrättsförening olika typer av tillgångar. De materiella tillgångarna består främst av fastigheter och inventarier. Finansiella tillgångar och varulager är ovanliga i en bostadsrättsförening, därför ges ingen vidare beskrivning av dessa. Fordringar är en tillgång som ofta finns i en bostadsrättsförenings årsredovisning vilket ofta avser fordringar på årsavgifter och kommersiella intäkter. En bostadsrättsförening kan ibland ha kortfristiga placeringar ifall de har haft mer likvida medel än nödvändigt. Dessa medel placeras vanligtvis i säkra värdepapper såsom statsobligationer. Bland en bostadsrättsförenings tillgångar finns givetvis även posten kassa och bank där kontanter och omedelbart disponibla bankmedel redovisas. (Lundén, 2011a)

### *Skulder*

Här redovisas långfristiga och kortfristiga skulder. De långfristiga består ofta av fastighetslån medan de kortfristiga kan vara leverantörsskulder och skatteskulder. (Lundén, 2011a)

### *Avsättningar*

Avsättningar skiljer sig från skulder så till vida att de är osäkra till belopp och förfall. Exempel på avsättningar hos en bostadsrättsförening är uppskjutna och/eller tvistiga skatter och tvistiga skulder. Även pensioner förekommer hos bostadsrättsföreningar, men det är ovanligt då man oftast använder sig av pensionsförsäkringar. (Lundén, 2011a)

### *Eget kapital*

Den del av föreningens tillgångar som inte finansieras av skulder till utomstående är detsamma som det egna kapitalet. Det består av kapital som medlemmarna har skjutit till vid upplåtelse av bostadsrätterna samt de vinstmedel som man har beslutat att hålla kvar i föreningen. Det egna kapitalet delas upp i fritt och bundet eget kapital. I det fria egna kapitalet redovisas balanserad vinst eller förlust samt årets resultat. I det bundna egna kapitalet redovisas insatser, upplåtelseavgifter, underhållsfond och uppskrivningsfond. (Lundén, 2011a)

## Resultaträkningen

I resultaträkningen redovisas räkenskapsårets intäkter, kostnader och resultat. I resultaträkningen skall det även finnas jämförelsetal, det vill säga förra årets siffror redovisas i en kolumn bredvid de som gäller för räkenskapsåret. En bostadsrättsförenings resultaträkning skall vara kostnadslagsindelad och inte allt för detaljerad. I Årsredovisningslagen specificeras vilka poster som ska ingå i resultaträkningen samt i vilken ordning de skall stå. Först i resultaträkningen kommer föreningens intäkter, därefter diverse kostnader, årets skatt och allra sista årets resultat. (Lundén, 2011a)

## Tilläggsupplysningar

Tilläggsupplysningar lämnas vanligen i noter efter balans- och resultaträkningen och skall vara numrerade. Via tilläggsupplysningar får läsaren information som förtydligar siffrorna i balans- och resultaträkningen (Lundén, 2011a). Enligt Årsredovisningslagen skall man i tilläggsupplysningar bland annat ge information om värderingsprinciper samt anskaffningsvärde och avskrivningar på anläggningstillgångar.

## Årsredovisningens betydelse

Syftet med den externa redovisningen är att ge information om företagets ekonomi till olika intressenter. Ur ett ägarperspektiv används årsredovisningen som informationskälla i två olika syften. Det ena för att bedöma hur företagets ledning sköter företaget och huruvida styrelsen skall få sitta kvar. Det andra är för att besluta om man skall behålla, sälja eller köpa aktier i företaget (Smith, 2006). De två syftena som årsredovisningen uppfyller ur ett ägarperspektiv blir relevant även när man pratar om bostadsrättsföreningar. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen använder den för att bedöma hur ekonomin sköts och om styrelsen skall få sitta kvar, samt om man ska fortsätta medlemskapet i föreningen eller om man skall sälja bostadsrätten. Även potentiella köpare använder årsredovisningen för att bedöma om det är ekonomiskt gynnsamt att investera i bostadsrätten eller ej (Lundén, 2011a).

En studie gjord vid Lund universitet, som syftar till att kartlägga viktiga punkter att observera i en bostadsrättsförenings årsredovisning, visar att underhållet är en viktig post. Man bör då titta på fastighetens skick och storleken på underhållsfonden. I studiens slutsats framhävs dock att det ibland inte lämnas tillräckligt med information i årsredovisningen för att man skall få en uppfattning om hur det ligger till. Även belåningen och det egna kapitalet framhävs som viktiga indikatorer på föreningens ekonomiska tillstånd. (Andersson, Lindvist & Wulff, 2009)

I en undersökning gjord vid Högskolan i Borås behandlas frågan hur bostadsrättsköpare ser på årsredovisningen som beslutsunderlag. Hur mycket betyder föreningens ekonomiska situation vid beslut om köp? Hur många tar del av årsredovisningen innan ett köp? Är det lätt att få tag på årsredovisningen? Vilka delar av redovisningen beaktas mest? Resultatet från undersökningen visar att majoriteten av respondenterna fick tillgång till årsredovisningen innan köpet. Vidare visade det sig att majoriteten av dem som fick tillgång till redovisningen faktiskt också tog del av informationen i den. Vid granskning av årsredovisningen visade undersökningen att årets resultat var av störst intresse. Även balansräkningen och framtida underhåll var av stort intresse bland respondenterna. Tilläggsupplysningar i not var den del av årsredovisningen som var av minst intresse. Undersökningen visade att majoriteten av alla respondenter bedömde att årsredovisningen var viktig som beslutsunderlag vid köp av bostadsrätt. Ett tydligt mönster bland respondenterna var att årsredovisningen granskades i syfte att bedöma föreningens ekonomiska situation för att utröna om det fanns några ekonomiska problem. Årsredovisningen granskades även för att bedöma risken för en höjning av avgiften. (Backlund & Hallberg, 2008)

Långgivare är en annan intressent som är viktig för bostadsrättsföreningar. Långgivarnas intresse av årsredovisningen har med kreditrisken att göra. Det är viktigt för långgivaren att bedöma risken för att motparten inte infriar sina betalningsförpliktelser, det vill säga ränta och amorteringar. Detta är viktigt både för att bedöma om det är lämpligt att bevilja ett lån, men även för att bedöma om villkoren bör omförhandlas för ett lån som redan föreligger. För att bedöma kreditrisken är soliditet och likviditet viktiga mått (Smith, 2006). En annan viktig aspekt vid bedömning av kreditrisken är vilken säkerhet som kan ställas mot krediten, det vill säga vad motparten kan sätta i pant. Denna säkerhet minskar förlusten vid en eventuell betalningsinställelse och krediter bedöms hårdare ju mindre säkerheter som finns. Den vanligaste typen av säkerhet är pantbrev i fastighet, vilket är fallet då bostadsrättsföreningar tar lån. Bankerna använder sig ofta av olika kreditriskmodeller för att bedöma kreditrisken, där inputen i modellerna består av information från bland annat årsredovisningen (Riksbanken, 2001).

### Underhållsfond

I förarbetena till 3 kap. 5§ första stycket pt.7 BRL framhävs betydelsen av att skapa garantier för att kapital skall finnas tillgängligt för de ofta betydande reparationer och underhåll som behöver göras på en fastighet. I lagen finns det krav på att en bostadsrättsförening i sina stadgar måste ange de grunder för vilka medel som skall reserveras för att säkerställa framtida underhåll av föreningens fastighet. Hos bostadsrättsföreningarna tillmötesgås detta krav på två olika sätt. Antingen finns det i stadgarna information som är tillräcklig för att man skall kunna räkna ut vilket belopp som skall reserveras. Eller så finns det i stadgarna hänvisning till en underhållsplan som reglerar vilket belopp som skall tillföras fonden. Innan denna lag kom till så löd bostadsrättsföreningar under en regel som innebar att en reservfond skulle byggas upp genom årliga överföringar från verksamhetens överskott. Då syftet med en bostadsrättsförening är att gynna medlemmarnas ekonomiska intresse pratar man om att en bostadsrättsförening skall tillhandahålla medlemmarna bostad till självkostnadspris. Därför redovisades sällan något överskott och därmed kunde inte ofta överföringar till underhållsfonden ske. (BFNAR 2003:4)

Som sagt så måste en bostadsrättsförening ta hänsyn till kostnader för underhåll i framtiden. Detta görs genom att medel sätts av kontinuerligt för att täcka framtida underhållskostnader. I och med BFNAR 2003:4 har det skett en förändring i hur detta skall redovisas. Tidigare gjordes en avsättning, som resulterade i en kostnad i resultaträkningen vilken bokfördes som en avsättning på passivsidan i balansräkningen. Under perioder som kostnader togs upp gjordes en återföring av avsättningen till resultaträkningen för att neutralisera kostnaden. Denna typ av redovisning är sedan år 2004 ej förenlig Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Enligt den nya rekommendationen får inte en avsättning göras i resultaträkningen, utan istället skall en reservering göras av medel från fritt eget kapital till en egen post i det bundna egna kapitalet. Denna post har olika benämningar i olika föreningar, men en vanlig benämning är underhållsfond. Under perioder när kostnader för framtida underhåll uppstår skall en återföring göras från underhållsfonden under bundet eget kapital till det fria egna kapitalet.

Följande punkter är utdrag ur BFNAR 2003:4:

1. Bokföringsnämnden meddelar följande allmänna råd om hur medel reserverade i enlighet med 9 kap. 5 § första stycket 7 bostadsrättslagen (1991:614) för framtida fastighetsunderhåll skall redovisas.
2. Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll skall redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen.
3. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.
4. Bokföring skall ske när behörigt organ fattat beslut och beslutet verkställs.
5. Detta allmänna råd träder i kraft den 1 januari 2004 och skall tillämpas för räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2003. Det får tillämpas även för räkenskapsår som inletts tidigare.

En effekt av den nya rekommendationen blir att föreningen i sin resultaträkning redovisar ett överskott (positivt resultat) under år med låga faktiska underhållskostnader eftersom reserveringen av medel till framtida underhåll sker först i balansräkningen. Under år med stora faktiska underhållskostnader redovisar föreningen istället ett underskott som årligt resultat. När dessa underskott uppstår finns det förhoppningsvis tillräckligt med fonderade medel för att täcka underskottet i det fria egna kapitalet (Eriksson, 2003). En direkt effekt av BFNAR 2003:4 är att bostadsrättsföreningar inte längre kan använda sig av resultatreglering för att jämna ut resultatet. Årets resultat fluktuerar alltså mer mellan olika perioder än innan, vilket motsäger en bostadsrättsförenings strävan av nå ett nollresultat (Lundén, 2011a). Effekten på balansräkningen blir helt enkelt att de fonderade medlen redovisas under bundet eget kapital i stället för avsättningar. I och med den nya rekommendationen står det klar att de föreningar som inte arbetat seriöst med sin underhållsplan nu måste ändra sin inställning för att kunna motivera de avgiftshöjningar som krävs för att klara av det framtida underhållet (Eriksson, 2003). Bilderna nedan kan illustrera Erikssons teori om svårigheten att motivera en avgiftshöjning. Årets resultat blir betydligt högre efter införandet av BFNAR 2003:4. Eftersom tanken med bostadsrättsföreningar är att tillhandahålla medlemmarna bostad till självkostnadspris borde ett positivt resultat gör att avgiften skulle kunna sänkas. Svårigheten ligger i att få medlemmarna att förstå att det högre resultatet endast är en följd av den nya redovisningsprincipen.



