



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Kandidatuppsats
HT 2014

Vem bestämmer?

- Avskrivningar i bostadsrättsföreningar:
Perspektiv, redovisning och
informationsförmedling

Handledare:

Thomas Polesie

Författare:

Tove Johnson

Maja Kölby Falck

Sammanfattning

**Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgsuniversitet,
Kandidatuppsats, Externredovisning HT 14**

Författare: Tove Johnson och Maja Kölby Falck

Handledare: Thomas Polesie

Titel: Vem bestämmer? - Avskrivningar i bostadsrättsföreningar: Perspektiv, redovisning och informationsförmedling

Bakgrund och problem: I februari 2014 larmar FAR om att de ser ett överanvändande och missbruk av progressiva avskrivningar inom bostadsrättsföreningar som bildats under det senaste årtiondet. Problemen handlar dock inte bara om avskrivningsmetod, utan även föreningarnas informationsförmedling, framförallt angående underhållsbehov och avgifterna. Efter att frågan bollats mellan FAR och Bokföringsnämnden blev den progressiva avskrivningsmetoden slutligen borttagen som möjlig avskrivningsmetod enligt bokföringsnämndens allmänna råd. Att progressiva avskrivningar inte längre är tillåtna resulterade i debatt där oro uttryckts över om regeländringen kan resultera i ett negativt resultat och ökade hyror. Denna debatt fick oss intresserade av redovisningen i bostadsrättsföreningar och hur valet av avskrivningsmetod kan påverka samt påverkas framförallt vad gäller medlemmarna.

Syfte: Syftet med vår uppsats är att analysera vad som kan påverka redovisningsvalen i bostadsrättsföreningar och vilka effekter val av avskrivningsmetod kan få utifrån principerna beskrivna i ÅRL och redovisningens syfte i bostadsrättsföreningar.

Avgränsningar: Vi har valt att inhämta empirin från en specifik grupp av intressenter, fokusera på specifika principer enligt ÅRL samt anpassat uppsatsen för läsare med viss ekonomisk grundkunskap.

Resultat och slutsatser: Synen på avskrivningar inom bostadsrättsföreningar inte den samma som hos praktiker och normsättare inom redovisning. Redovisningsvalen som görs gällande avskrivningsmetod handlar ofta om att föreningarna vill undvika ett negativt resultat. Redovisningsvalen kan påverkas av intressenternas egenintresse, intressenternas okunskap och osäkerhet samt intressenternas värdering av redovisningens information. Vi anser att stadgarna i bostadsrättsföreningarna borde bli mer fokuserade på att tillhandahålla information som föreningarna behöver för att styra föreningen, samt kontrollera den och sprida informationen. Vi tror även att detta kan kompensera redovisningen och bidra till att den underliggande verksamheten på ett bättre sätt kan speglas och ge en mer rättvisande bild.

Förstag till fortsatt forskning: hur de nya regelverket har påverkat syftet med hur avskrivningar används i praktiken samt hur man valt att hantera de kommande negativa resultaten och hur detta kommuniceras till medlemmarna eller de potentiella medlemmarna.

Nyckelord: Bostadsrättsföreningar, avskrivningar, redovisning.

Abstract

Examination paper in business economics, School of Business, Economics and Law at the University of Gothenburg, Bachelor thesis, Financial Accounting, HT 14

Authors: Tove Johnson and Maja Kölby Falck

Mentor: Thomas Polesie

Title: Who decides? – Depreciation in housing associations: Perspectives, accounting and the transferring of information

Background and issue: In February 2014 FAR did an alarming discovery of the over usage and abuse of the progressive method of depreciation within housing associations created during the last decade. The problems did not only concern method of depreciation, but also the association's transference of information, mainly regarding maintains and fees. After shifting this question between FAR and Bokföringsnämnden the progressive method of depreciation was finally removed from possible methods of depreciation in the common advices set by Bokföringsnämnden. The fact that progressive depreciations are no longer allowed resulted in a debate where the worried voices expressed about the rule change most of all were regarding the negative results and raised fees. This debate made us interested in the housing associations and how the choice of method of depreciation could affect or be affected, mostly regarding the members.

Aim: The aim of this thesis is to analyze what could affect the accounting choices in housing associations and what effect the choice of method of depreciation could have on the basis of the principles specified in ÅRL and the aim of the accounting in housing associations.

Limitations: We chose to collect our results from a specific group of interested persons, and focused on some specific principles specified in the ÅRL and we also assumed that our readers contains a certain knowledge in the field of economics.

Results and conclusions: The view of depreciation is not the same within housing associations as with the practitioners and legislators. The accounting choices regarding depreciation are often about how the associations want to avoid a negative result. The accounting choices can be affected by the interested parties own interests, their knowledge or ignorance, their uncertainty and how they value information. We believe that the by-laws in housing associations should be more focused on providing information that the associations need to govern, control and spread the information to all the members. We believe that this could compensate the accounting and contribute to better reflect the underlying organization and give a more true view.

Suggestions for future research: How the new legal framework has affected the aim of how the depreciations are used, also how the associations have chosen to deal with the upcoming negative results and how they are communicating it to members or potential members.

Keywords: Housing association, depreciation, accounting.

Innehåll

Förkortningslista samt Begreppsbeskrivning	5
1. Inledning.....	6
2.1 Bakgrund.....	6
2.2 Problemformulering.....	8
2.3 Syfte	9
2. Metod.....	10
3.1 Tillvägagångssätt	10
3.2 Utformning av underlag för intervju samt genomförandet av intervjuer.....	11
3.3 Källkritik.....	12
3.4 Avgränsningar.....	12
4 Teori.....	13
4.1 Avskrivningar.....	13
4.1.1 Påverkan på resultatet.....	14
4.2 Underhåll: Avgiften och avsättningarna.....	15
4.2.1 Påverkan på resultatet.....	16
4.3 Bostadsrättsföreningar.....	16
4.4 Den externa redovisningen.....	17
4.5 Reglering.....	18
4.6 BFN och K-regelverken	18
4.7 Intressentteori/ Intressentmodellen: För vems skull?	20
4.8 Ny institutionell teori och isomorfism: Varför ser det ut som det gör?.....	21
4.9 Årsredovisningen grunder	22
5. Empiri	24
5.1 Intervju Krister Johansson	24

5.1.1	Ekonomi i bostadsrättsföreningar	24
5.1.2	Avskrivningar	25
5.2	Intervju Göran Johansson	25
5