Bild 2 - Före BFNAR 2003:4

<b>Resultaträkning</b>	20x2	20x1
<u>Nettoomsättning</u>	<u>1 335 092</u>	<u>1 387 739</u>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift	-601 076	-544 253
Underhållskostnader	-15 000	-25 088
Avsättning till underhållsfond	-120 000	-120 000
Disposition ur underhållsfond	15 000	25 088
Fastighetsskatt	-66 775	-90 542
Avskrivningar	-127 094	-103 000
	<u>-914 945</u>	<u>-857 795</u>
<b>Rörelseresultat</b>	<u>420 147</u>	<u>529 944</u>
<i>Finansiella poster</i>		
Ränteintäkter	22 843	18 343
Räntekostnader	-389 123	-388 703
	<u>-366 280</u>	<u>-370 360</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>53 867</u>	<u>159 584</u>

Underhållskostnaderna redovisas som en kostnad, för att täcka upp underhållskostnaderna görs en disposition från underhållsfonden för att neutralisera underhållskostnaden. På detta sätt är det endast den årliga avsättningen för framtida underhåll som påverkar årets resultat.

<b>Balansräkning</b>	20x2	20x1
<u>Eget kapital</u>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	47 330	47 330
Reservfond	12 121	12 121
	<u>59 451</u>	<u>59 451</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 204 127	1 231 271
Årets resultat	53 867	159 584
	<u>1 257 994</u>	<u>1 390 855</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>1 317 445</u>	<u>1 450 306</u>
<b>Avsättningar</b>		
Underhållsfond	546 658	426 658
<b>Summa avsättningar</b>	<u>546 658</u>	<u>426 658</u>

Avsättningen som reducerade årets resultat redovisas som en pluspost under avsättningar i posten underhållsfond.

Bild 3 - Efter BFNAR 2003:4

<b>Resultaträkning</b>	20x2	20x1
<u>Nettoomsättning</u>	<u>1 335 092</u>	<u>1 387 739</u>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift	-601 076	-544 253
Underhållskostnader	-15 000	-25 088
Fastighetsskatt	-66 775	-90 542
Avskrivningar	-127 094	-103 000
	<u>-809 945</u>	<u>-762 883</u>
<b>Rörelseresultat</b>	<u>525 147</u>	<u>624 856</u>
<i>Finansiella poster</i>		
Ränteintäkter	22 843	18 343
Räntekostnader	-389 123	-388 703
	<u>-366 280</u>	<u>-370 360</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>158 867</u>	<u>254 496</u>

Nu redovisas endast underhållskostnaderna som en kostnad i resultaträkningen. Avsättning till underhållsfonden redovisas inte som en kostnad och presenteras inte alls i resultaträkningen. Inte heller någon disposition av underhållsfonden redovisas i resultaträkningen. Genom att endast jämföra årets resultat före och efter BFNAR 2003:4 så kan det tolkas som att föreningen gör en vinst på 105 000 kronor mer än den tidigare redovisningsprincipen. Man bör dock vara medveten om att reserveringen till underhållsfonden sker med samma belopp som tidigare men syns först i balansräkningen. Vinstdispositionen skall presenteras i förvaltningsberättelsen för att illustrera hur vinsten fördelas till underhållsfonden och eventuellt överskott.

### Balansräkning

<u>Eget kapital</u>	20x2	20x1
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	47 330	47 330
Reservfond	12 121	12 121
Underhållsfond	546 658	426 658
	<u>606 109</u>	<u>486 109</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 204 127	1 044 543
Årets resultat	158 867	254 496
	<u>1 362 994</u>	<u>1 299 039</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>1 969 103</u>	<u>1 785 148</u>

Årets resultat redovisas som vanligt i det fria egna kapitalet. I vinstdispositionen som presenteras i förvaltningsberättelsen ges ett förslag på hur stort belopp som skall reserveras från det fria egna kapitalet till underhållsfonden i det bundna egna kapitalet. Vinstdispositionen visar även hur stort belopp som skall omföras från underhållsfonden till det fria egna kapitalet. Precis som tidigare är tanken att disponeringen från underhållsfonden ska neutralisera kostnaden för underhållet.

I tredje kapitlet, 9§ första stycket i Årsredovisningslagen (ÅRL 1995:1554) finns det definierat vilka villkor som måste uppfyllas för att en förpliktelse skall få redovisas som en avsättning. Beloppet skall vara säkert eller sannolikt till sin förekomst, men ovisst till belopp eller tidpunkt för infriande. I förarbetena till lagen framgår att avsättningar endast avser förpliktelser mot tredje man. Framtida utgifter för reparationer och underhåll på egna tillgångar är inte en förpliktelse mot tredje man och skall därför inte redovisas som en avsättning. Det finns alltså inte möjlighet att frångå denna regel bara för att det i bostadsrättslagen finns bestämmelser om säkerställning av framtida underhåll.

I BFNAR 2003:4 förtydligas att syftet med bestämmelserna i BRL är att skapa en tillfredsställande kapitalbindning och att denna inte påverkas på grund av att reserverade medel redovisas i bundet eget kapital istället för att redovisas som en avsättning. BFNAR 2003:4 drevs igenom år 2003 som ett resultat av påtryckningar från flera håll avseende bostadsföreningars avsteg från ÅRL vad det gäller avsättningar. Man ville att bokföringsnämnden skulle uttyda lagen tydligare alternativt att fastställa ett undantag för bostadsrättsföreningar. I december 2002 hölls ett möte där bokföringsnämnden tillsammans med representanter från olika bostadsrättsföreningar, revisorer och jurister träffades för att lägga fram sina synpunkter i frågan. Under mötet stod det klart för de flesta att ett avsteg från ÅRL ej skulle vara möjligt, utan frågan blev slutligen huruvida underhållsfonden skulle redovisas under bundet eller fritt eget kapital (BoRevision, 2003). Senare beslutades att det var lämpligast att redovisa underhållsfonden under bundet eget kapital vilket motiveras i BFNAR 2003:4 av att de avsatta medlen skall användas till sitt ändamål, de skall alltså inte vara tillgängliga för utdelning. De medel som finns i det fria egna kapitalet är i en ekonomisk förening tillgängliga för utdelning, övriga medel redovisas under bundet eget kapital, varför underhållsfonden skall redovisas i det bundna egna kapitalet.

Reservering och disponering av medel till och från underhållsfonden måste föregås av ett beslut från behörigt organ, vanligtvis styrelsen. Det är bestämmelser i BRL och föreningens stadgar som avgör vilka beslut som krävs för reservering och disponering till och från underhållsfonden. Om det i stadgarna finns tillräcklig information för att man ska kunna räkna ut vilket belopp som skall reserveras borde inget ytterligare beslut av ett föreningsorgan vara nödvändigt, utan det är då stadgarna som utgör det grundläggande beslutet och själva bokföringen utgör ett verkställighetsbeslut (BFNAR 2003:4). I bilden nedan visas hur dispositionsförslaget kan se ut i förvaltningsberättelsen.

#### *Bild 4 - Dispositionsförslag*

##### **Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ingående balanserat resultat	1 204 127
Årets resultat	158 867
Utgående balanserat resultat	<u>1 362 994</u>

Förslag till dispositionen av årets resultat skall finnas med i förvaltningsberättelsen för att visa hur föreningen väljer att fördela årets resultat i balansräkningen. Fondförändringen kommer inte synas balansräkningen förrän i nästkommande årsredovisning.

##### **Styrelsen föreslår följande disposition:**

Disposition ur Fond för yttre underhåll	15 000
Avsättning till Fond för yttre underhåll	-120 000
Balanserat resultat	1 362 994
Att balansera i ny räkning	<u>1 257 994</u>

### **God fastighetsmäklarsed**

En mäklare har upplysnings- och informationsplikt samt krav på att följa god fastighetsmäklarsed. Det innebär att mäklaren måste upplysa och ge köparen råd om objektet som är relevant inför köpet. Upplysningsplikten gäller allt som kan ha betydelse inför köpet oavsett om informationen blir en fördel eller nackdel för parten. (Fastighetsnämnden, 2008)

## Empiri

---

*I empirin redogörs resultatet av den kvalitativa och kvantitativa studien. Avsnittet inleds med den kvalitativa studien där intervjuerna redovisas var för sig. Därefter följer den kvantitativa studien i form av diagram med tillhörande förklaringar.*

---

### Intervju med Jeanette Klavborn, redovisningsekonom på HSB

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bospårande, byggande och förvaltning. HSB har ca 260 egna bostadsrättsföreningar i Göteborg och de hjälper även privata bostadsrättsföreningar med den ekonomiska förvaltningen. HSB har som mål att sträva efter jämna avgiftsnivåer genom att budgetera så att bostadsrättsföreningarna har ett resultat nära noll efter dispositionsförslaget för underhåll.

Klavborn visade oss exempel på hur avsättningen redovisades innan BFNAR 2003:4, avsättningen redovisades då som en kostnad i resultaträkningen och avsättningen från underhållsfonden fördes tillbaka från balansräkningen till resultaträkningen för att matcha kostnaden för underhållet. Målsättningen var att få ett resultat nära noll.

När BFNAR 2003:4 trädde i kraft i januari 2004 gick HSB ut med information om förändringen till alla sina föreningar. De höll även informationsmöten och kurser om hur ändringen skall hanteras i redovisningen. Det fanns en viss oro bland HSBs ekonomer om hur föreningarna skulle ta emot förändringen, skulle föreningarna förstå och acceptera förändringen? Oron berörde främst att föreningarna hellre skulle vilja dela ut pengarna och inte förstå innebörden med att sätta av pengarna till underhållsfonden. Klavborn menar dock att förändringen accepterades och den nya redovisningsprincipen tillämpades utan motstånd.

Klavborn förklarade hur HSB vägleder sina föreningar till att ta fram underhållsfondens storlek och den gällande redovisningsprincipen. HSB har en 30-årig underhållsplan från vilken den årliga avsättningen räknas fram. Avsättningen till underhållsfonden kan även ske genom en viss procent som redogörs i den ekonomiska planen eller vad som står i föreningens stadgar. HSBs rekommendation är att sätta av 100-150 kronor/m<sup>2</sup> per år om föreningen frångår underhållsplanen. Avsättningen till underhållsfonden görs för att föreningen skall klara av att finansiera de omfattande renoveringarna som görs utan att öka belåningen.

Klavborn illustrerade hur HSB redovisar dispositionsförslaget till underhållsfonden som en tilläggsrad i resultaträkningen under årets resultat för att på ett pedagogiskt sätt visa att vinsten eller förlusten i årets resultat skall justeras med underhållsfonden. Anledningen till tilläggsraden är för att visa medlemmarna att en eventuell vinst är på grund av att en avsättning till underhållsfonden skall göras. Detta för att minska risken för missförstånd och ett ifrågasättande från medlemmarna varför ingen avgiftssänkning görs.

Klavborn förtydligade vikten av att sätta av medel för framtida underhåll genom att illustrera två olika scenarion som hon har fått erfara. Det första scenariot gällde en bostadsrättsförening som valde att frångå rekommendationen om att göra en avsättning till en underhållsfond.

Det resulterade i att föreningen tvingades ta ett nytt stort banklån och höja avgifterna med 10-20 procent tre gånger under samma år för att finansiera ett nödvändigt stambyte. Det andra scenariot gällde en förening som gjorde avsättning till underhållsfonden enligt HSBs rekommendation. De gjorde även ytterligare avsättning till underhållsfonden för att täcka extra kostnader som kan tillkomma vid stambyten. Föreningen finansierade stambytet med underhållsfonden och kunde behålla avgifterna på samma nivå samt hade likvida medel kvar i underhållsfonden efter avslutat stambyte.

I de fall en bostadsrättsförening inte har någon underhållsfond är Klavborns erfarenhet att revisorer inte vill bära ansvaret för årsredovisningen och föreningen får en anmärkning i revisionsberättelsen om att redovisningen inte är fullständig.

### **Intervju med Niklas Holmström, revisor på BoRevision**

HSB hade tidigare en egen intern revisionsavdelning. Detta ansågs inte vara optimalt varför revisionsavdelningen separerades från HSB och resulterade i företaget BoRevision som nu har funnits i cirka 80 år. BoRevision erbjuder inga tjänster för löpande bokföring eller redovisning utan de arbetar endast med revision och är den enda revisionsbyrå i Sverige som är nischade mot bostadsrättsföreningar. Faktumet att de arbetar enbart med bostadsrättsföreningar gör att revisorerna inte uppfyller de krav som revisorsnämnden har för att bli godkänd eller auktoriserad revisor. BoRevision har idag 25 anställda varav 3 av dem är verksamma i Göteborg och företaget arbetar med ca 5000 bostadsrättsföreningar runt om i Sverige.

BoRevision har inga definierade kriterier för att de ska ta sig an en bostadsrättsförening som kund, de tittar på tidigare årsredovisningar för att se vilken revisionsbyrå de anlitat tidigare och vem som sköter den löpande bokföringen. Holmström menar att tidigare årsredovisningar speglar hur seriös bostadsrättsföreningen är och hur mycket arbete som kommer att krävas av honom, i slutändan är det Holmström som är ansvarig för att årsredovisningen är upprättad efter BFNAR och årsredovisningslagen. Holmström påpekar att det är stor skillnad mellan att upprätta en årsredovisning för en bostadsrättsförening och ett aktiebolag. Det är helt skilda sätt att redovisa och i de fall bostadsrättsföreningar använt sig av en aktiebolagsmall till årsredovisningen leder det till merarbete för Holmström.

Holmström anser att de största intressenterna för en bostadsrättsförenings årsredovisning är medlemmar, potentiella köpare och banker. Dock menar Holmström att banker ofta använder egna värderingsprocesser av bostadsrättsföreningar istället för att granska årsredovisningen. Allmänt anser Holmström att potentiella köpare eller bostadsägare inte har kunskapen till att förstå en årsredovisning och att årets resultat som man "lärt sig" att titta på ger en missvisande bild för bostadsrättsföreningar.

Holmström anser det vara intressant att ställa taxeringsvärdet mot det bokförda värdet av fastigheten. Taxeringsvärdet räknas om var tredje år, dock finns det inga rekommendationer eller krav på att redovisa taxeringsvärdet i årsredovisningen men de flesta föreningarna väljer att göra det ändå.

Holmström menar att om fastighetens bokförda värde är betydligt lägre än taxeringsvärdet som motsvarar 75 procent av marknadsvärdet, visar det att föreningen vid behov har goda förutsättningar till att beviljas ett nytt banklån.

Om däremot fastighetens bokförda värdet är högre än det taxerade värdet anser Holmström att risken ökar till att bostadsrättsföreningen kan bli nekade till nytt banklån. I detta fall finns det behov av att granska bostadsrättsföreningens kassaflöde och ekonomiska situation och undersöka om bostadsrättsföreningen klarar av att finansiera framtida kostnader.

När vi frågar Holmström om hans erfarenheter kring BFNAR 2003:4 så berättar Holmström att han inte arbetade i branschen under införandet av den nya redovisningsprincipen. Holmströms uppfattning är att redovisningsprincipen accepteras och ifrågasätts vanligtvis inte. Vid eventuella frågetecken om redovisningsprincipen brukar Holmström visa styrelsen ett exempel på hur redovisningen skall presenteras och utfärdas. Ibland har styrelsen svårt att förstå anledningen till redovisningsprincipen men det brukar inte förekomma någon problematik rent redovisningsmässigt.

Holmström anser att underhållsfonden är en viktig post att beakta eftersom det är en grundläggande uppgift för föreningen att förvalta fastigheten. Vid revisionen tittar Holmström på underhållsfondens storlek och hur mycket medel som sätts av årligen. Observerar han att det inte görs någon avsättning eller om den är orimligt liten så börjar Holmström med att titta på vad som står i stadgarna. Om avsättningen frångår vad som står i stadgarna kan han enkelt hänvisa till dessa och få föreningen att justera avsättningen till underhållsfonden. Om det inte görs lämnas en anmärkning i revisionsberättelsen. Om Holmström anser att avsättningen är orimlig trots att den inte strider mot vad som angivits i stadgarna blir situationen mer komplicerad. Holmström brukar då hålla en öppen dialog med styrelsen för att komma fram till en gemensam lösning. Holmström anser att underhållsplanen, som är ett hjälpmedel för att bestämma storleken på avsättningen, bör vara upprättad av yrkesmässiga personer med erfarenhet i fastighetsbranschen. Underhållsplanen blir inte lika trovärdig om den är gammal eller är utfärdad av styrelsen. En tumregel för avsättning till underhållsfonden är 80-150 kr/m<sup>2</sup> för bostadsrätter.

Holmström anser att för att öka förståelsen hos bostadsrättsföreningars medlemmar och styrelse borde förvaltningsberättelsen vara utförligare och tydligare. Holmström anser också att styrelsen borde skriva kommentarer och förklara tydligare vad som hänt under året och vad som planeras för framtiden. En tydligare förvaltningsberättelse tror Holmström skulle leda till större engagemang bland medlemmarna och öka förståelsen för avgiftshöjningar och varför det skall finnas en underhållsfond.

Vi frågar Holmström om han anser att belåningsgraden är ett användbart nyckeltal för honom. Holmström anser inte att han använder belåningsgraden yrkesmässigt men att det är ett relevant nyckeltal för potentiella bostadsrättsköpare. Han anser att det är ett bra nyckeltal när jämförelse mellan olika bostadsrättsföreningar görs, istället för att titta på årets resultat. Att jämföra årets resultat mellan bostadsrättsföreningar är näst intill omöjligt. Holmström menar att likvärdiga bostadsrättsföreningar avseende exempelvis storlek och område kan erhålla helt skilda ekonomiska tillstånd beroende på hur högt belånad föreningen är.

### Intervju med Henrik Olofsson, grundare av Boreda

Boreda AB startades 2007 av Henrik Olofsson och Joakim Möller. Boreda erbjuder information och analyser rörande den svenska fastighetsmarknaden och är ett av Sveriges ledande företag inom denna bransch. IT-tjänsten har som syfte att kommersialisera offentlig och svårtillgänglig information för till exempel storbanker, fastighetsmäklare, fastighetskonsulter och flera andra aktörer inom fastighetsbranschen.

Boreda har utvecklat en analystjänst som värderar bostadsrättsföreningars ekonomiska situation för att deras kunder enklare skall kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Alla Sveriges bostadsrättsföreningar finns i Boredas register, dock saknar en del bostadsrättsföreningar ekonomisk information. Endast fem procent av alla bostadsrättsföreningar skickar in sin årsredovisning till bolagsverket. Utöver bolagsverket samlar Boreda in de flesta årsredovisningar genom samarbete med andra organisationer som till exempel banker, fastighetsmäklare, fastighetsförvaltare och bostadsrättsföreningar. Ofta får företaget betala organisationen för att få ta del av informationen. Det uppstår en del problematik kring insamlandet av årsredovisningarna och det är en resurskrävande process varje år.

Boredas personal granskar årsredovisningen och läser revisionsberättelsen för att bedöma om informationen är tillräcklig för att användas som underlag till analysverktygen. De kontrollerar till exempel att organisationsnummer stämmer, att räkenskapsår finns angivet, att årets resultat är detsamma i resultat- och balansräkning samt att balansräkningen är i balans. Den godkända årsredovisningen matas sedan in i Boredas databas efter en standardiserad mall där siffrorna kontrolleras ytterligare en gång innan informationen används som underlag för värderingen. All värdering av bostadsrättsföreningarna sker automatisk och informationen anpassas elektroniskt efter Boredas olika analysverktyg.

Olofsson berättar om Boredas tre olika typer av värderingstjänster som är inriktade mot bostadsrättsföreningar. *Brf Insikt* är ett analysverktyg som bedömer hur hög risken är att en bostadsrättsförening kommer att höja sin avgift. Då tittar de bland annat på om bostadsrättsföreningen har höga underhållskostnader, hur underhållsfonden ser ut samt om föreningen har kommersiella hyresintäkter. *Brf Fakta* är benchmarkingverktyg där jämförelser sker bland bostadsrättsföreningar som har ungefär samma yta, byggnadsår och ligger i ungefär samma område. *Brf Signal* är ett specialverktyg framtaget för banker som värderar risken för obestånd. Bankerna får genom denna tjänst en ”röd” varning när bostadsrättsföreningens ekonomiska situation behöver granskas ytterligare för att bli godkänd ur bankernas perspektiv.

Olofsson är medveten om BFNAR 2003:4, men då Boreda startades 2007 har denna förändring inte påverkat företaget. Olofsson påpekar att Boreda aldrig använder årets resultat som underlag till analysverktygen. Detta eftersom årets resultat kan fluktuera mellan åren och det säger ingenting om föreningens ekonomiska situation.

Vi frågar Olofsson vad han anser är viktigt att beakta gällande bostadsrättsföreningar. Professionellt anser Olofsson att det är viktigt att titta på risken för obestånd. För att bedöma detta är föreningens likviditet en viktig faktor.



Ett nyckeltal Olofsson skulle titta på ur ett privat perspektiv är bostadsrättsföreningens belåningsgrad och även om föreningen har några kommersiella intäkter. Olofsson menar att bostadsrättsföreningar är allmänt dåliga på att sätta hyresavgifter och att undersöka om det finns möjlighet att höja de kommersiella intäkterna för att kunna behålla avgiftsnivån. Olofsson skulle också titta på bostadsrättsföreningars avgiftsnivå jämfört med brukshyror i närliggande område, som innefattar jämförbar hyresavgift för en likvärdig hyresrätt. En ytterligare aspekt Olofsson tar upp är att ställa belåningen mot det faktiska marknadsvärdet för att se hur högt belånad bostadsrättsföreningen är jämfört mot fastighetens marknadsvärde.

### **Intervju Niklas Wählisch, mäklare på Lundin fastighetsbyrå**

Niklas Wählisch har arbetat som fastighetsmäklare på Lundin fastighetsbyrå i åtta år. Familjeföretaget Lundin fastighetsbyrå har förmedlat bostadsaffärer sedan 1979. Wählisch har stor erfarenhet av försäljningar av bostadsrätter i området storgöteborg.

I stort anser Wählisch att potentiella bostadsrättköpare har dålig kunskap om hur en bostadsrättsförenings årsredovisning skall tolkas och utifrån den avgöra föreningens ekonomiska situation. Köparna är inte särskilt intresserade av föreningens ekonomiska situation utan nöjer sig med ett positivt svar från mäklaren angående föreningens ekonomi. Den vanligaste frågan Wählisch får är om föreningens ekonomi är bra. Om han svarar ja på frågan får han sällan följdfrågor. Wählisch väljer medvetet att inte skriva ut för mycket ekonomisk information i prospektet. Med för mycket information om föreningens ekonomi och uträknade nyckeltal blir köparen osäker eftersom de inte vet hur informationen och nyckeltalen skall tolkas. Det leder till förvirring bland köparna istället för att de får en tydligare bild av föreningens ekonomi.

För Wählisch är bostadsrättsföreningars årsredovisningar en viktig handling som han granskar noga innan han tar sig an ett nytt objekt och han ser den som ett viktigt verktyg för att sätta sig in i föreningens ekonomiska situation inför kommande lägenhetsvisningar. Wählisch tittar i första hand på hur högt belånad föreningen är och läser revisionsberättelsen väl för att säkerställa sig om att revisorn godkänt årsredovisningen. Wählisch anser att kunskapen är svag hos många mäklare när det gäller att tolka årsredovisningen. Han menar att ca 80 procent av alla mäklare inte vet hur de ska tolka hela årsredovisningen. Wählisch visar oss olika förvaltares årsredovisningar och tycker att SBC jämfört med HSB och Riksbyggen har det mest pedagogiska sätt att presentera den ekonomiska informationen i årsredovisningen. SBC presenterar belåningen per kvadratmeter, det vill säga belåningsgraden, som Wählisch anser är ett viktigt nyckeltal då det speglar föreningens ekonomiska situation väl.

Wählisch har inte uppmärksammat någon reaktion bland köparna angående BFNAR 2003:4. Han antar att det beror på att köparna ofta tittar på årets resultat men inte reflekterar över siffran utan nöjer sig ofta med en kommentar från mäklaren angående föreningens ekonomi. Lundin fastighetsbyrå har en revisionsavdelning, där kan mäklarna ta del av information och redovisningsprinciper som är aktuellt för bostadsmarknaden. Wählisch personliga åsikt är att det skall ingå i yrket att ta reda på den information som är relevant för bostads- och fastighetsbranschen för att kontinuerligt vara uppdaterad.

### Intervju med Mikael Wårell, analytiker på SBAB

SBAB startade sin verksamhet 1985 med att finansiera de statliga bostadslånen som tidigare finansierats via statsbudgeten. Några år senare övertog SBAB förvaltningen av statliga bostadslån från Boverket. 2009 utökades verksamheten med att erbjuda inlåning till företag och bostadsrättsföreningar. SBAB har 9 procent av bolånemarknadens marknadsandelar och är den bank med störst erfarenhet av ut- och inlåning till bostadsrättsföreningar.

Wårell berättar att SBABs process vid förhandlingar med låntagare är varierande beroende på om det gäller bundna lån som förfaller, nya lån eller omförhandlingar av lån. Ofta sker förhandlingarna via förvaltningsföretag som till exempel HSB och Riksbyggen. Det främsta SBAB beaktar vid en utlåning är bostadsrättsföreningens återbetalningsförmåga, det vill säga att föreningen kan betala ränta och amortering. SBAB använder sig av en kassaflödesmodell för att se att ”plus och minus går ihop”, det vill säga att föreningens inbetalningar är tillräckliga för att täcka de löpande utbetalningarna. De tittar även på vilken säkerheten som finns för lånet, det vill säga hur stort värde av fastigheten föreningen kan sätta i pant.

Wårell använder årsredovisningen för att göra en helhetsbedömning av föreningens ekonomiska situation samt en värdering av fastighetens marknadsvärde. Han tittar på föreningens planerade framtida underhåll och använder underhållsplanen för att avgöra fastighetens skick. Wårell förklarar att SBAB bryter ned årets resultat för att reda ut vilka faktorer som påverkar kassaflödet och vilka faktorer som endast är bokföringsmässiga principer. Banken är även intresserad av hur hög likviditet bostadsrättsföreningen har. Wårell menar att föreningens likviditet måste vara tillräckligt bra för att täcka de löpande kostnaderna. SBAB använder sig även av nyckeltalet Loan to Value (LTV) där lånets värde ställs i förhållande till fastighetens värde (bankens egna marknadsvärde).

Wårell känner inte till BFNAR 2003:4 dock tittar han på underhållsfonden och dess storlek för att se vilka medel som finns avsatta för framtida underhåll.

Wårell nämner även att han ser det intressant att undersöka potentiella bostadsköparens kunskap om bostadsrättsköp då många är dåligt insatta i ämnet. Han anser att det är viktigt för köparen att beakta skuldsättningen per m<sup>2</sup> inför ett köp av en bostadsrätt.

### Intervjuer med styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar

#### Svante Magnusson, kassör i bostadsrättsföreningen Björkhöjden

Bostadsrättsföreningen Björkhöjden startades för åtta år sedan i en nybyggd fastighet. Under de första åren sköttes föreningens ekonomiska förvaltning av kommunägda Egnahemsbolaget som även byggde och sålde lägenheterna. Nu sköts den ekonomiska förvaltningen av Riksbyggen, men resterande delar av föreningens förvaltning sköts internt av föreningen. Riksbyggen upprättar årsredovisningen som senare granskas av en auktoriserad revisor.

Magnussons arbetsuppgifter som kassör i föreningen innebär att attestera fakturor elektroniskt som sedan hanteras av Riksbyggen. Styrelsen har kompetens inom många områden vilket gynnar bostadsrättsföreningen. I styrelsen ingår bland annat en bankman, en fastighetsförvaltare, en etableringschef och en som arbetar på Egnahemsbolaget.

Föreningens årsstämma har ett högt deltagande och de första åren var i princip en medlem ifrån varje lägenhet närvarande. Dock säger Magnusson han på förra årets årsstämma märkte att intresset svalnat något då färre medlemmar närvarade. Magnusson tror att det beror på att styrelsen har fått ordning på föreningens löpande verksamhet utan större komplikationer vilket har lett till ett stort förtroende för styrelsen.

Vi frågar Magnusson hur medlemmarnas intresse för föreningens årsredovisning är på årsstämmorna. Magnusson förklarar att han tillsammans med styrelsen går igenom årsredovisningen och klargör tydligt vad eventuella ekonomiska förändringar beror på. Utöver det har medlemmarna inga större frågor angående föreningens ekonomi. Avsättningen till underhållsfonden görs enligt underhållsplanen som föreningen upprättade för några år sedan. Magnusson berättar att styrelsen anlidade Riksbyggen för att göra en grundlig underhållsplan för att skapa trygghet i föreningen. Anledningen till att de anlidade Riksbyggen är också för att de inom styrelsen inte besitter tillräckligt med kompetens för att planlägga allt framtida underhåll som krävs för att hålla fastigheten i bra skick.

Magnusson kände inte till BFNAR 2003:4. Han medger dock att han undersökte bakgrunden till BFNAR 2003:4 inför intervjutillfället och att han inte reflekterat över hur avsättningen till underhållsfonden skall redovisas eller anledningen till att den nu redovisas i balansräkningen.

Vi frågade Magnusson vad han själv skulle titta på, gällande förenings ekonomi, om han skulle köpa en bostadsrätt idag. Han skulle i första hand titta på hur belåningen ser ut i föreningen. Magnusson framhäver att belåningen är en av bostadsrättsföreningens större kostnader och därför skulle Magnusson betrakta en förening med hög belåning som relativt ostabil. Avgiften är en viktig aspekt enligt Magnusson då den måste sättas på en nivå som täcker föreningens löpande kostnader och avsättning för framtida underhåll. Höga räntekostnader och amorteringar skulle kunna leda till att föreningen tvingas att höja avgiften.

#### **Patrik Falk, kassör i bostadsrättsföreningen Stencristallen**

Bostadsrättsföreningen Stencristallen är en nybildad förening som varit verksam i snart två år. Byggnaden är nybyggd och är belägen på en tomt ägd av Göteborgs Stad. Falk poängterar hur viktigt det är att styrelsen sitter på rätt kunskaper för att förvalta bostadsrättsföreningen på bästa sätt. Falk sköter all ekonomisk förvaltning, ett jobb han känner sig kvalificerad för då han arbetar som redovisningsassistent och har en fyraårig ekonomiutbildning bakom sig. Enligt honom är det en bra lösning att han själv sköter all ekonomisk förvaltning eftersom det är han själv som upprättar årsredovisningen. Föreningen faktureras av Falks arbetsgivare för den del av den ekonomiska förvaltningen Falk utför på arbetstid. Det är en sparsam situation för föreningen eftersom de förhandlat fram ett bra pris med Falks arbetsgivare. Trots att föreningens interna revisor är utbildad inom revision har de anlitat BoRevision som granskar föreningens årsredovisning och vägleder dem vid framtida ekonomiska beslut.

På föreningens årsstämma som hölls några veckor före vår intervju närvarade 30 av de 48 medlemmar som bor i föreningen. Falk förmodar att det höga antalet beror på att föreningen är ny och att medlemmarna vill få en inblick i den löpande verksamheten och vilka styrelsen består av. På årsstämman gick Falk tillsammans med den interna revisorn igenom årsredovisningen noggrant och förklarade pedagogiskt vad årsredovisningens olika delar beror på eller betyder. Ytterligare frågor om föreningens ekonomi kom inte upp på årsstämman.

Falk känner till BFNAR 2003:4 men han har inte reflekterat över hur redovisningsprincipen förändrat sättet att redovisa underhållsfonden i årsredovisningen. Han var inte aktiv i någon bostadsrättsförening när den nya rekommendationen trädde i kraft och kan därför inte säga någonting om vad reaktionen var hos bostadsrättsföreningen. Falk berättar att föreningens avsättning till underhållsfonden görs enligt gamla stadgar som innebär 2 procent av taxeringsvärdet. Föreningen kommer att ta fram en ny underhållsplan framöver där avsättningen kommer att räknas fram efter fastighetens långsiktiga behov.

När vi frågar Falk om föreningen har haft några ekonomiska problem berättar han att styrelsen hade problem i det skede då han själv gick med i styrelsen. Föreningen hade anlitat en redovisningsbyrå för att sköta den ekonomiska förvaltningen eftersom den dåvarande styrelsen inte besatt någon ekonomisk kunskap. Styrelsen hade anlitat den billigaste redovisningsbyrån och det visade sig, vid Falks inträde i styrelsen, att ingen löpande bokföring hade gjorts för föreningens första verksamhetsår. Falk startade sitt arbete som kassör med att reda ut den ekonomiska situationen och göra om bokslutet.

#### **Mattias Sahlin, ordförande i bostadsrättsföreningen Tegnérgatan/Hedåsgatan**

Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan/Hedåsgatan bildades 2001 när föreningen tog över förvaltningen av tre fastigheter med totalt 37 lägenheter. Föreningens ekonomiska förvaltning sköts i sin helhet av SBC, med undantag av några få fakturor som betalas av styrelsen. Sahlin uppskattar SBCs arbete eftersom han inte besitter tidigare erfarenhet av ekonomisk förvaltning i bostadsrättsföreningar. Föreningen anlitar en godkänd revisor från Ernst & Young som granskar årsredovisningen.

Vi frågade Sahlin om många potentiella köpare kontaktar honom för att få en bättre insyn i föreningens ekonomiska situation. Sahlin berättar att de hänt en gång under hans tid som ordförande. Han menar att medlemmarna generellt accepterar årsredovisningen och ifrågasätter inte styrelsens sätt att sköta föreningens ekonomi.

Sahlin känner inte till BFNAR 2003:4 och har inte reflekterat över att årets resultat fluktuerat mellan åren då han som ordförande litar till fullo på att SBC sköter den ekonomiska förvaltningen korrekt.

## Kvantitativ studie

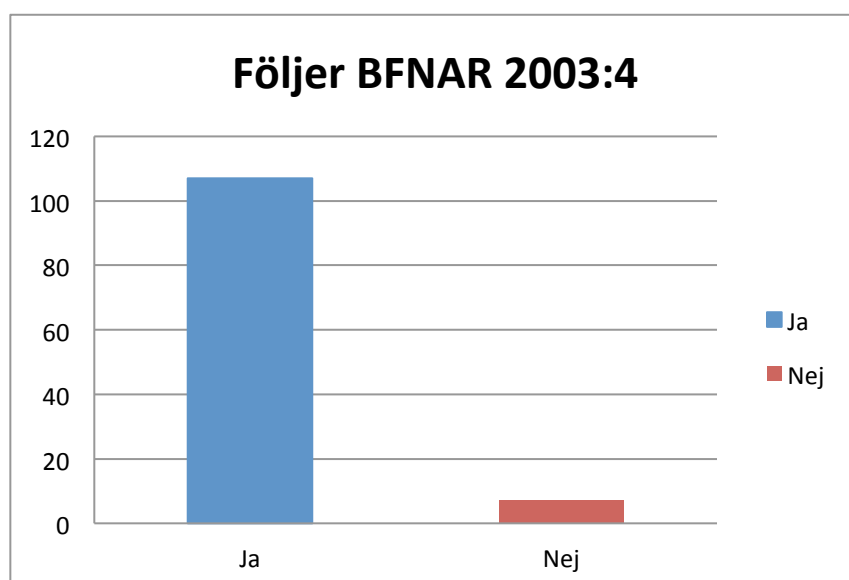
### Förstudien

Förstudien visar att samtliga tre fastighetsförvaltare illustrerar dispositionsförslag i förvaltningsberättelsen och har en förtydligande not till posten underhållsfond. Det som skiljer fastighetsförvaltarna åt är att HSB och Riksbyggen gör ett tillägg i resultaträkningen under årets resultat som visar föreningens dispositionsförslag till och från underhållsfonden. SBC gör inget tillägg i resultaträkningen.

### Resultat av studien

Resultaten av den kvantitativa undersökningen presenteras i diagram med efterföljande kommentarer.

### Diagram 1



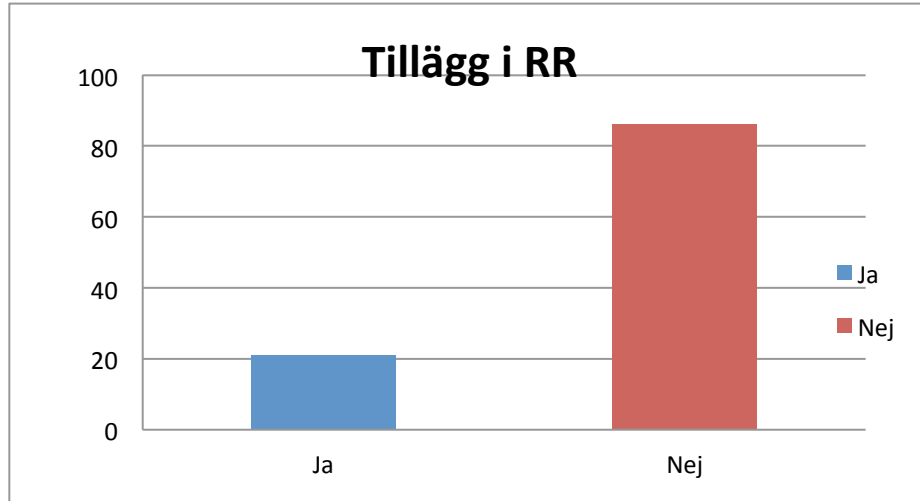
I diagram 1 visas hur många föreningar i vårt urval som följer BFNAR 2003:4. Resultatet visar att 107 av de 114 föreningarna följer det allmänna rådet, vilket ger en procentuell andel på 93,9 %.

Diagram 2



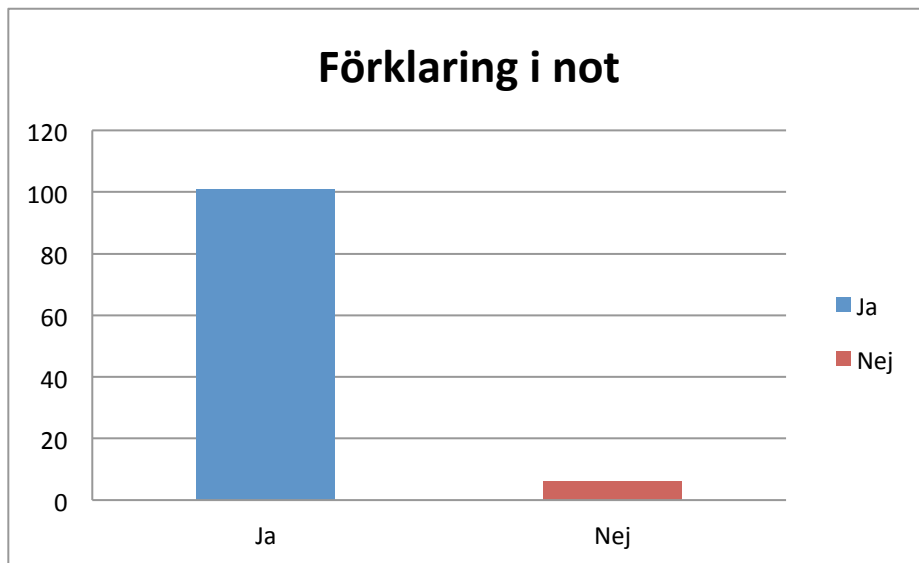
I diagram 2 visas hur många av föreningarna, som följer BFNAR 2003:4, som visar förändringen av underhållsfonden i vinstdispositionen i förvaltningsberättelsen. Det visade sig att 101 av de 107 föreningarna ger information om fondförändringen i vinstdispositionen. Det motsvarar en procentuell andel på 94,4%.

Diagram 3



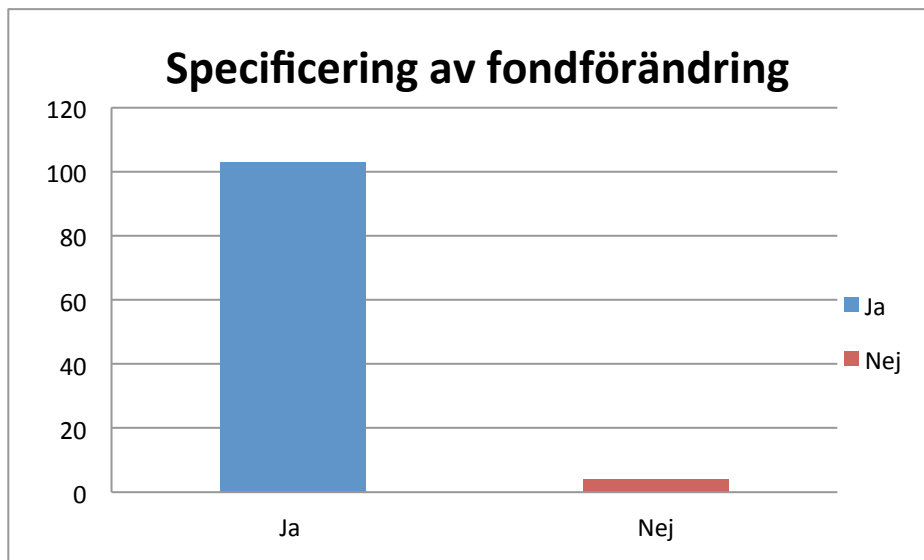
I diagram tre visas hur många av de föreningar, som följer BFNAR 2003:4, som visar förändring av underhållsfonden som en förlängning av resultaträkningen (se bild 3). Resultatet visar att 21 av de 107 föreningarna redovisar på detta sätt, vilket motsvarar en procentuell andel på 19,6%.

Diagram 4



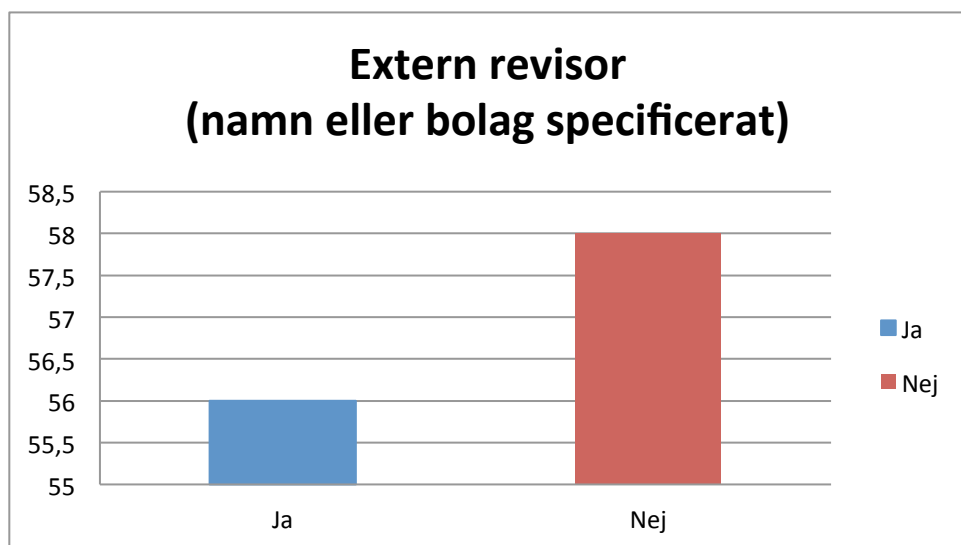
I diagram 4 visas hur många av de föreningar, som följer BFNAR 2003:4, som lämnar information om fondförändringen i not i tilläggsupplysningarna. Här observerades att 100 av de 107 föreningarna lämnade information på detta sätt, vilket motsvarar en procentuell andel på 93,5%.

Diagram 5



I diagram 5 visas hur många av de föreningar som följer BFNAR 2003:4 som på något sätt lämnar information om förändringen av underhållsfonden. Det vill säga antingen i vinstdisposition, förlängning av resultaträkningen, not eller kombination av dessa. Resultatet visar att 103 av de 107 föreningarna ger någon form av upplysning om fondförändringen, vilket innebär en procentuell andel på 96,3%.

Diagram 6



I diagram 6 visas hur många av det totala antalet föreningar som ingick i undersökningen som har angett i årsredovisningen att den är granskad av en extern revisor. För att ingå i denna kategori måste det i årsredovisningen finnas upplysning om revisionsbyrå och/eller namn på den externa revisorn. Resultatet visar att 56 av de 114 föreningarna har låtit sin årsredovisning granskas av en extern revisor, vilket innebär en procentuell andel på 49,1%

I undersökningen har även observerats att en av de föreningar som inte följer BFNAR 2003:4 har låtit sin årsredovisning granskas av en extern revisor.

### Bild 3. Förtydligande av "tillägg i RR"

Rörelseresultat	560 440
<b>Årets Resultat</b>	<b>252 935</b>

Tillägget är som en förlängning av resultaträkningen som visar hur årets resultat skall disponeras. Längst ner i bilden visas resultatet efter fondförändringen, det vill säga de medel som hänförs det fria egna kapitalet.

#### Förslag till resultatdisposition

Avsättning underhållsfond	- 240 000
Disposition underhållsfond	45 338
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 194 662

*Resultat efter fondförändring*                      58 273



## Analys

---

*Analysen ämnar att med hjälp av referensramen analysera det empiriska materialet från den kvalitativa och den kvantitativa studien.*

---

### BFNAR 2003:4, underhållsplan och underhållsfond

Baserat på det empiriska materialet är den generella uppfattningen av BFNAR 2003:4 att den inte har medfört stora problem. Av de personer vi intervjuade var inte alla medvetna om förändringen, vilket bara det talar för att den nya rekommendationen inte har haft så stor effekt. En av de intervjuade personer som inte var medveten om förändringen är analytikern på SBAB, vilket torde bero på att banken inte använder årets resultat i sin helhet, utan använder sig av kassaflöde och andra faktorer för att skapa sig en uppfattning om föreningens betalningsförmåga. Även två av styrelsemedlemmarna var ovetande om den nya rekommendationen, vilket kan förklaras av att föreningarna använder sig av ekonomiska förvaltare som sköter arbetet med redovisningen. Endast en av de intervjuade bostadsrättsföreningarna har en ekonomisk förvaltning som sköts av en medlem i styrelsen. Det är föreningen stencristallen, där kassör Patrik Falk har ansvaret för denna förvaltning. Falk var medveten om hur reservering av medel för framtida underhåll skall göras enligt BFNAR 2003:4, men då föreningen är relativt nystartad så hade han ingen erfarenhet av själva övergången från den gamla till det nya sättet att redovisa de fonderade medlen.

Den av våra intervjuade personer som hade mest kunskap gällande BFNAR 2003:4 var Niklas Holmström, revisor på BoRevision. I referensramen finns diverse teorier hämtade från artiklar i tidningen BoRevision informerar. Där framhävs att föreningar som inte tidigare har arbetat seriöst med sin underhållsplan måste ändra sin inställning för att motivera de avgiftshöjningar som krävs för att klara av det framtida underhållet. Betydelsen av en seriös underhållsplan är något som Holmström poängterar. Han anser att den skall upprättas av yrkesmässiga personer med erfarenhet i fastighetsbranschen för att få en så relevant underhållsplan som möjligt. Detta anser han är viktigt för att föreningen ska kunna avsätta medel på ett lämpligt sätt för att säkerställa finansieringen av de framtida underhållen. Holmström bekräftar det eventuella problemet, som definieras i teorin, med att motivera en höjning av avgiften i perioder med positiva resultat. För att undvika problemet understryker han hur viktigt det är att årsredovisningen och underhållsplanen redovisas för medlemmarna på ett pedagogiskt sätt. Ingen av de bostadsrättsföreningar som intervjuades har upplevt några större problem vid avgiftshöjningar, dock framhäver samtliga styrelsemedlemmar att de är medvetna om vikten av en seriös underhållsplan och att de vid årsstämman tycker det är viktigt att redovisa och förklara årsredovisningen så att medlemmarna förstår.

Jeanette Klavborn, redovisningsekonom på HSB, poängterar även hon betydelsen av att sätta av pengar till underhållsfonden på ett seriöst sätt för att säkerställa finansieringen av det framtida underhållet. HSB förstod tidigt det eventuella problemet med att motivera avgiftshöjningar och konstruerade en tilläggsrad i resultaträkningen för att visa för medlemmar att överskott i årets resultat ska reserveras till framtida underhåll. Detta är alltså en åtgärd för att reducera effekten som BFNAR 2003:4 har på resultaträkningen. Även Riksbyggen har valt att addera denna extra rad i resultaträkningen för att minska risken för att resultatet misstolkas. SBC har dock inte detta tillägg i sin resultaträkning utan visar endast fondförändringen i förvaltningsberättelsen och i not. Åtgärder har alltså vidtagits av de stora förvaltarna för att underlätta för intressenterna att tolka resultatet på rätt sätt, trots det nya sättet att redovisa avsättningen. Det kan dock ifrågasättas varför inget initiativ har tagits för att hitta ett gemensamt sätt att redovisa fondförändringen då fakta kvarstår att resultatet i de olika årsredovisningarna inte kan tolkas på samma sätt. En person med kunskap inom redovisning har möjlighet att tolka årsredovisningen på ett korrekt sätt trots att det finns variation i metoden att redovisa fondförändringen. Många granskare av årsredovisningen har dock inte dessa förkunskaper och deras möjlighet att tolka årsredovisningen torde försvåras av att fondförändringen redovisas på olika sätt.

I den kvantitativa undersökningen granskades privata bostadsrättsföreningars årsredovisningar i syftet att utröna om de följer BFNAR 2003:4 eller inte och i så fall hur de redovisar fondförändringen. I empirin åskådliggörs utfallet av undersökningen. Det visade sig att över 90 procent av föreningarna som deltog i undersökningen följer den nya rekommendationen. Bland de föreningar som följer BFNAR 2003:4 kan det observeras att cirka 94 procent på något sätt specificerar hur underhållsfonden planeras att förändras, dock framgår det en variation i sättet det redovisas. I referensramen fastställs att föreningar enligt årsredovisningslagen i förvaltningsberättelsen skall ha med information om hur årets överskott eller underskott skall disponeras, det vill säga en vinstdisposition. Enligt undersökningen kan det dock observeras att dryga fem procent av föreningarna som följer den nya rekommendationen inte visar hur resultatet skall disponeras i förvaltningsberättelsen, vilket avviker från bestämmelserna i lagen. Vidare framhävs i referensramen att man i tilläggningsupplysningar, det vill säga i noterna, skall lämna information som förtydligar siffrorna i resultat- och balansräkningen. Enligt den empiriskt insamlade informationen lämnar cirka sex procent av de företag som följer BFNAR 2003:4 inte information om fondförändringen i not. Här kan frågan ställas om det är förenligt med lagen att inte ge information om hur underhållsfonden har förändrats under året. En möjlig förklaring till att information inte har lämnats i not kan tänkas vara att ingen reservering eller disposition till och från fonden har skett under året och därmed har information om underhållsfonden bedömts som överflödig. Ungefär en femtedel av de föreningar som redovisar underhållsfonden förenligt med den nya rekommendationen har liksom HSB och Riksbyggen en förlängning av resultaträkningen som visar hur årets resultat ska disponeras. Denna variation i hur fondförändringen redovisas torde försvåra för läsaren att göra en korrekt bedömning av föreningens ställning och resultat, samt att jämföra olika föreningars årsredovisningar med varandra. Detta strider i så fall mot grundläggande principer inom redovisning där krav på jämförbarhet och rättvisande bild är av stor betydelse.

Tilläggas här bör att detta konstaterande inte syftar till att fastställa att föreningar inte följer grundläggande redovisningsprinciper, utan endast att peka på drag i redovisningen som står i konflikt med en grundläggande redovisningsprincip, vilket inte behöver betyda att årsredovisningen i sin helhet bryter mot rådande bestämmelser.

I den kvantitativa undersökningen utreddes även hur många av föreningarna som ingick i undersökningen som lät en extern revisor granska årsredovisningen. Det visade sig att knappt hälften av föreningarna hade namngett en extern revisor i årsredovisningen. I referensramen förtydligas att det inte finns något krav på mindre föreningar att låta sin årsredovisning granskas av en extern revisor. Däremot kan man ställa sig frågan vad detta säger om föreningarnas seriositet. Att en årsredovisning är granskad av en extern revisor kan ses som ett tecken på att den håller en viss standard och därmed är användbar som beslutsunderlag för intressenter. Om årsredovisningen avviker från rådande lagar och rekommendationer lämnar revisorn en notering om detta i revisionsberättelsen. Just revisionsberättelsen framhäver mäklare Niklas Wählisch att han granskar grundligt i syfte att skapa sig en uppfattning om föreningens tillstånd. Att mindre än hälften av alla privata bostadsrättsföreningar i vår kvantitativa undersökning använder sig av en extern revisor torde göra att man i många fall bör överväga kvaliteten på informationen i revisionsberättelsen. Om redovisningen är granskad av en intern revisor finns det tydliga incitament att vara kritisk till informationen som lämnas i revisionsberättelsen.

### **Intressenters användning av årsredovisningen**

I referensramen framhävs årsredovisningens betydelse i form av informationskälla för olika intressenter. I empirin framgår det i intervjun med Holmström att de viktigaste intressenterna till en bostadsrättsförenings årsredovisning är medlemmar i föreningen, potentiella köpare och banker vilket kommer att analyseras nedan. I detta avsnitt kommer även mäklarfirman och företaget Boredas användning av årsredovisningen analyseras.

#### **Medlemmar och potentiella köpare**

Enligt en undersökning från högskolan i Borås som har lagts fram i teorin så tittar de flesta på årsredovisningen innan ett köp. I samma undersökning konstaterades att årets resultat var den mest betydelsefulla posten vid granskning av årsredovisningen. I empirin finns information om vad intervjupersonerna i denna uppsats anser är viktigt vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning, där framtida underhåll och belåningsgrad visade sig vara de två faktorerna som var viktigast. Henrik Olofsson, grundare av Boreda, nämner att man inte kan dra några slutsatser om föreningens ekonomiska situation baserat på årets resultat då det kan fluktuera kraftigt mellan åren. Att årets resultat inte är en lämplig indikator på en föreningens ekonomi är något som samtliga intervjupersoner är eniga om. Här föreligger alltså ett uppenbart problem; potentiella köpare förstår vikten av att granska årsredovisningen innan ett köp, men när den väl granskas lägger de mest vikt vid årets resultat, som enligt det empiriska materialet inte säger någonting om föreningens ekonomiska situation. Tilläggas bör här att man i undersökningen kom fram till att framtida underhåll också ansågs vara av stor betydelse, vilket är helt i samstämmighet med det empiriska materialet i denna uppsats.

En annan intressant aspekt med att många lägger stor vikt vid årets resultat är det inte kan tolkas på samma sätt efter införandet av BFNAR 2003:4. I referensramen illustreras skillnaden mellan de olika principerna och där framgår det att ett negativt resultat betyder att det har funnits stora faktiska underhållskostnader under året, inte att föreningens ekonomi är dålig. Till detta är det intressant att applicera den kvantitativa undersökningen där det framgick att vissa föreningar väljer att illustrera fondförändringen på olika sätt, vilket torde komplicera läsarnas tolkning av resultatet ytterligare.

### Långivare

Holmström tog även upp banken som en av de viktigaste intressenterna till bostadsföreningens årsredovisning. I referensramen framgår det att banken intresserad av kreditrisken hos motparten, men även vad denna kan sätta i pant som säkerhet för lånet. Detta bekräftas vid intervjun med analytikern Mikael Wårell, han menar att de ser till att ha full täckning för lånet i form av pantbrev på bostadsrättsföreningens fastighet. I referensramen framgår det även att banker använder egna modeller för att värdera kreditrisken där inputen i modellerna kan hämtas från bland annat årsredovisningen. Enligt Wårell använder sig SBAB av bostadsrättsföreningars årsredovisning för att skaffa sig en helhetsbild av föreningens ekonomi. I likhet med andra intressenter tittar banken på framtida underhåll och hur belåningen ser ut i föreningen. Årets resultat är inget som banken använder sig av i bedömningen av föreningens ekonomi, däremot använder de sig av resultaträkningen för att granska vilka kassaflöden som har skett under året. Banken är en intressent som har den kunskap som krävs och vet precis vilken information de behöver från årsredovisningen för att bedöma föreningens ekonomi, vilket ofta inte är fallet hos medlemmar och potentiella köpare. Banken torde alltså inte i lika stor utsträckning vara beroende av en pedagogiskt utformad årsredovisning som medlemmar och potentiella köpare. Tidigare i analysen nämns att medlemmar och potentiella köpare till skillnad från banken ser årets resultat som en viktig variabel vid bedömning av föreningens ekonomi, vilket gör att redovisningsprinciper som påverkar årets resultat (exempelvis BFNAR 2003:4) inte har samma påverkan i den bedömning som banken gör som den har i bedömningen som medlemmar och potentiella köpare gör.

### Mäklare

En annan intressent som använder sig av bostadsrättsföreningars årsredovisning för att skapa sig en uppfattning om föreningens ekonomi är mäklare. Enligt Niklas Wählisch, mäklare på Lundin fastighetsbyrå, så är det viktigt att skaffa sig en bra förståelse för föreningens ekonomi innan en visning och han granskar därför årsredovisningen noggrant. Även Wählisch lägger stor vikt vid belåningsgrad och framtida underhåll. Wählisch framhäver att många mäklare, cirka 80 procent, inte vet hur de skall tolka hela årsredovisningen. Detta är ett intressant påstående med tanke på att det även framgår i intervjun med mäklaren att potentiella köpare inte visar särskilt stort intresse för föreningens ekonomi utan nöjer sig ofta med att mäklaren säger att ekonomin ser bra ut. Till detta är det intressant att lägga till faktumet att mäklarens verksamhet går ut på att sälja så många objekt som möjligt, vilket torde ge incitament till mäklaren att uttala sig positivt om föreningens ekonomi.

Det föreligger alltså en situation där köparen inte har särskilt stort intresse av att själv granska årsredovisningen i syfte att bedöma föreningens ekonomi, utan förlitar sig på vad mäklaren säger och där mäklaren ofta varken är en oberoende part eller vet hur hela årsredovisningen skall tolkas. Dock måste mäklaren följa så kallad god fastighetsmäklarsed och har upplysningsplikt gentemot köparen. Här kan alltså ifrågasättas vilket utrymme som finns för mäklaren att vinkla den ekonomiska informationen till sin fördel.

### **Boreda**

För företaget Boreda är bostadsrättsföreningars årsredovisning av stor betydelse då de använder den som ett verktyg för att ta fram information och analyser om den svenska fastighetsmarknaden. En av deras tjänster är att de värderar bostadsrättsföreningars ekonomiska situation för att underlätta för deras användare att jämföra olika föreningar. Boredas verktyg skulle alltså kunna vara en lösning på problemet med jämförbarhet som behandlas ovan.

Boreda strävar efter att få in alla bostadsrättsföreningars årsredovisningar i sitt system, vilket de inte lyckats med fullt ut på grund av begränsad tillgänglighet av årsredovisningarna. I den teoretiska referensramen framgår att endast större bostadsrättsföreningar är skyldiga att skicka in årsredovisningen till bolagsverket, de mindre får välja om de ska skicka in den eller inte. Henrik Olofsson, en av grundarna för Boreda hävdar att endast cirka 5 procent av alla bostadsrättsföreningar skickar in årsredovisningen till Bolagsverket. Företaget får därför tillgång till de flesta årsredovisningarna på andra sätt, bland annat genom att betala olika organisationer för att få årsredovisningar skickade till sig. Själva tillgängligheten på årsredovisningen torde alltså vara en variabel för hur många årsredovisningar som finns i företagets system, men även kostnaden för företagets produkt. Olofsson berättar att de har haft flera diskussioner med föreningar som inte är positivt inställda till att lämna ut sin årsredovisning, vilket kan tyckas märkligt med tanke på att årsredovisningen är en offentlig handling som föreningen måste lämna ut om den efterfrågas av en intressent.

I det empiriska materialet framgår det att årsredovisningen måste uppfylla vissa kriterier för att den skall accepteras i systemet och användas som underlag för analys. Själva kvaliteten på årsredovisningen torde därför vara en variabel för hur många bostadsrättsföreningar som kan analyseras. En ökad kvalitet men även standardisering av bostadsrättsföreningars årsredovisning borde underlätta företagets arbete och göra det både mindre kostsamt och tidskrävande.

### **Styrelsens syn på årsredovisningen**

I referensramen framgår att det är styrelsens ansvar att det varje år upprättas en årsredovisning. Endast en av de tre föreningarna vi intervjuade sköter den ekonomiska förvaltningen internt. De andra föreningarna anlitar externa förvaltare såsom Riksbyggen och SBC som sköter den ekonomiska förvaltningen samt upprättar årsredovisningen. Patrik Falk, kassör och medlem i bostadsrättsföreningen Stencristallen, är själv ansvarig för den ekonomiska förvaltning samt upprättandet av årsredovisningen.

Då Falk har både utbildning och arbetslivserfarenhet inom redovisning torde han ha tillräckligt med kunskap för att sköta föreningens ekonomi på ett korrekt sätt. Det är inte alla föreningar som har sådan kunskap internt, vilket är fallet hos de båda andra föreningarna. Genom att anlita extern hjälp med den ekonomiska förvaltningen kan det antas att de trots sin okunskap i ämnet förstår vikten att den sköts på ett riktigt sätt. Det framgår alltså av intervjumaterialet att samtliga intervjupersoner i gruppen styrelsemedlemmar är måna om att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett riktigt sätt och att årsredovisningen skall upprättas korrekt, vare sig själva upprättandet sker internt i föreningen eller av en ekonomisk förvaltare. Samtliga bostadsrättsföreningar vi intervjuade låter en extern revisor granska årsredovisningen, vilket är ett tecken på att föreningen är seriös och vill säkerställa årsredovisningens kvalitet.

Det framgår av intervjumaterialet att styrelsemedlemmarna anser att det är viktigt att förmedla innehållet i årsredovisningen till medlemmarna på ett pedagogiskt sätt. Betydelsen av detta är något som behandlas i uppsatsens referensram framhävs det att många medlemmar inte har någon kunskap inom redovisningen och behöver därför en djupare förklaring. Falk berättar att han på årsstämman tillsammans med den interna revisorn noggrant gick igenom årsredovisningen och förklarade dess olika delar på ett pedagogiskt sätt. Inga ytterligare frågor uppkom angående föreningens ekonomi under årsstämman. Även Svante Magnusson, kassör i bostadsrättsföreningen Björkhöjden framhäver att han, tillsammans med övriga medlemmar i styrelsen, presenterar årsredovisningen på ett noggrant och pedagogiskt sätt för medlemmarna i föreningen. Magnusson hävdar att inga större frågor om föreningens ekonomi uppkom. Intressant att ta upp är att både Falk och Magnusson delger att det inte kom frågor från föreningens medlemmar angående föreningens ekonomi. Här kan frågan ställas huruvida detta beror på att årsredovisningen presenterats på ett så pass fullständigt sätt att inga frågor var nödvändiga eller om det beror på ett svagt intresse från medlemmarnas sida.

### **Vad i årsredovisningen är relevant för att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomiska situation?**

Från det empiriska materialet framgår det att underhållet är en viktig punkt att granska i årsredovisningen. Det framgår i referensramen att man i årsredovisningens förvaltningsberättelse skall lämna information som är viktig för bedömning av föreningens ekonomi som inte finns med i resultat- och balansräkning, exempelvis information om fastighetens skick och renoveringar som gjorts under året. I referensramen framgår även att det ibland inte lämnas tillräckligt utförlig information om underhållet för att man ska få en uppfattning om hur det ligger till. I intervjun med Holmström framgick det att han tittar på underhållsfondens storlek och hur mycket medel som sätts av årligen, vilket är information som ska finnas med i årsredovisningen. I det empiriska materialet framgår det även att det är bra att titta på de framtida underhållen och att man för att få mer information om detta kan titta på underhållsplanen.

Belåningen är en viktig aspekt som uppmärksammas av samtliga intervjupersoner. Flera nämner belåningsgraden som ett nyckeltal som speglar föreningens ekonomiska situation väl.

Holmström anser att nyckeltalet kan användas för att jämföra olika föreningar med varandra, vilket är intressant att uppmärksamma med tanke på ovan diskussion angående bristande jämförbarhet. Wårell nämner att han tittar på föreningens lån jämfört med fastighetens marknadsvärde för att utröna vilken säkerhet som kan erhållas för lånet. Detta skulle då även vara av intresse för potentiella köpare och medlemmar för att avgöra föreningens möjlighet att ta upp nya lån. Dock väljer inte alla föreningar att inkludera marknadsvärdet i årsredovisningen vilket gör det svårt för intressenter som inte använder sig av egna modeller att ta fram värdet på fastigheten.

Både underhållet och belåningen är faktorer som stämmer överens med en tidigare teori som presenteras i referensramen. Här kan dock observeras att eget kapital, som är en viktig faktor enligt teorin i referensramen, inte är något som har framhävts i denna studie. Däremot har betydelsen av underhållsfonden, som är en del av det bundna egna kapitalet poängterats.

Andra viktiga punkter som har framkommit i studien är betydelsen av att granska revisionsberättelsen för att se om revisorn har lämnat några anmärkningar. I intervjun med Olofsson understryks även vikten av att se om föreningen har några kommersiella intäkter och om det finns någon möjlighet att höja dessa för att hålla avgiften så låg som möjligt för medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

## Slutdiskussion

---

*I slutdiskussionen presenteras resultatet av vår studie genom att besvara forskningsfrågorna som presenteras i inledningen. Avsnittet avslutas med egna reflektioner samt förslag till vidare forskning.*

---

### Forskningsfrågorna besvaras

I uppsatsen ämnade vi besvara **hur olika intressenter använder sig av en bostadsrättsförenings årsredovisning**. Det visade sig att *potentiella köpare och medlemmar* ofta vet att årsredovisningen finns och att det är bra att granska den. Dock framgick det att intresset för årsredovisningen och föreningens ekonomi i många fall är bristande i denna intressentgrupp. Potentiella köpare förlitar sig enligt vår undersökning i många fall på vad mäklaren säger och blir osäkra om för mycket finansiell information presenteras. Bland medlemmar uttrycker sig det bristande intresset i att en del inte närvarar vid årsstämman och de som närvarar ställer ofta få eller inga frågor gällande årsredovisningen. I denna intressentgrupp förekommer en större okunskap om hur årsredovisningen skall tolkas än i de andra grupperna. Det yttrar sig bland annat i att det är vanligt att många tittar på årets resultat, vilket enligt övriga intressentgrupper är ointressant i en bedömning av föreningens ekonomiska situation. *Banken* är en intressentgrupp som vet vilken information som behövs hämtas från årsredovisningen för att göra en bedömning av föreningens ekonomiska situation. Fokus ligger på kassaflödet, fastighetens skick, framtida underhåll, likviditet och belåning. *Mäklaren* är en intressent som använder sig av årsredovisningen för att skapa sig en bild av föreningens ekonomiska situation. Enligt vår kvalitativa undersökning är det dock vanligt att kunskapen är låg bland många mäklare vad gäller hur föreningens årsredovisning skall tolkas. Belåningsgrad och granskning av revisionsberättelsen är två viktiga punkter som framhävs av denna intressent. *Boreda* har en speciell relation till årsredovisningen då det är en viktig beståndsdel i deras analysverktyg. Företaget vet i likhet med banken precis vilken information de behöver från årsredovisningen, dock är företaget beroende av tillgängligheten på årsredovisningen samt att informationen är fullständig nog att använda som analysunderlag.

**Hur reserveringen av medel för framtida ska redovisas enligt BFAR 2003:4 och hur väl principen efterföljs av bostadsrättsföreningarna** är också en frågeställning som skulle besvaras i uppsatsen. I referensramen tydliggörs hur reserveringen skall redovisas enligt den nya principen. Den kvantitativa studien gav resultatet att 93,9 % av bostadsrättsföreningarna i vårt stickprov följer BFAR 2003:4, det vill säga en tydlig majoritet.

Vi ämnade även utreda **hur BFAR 2003:4 har påverkat de olika intressenterna**. Det visade sig att den nya rekommendationen inte hade haft någon större påverkan på någon av intressenterna och att kunskapen om den generellt var låg. Eftersom resultatet inte kan tolkas på samma sätt som tidigare torde förändringen dock ha effekt på de intressenter som ovetande om det nya redovisningssättet använder sig av årets resultat för att bedöma föreningens ekonomiska situation.



Vissa ekonomiska förvaltare, såsom HSB och Riksbyggen har valt att underlätta för intressenter genom att förlänga resultaträkningen med vinstdispositionen för att visa hur resultatet hade sett ut innan BFNAR 2003:4. I den kvantitativa studien framgick att den nya redovisningsprincipen inte följs av samtliga bostadsrättsföreningar och att det finns en stor variation i hur underhållsfonden presenteras. Detta torde påverka olika intressenter då jämförbarheten blir lidande.

I uppsatsen skulle vi även **reda ut vad i årsredovisningen som är relevant för att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska situation**. Av vår undersökning framgick att fastighetens skick, tillsammans med planerat framtida underhåll och storlek på underhållsfonden var viktiga faktorer. Även belåningen var en viktig punkt som samtliga intressenter berörde.

### Egna reflektioner

En av de mest intressanta slutsatser vi fick fram är att potentiella köpare enligt tidigare forskning bedömer årets resultat som den viktigaste posten att granska i årsredovisningen, medan flera intressenter i vår undersökning framhävde att det inte gick att säga någonting om föreningens ekonomiska situation endast genom att titta på resultatet. Vi tror att detta beror på den okunskap om redovisning som finns i intressentgruppen. För en person som inte är insatt i hur en bostadsrättsförening och en årsredovisning fungerar torde det kännas naturligt att titta på årets resultat, eftersom ett resultat i många fall speglar en prestation väl. Exempelvis säger årets resultat vid granskning av ett aktiebolags årsredovisning betydligt mer än vid granskning av en bostadsrättsförenings årsredovisning. Samtidigt som kunskapen om bostadsrättsföreningen och dess årsredovisning är låg verkar det föreligga ett lågt intresse för föreningens ekonomiska situation bland potentiella köpare och medlemmar. Det verkar som att många inte är medvetna om vilka risker som finns i samband med köp av bostadsrätt, vilket förvånar oss med tanke på att ett bostadsrättsköp är en av de största investeringarna många gör i livet. När en bostadsrättsförening går i konkurs tillfaller fastigheten banken om föreningen har pantsatt fastigheten som säkerhet för lånen. Medlemmarna i föreningen får då betala hyra till banken och insatsen de satte in i samband med köpet är då borta.

En annan intressant slutsats är att många mäklare inte är insatta i hur en årsredovisning skall tolkas, samtidigt som många köpare förlitar sig på mäklarens utlåtande om föreningens ekonomi. Detta i samband med att mäklaren självfallet vill sälja så många objekt som möjligt gör att köparen hamnar i en potentiellt riskabel situation. Generellt verkar kunskapen och intresset om bostadsrättsföreningars ekonomiska situation vara låg och vi har i arbetet med att försöka skapa oss en bild av hur en bostadsrättsförening och dess redovisning fungerar ofta haft svårighet med att reda ut vad som gäller och inte.

I arbetet med den kvantitativa studien fick vi erfara en stor variation i hur bostadsrättsföreningen presenterar årsredovisningen, inte bara vad det gäller underhållsfonden. Vi har båda kunskap om redovisning, men hade trots detta ofta problem att tolka och jämföra årsredovisningar både över tid och mellan olika föreningar. Vi ställer oss frågan varför ingen mall för årsredovisningen kan tas fram som samtliga bostadsrättsföreningar skall följa.

Detta skulle underlätta arbetet för samtliga intressenter och öka jämförbarheten mellan olika föreningar. Faktumet att det skulle bli enklare att jämföra olika föreningar med varandra skulle ge intressenter möjlighet att göra mer rationella beslut och bostadsrättsföreningen skulle tvingas att se över sin verksamhet för att möta köparens krav och vara konkurrenskraftig jämfört med andra föreningar.

### Förslag till vidare forskning

Vi har under arbetet med denna uppsats kommit fram till flera intressanta förslag på vidare forskning:

- En djupare analys på bostadsrättsköparen och dennes kunskap om hur bostadsrättsförening fungerar och vilka risker som finns i samband med köpet
- En djupare analys av bostadsrättsköparens intresse av föreningens ekonomi samt vilka faktorer köparen använder som beslutsunderlag.
- En konsekvensanalys av att liten hänsyn har tagits till bostadsrättsföreningens behov vid utformning av lagar och rekommendationer.

## Källförteckning

- Andersson, Lindvist & Wulff (2009) *Bostadsrättsföreningars årsredovisning: Var finns riskerna och vad bör du som köpare särskilt beakta då du köper en bostadsrätt?* Ekonomihögskolan vid Lunds universitet. Tillgänglig: <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOid=1348356&fileOid=2435346>, 2012-05-30
- Backlund & Hallberg (2008) *Årsredovisningen som beslutsunderlag vid köp av bostadsrätt. – En undersökning i HSB-bostadsrättsföreningar*. Högskolan i Borås. Tillgänglig: <http://bada.hb.se/handle/2320/3853>, 2012-05-20
- Bostadsrättsföreningar i Sverige // bobattre.se (2012) Tillgänglig: <http://bobattre.se/Brf.asp?Page=P04>, 2012-05-02
- Cäker (2012) *Intervjuer* [Föreläsning] Göteborgs universitet, 2012-05-30
- Eriksson (2003) *Underhållsfondering i bostadsrättsförening*. [Elektronisk] BoRevision informerar (nr 3) Tillgänglig: <http://www.borevision.se/nyhetsbrev/index.html>
- Esaiasson, Gilljam, Oscarsson & Wängnerud (2007) *Metodpraktikan: konsten att studera samhälle, individ och marknad* 3 uppl. Stockholm: Wahlström & Widstrand.
- Far Akademi (2011) *Fars samlingsvolym*. Avesta: 2011
- Fastighetsmäklarnämnden (2008). *Bra för fastighetsmäklaren att veta om Mäklarens upplysnings- och informationsplikt*. [Elektronisk] Tillgänglig: [http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Files/fmn\\_faktablad\\_upplysningsplikt.pdf](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Files/fmn_faktablad_upplysningsplikt.pdf), 2012-05-25
- Gross (2009) *Bostadsrätt- för alla*. Norrköping: Gross produktion AB
- Holme & Solvang (1997) *Forskningsmetodik – om kvalitativa och kvantitativa metoder*. 2:a uppl. Lund: Studentlitteratur
- Hyresnämnden (2012). *Hyressättningsregler för bostadslägenheter*. [Elektronisk] <http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/>, 2012-05-08
- Isacson (2006) *Bostadsrättsboken: allt du behöver veta för att köpa, sälja, äga och bo med bostadsrätt*. Stockholm: Svenska förlaget.
- Kvale (1997). *Den kvalitativa forskningsintervjun* Lund: Studentlitteratur
- Lantz (1993) *Intervjumetodik - Den professionellt genomförda intervjun* Lund: Studentlitteratur
- Lundén (2011a) *Redovisning i bostadsrättsföreningar*. Tredje upplagan. Näsviken: Björn Lundén information

Lundén (2011b) *Bostadsrätt; Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 14:e uppl. Näsviken: Björn Lundén information

Lundén & Svensson (2008) *Bostadsrätt; Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 12:e uppl. Näsviken: Björn Lundén information

BoRevision (2003) *Redovisning av underhållsfonder BFN överväger fortfarande* BoRevision informerar nr 1, 2003 Tillgänglig: <http://www.borevision.se/nyhetsbrev/index.html>, 2012-05-20

Revisorsnämnden (2008) *Intro - Revisorsnämnden*. [Elektronisk] Tillgänglig: [http://www.revisorsnamnden.se/rn/om\\_rn\\_4706.html](http://www.revisorsnamnden.se/rn/om_rn_4706.html), 2012-05-30

Riksbanken (2001) *Kreditgivning och kreditrisker*. [Elektronisk] Finansiell stabilitet (2001:2, artikel 3) Tillgänglig: [http://www.riksbank.se/upload/Dokument\\_riksbank/Kat\\_publicerat/Artiklar\\_FS/finstab\\_01\\_2\\_artikel2.pdf](http://www.riksbank.se/upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/Artiklar_FS/finstab_01_2_artikel2.pdf), 2012-05-15

RSV S 1999:43 | Skatteverket (1999) *Riksskatteverkets rekommendationer* [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.skatteverket.se/rattsinformation/allmannarad/arkiv/1999/1999/rsvs199943.4.18e1b10334ebe8bc8000563.html>, 2012-05-13

Smith, D. (2006) *Redovisningens språk*. Lund: Studentlitteratur

Svensk mäklarstatistik (2012) *Svensk mäklarstatistik – Sveriges mest aktuella och heltäckande statistik för bostäder!* [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/kommun.aspx?Main=Hela%20riket&LK=9999&Months=99&Extra1=8888&Extra2=8888&Typ=Boratter&Ant=15004>, 2012-05-25

## Bilaga 1 – Fokus vid intervjuer

Vid samtliga intervjuer använde vi oss dessa områden för att inte frångå ämnet

Uppvärmningsfråga: Allmän fakta om företaget och intervjupersonens roll i organisationen

- Intervjupersonens syn på årsredovisningen och dess användning
- Vad intervjupersonen anser relevant i årsredovisningen för att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomiska situation
- Relevanta nyckeltal för att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomiska situation
- Intervjupersonens inställning till BFNAR 2003:4
- Intervjupersonens åsikter om underhållsfond och underhållsplan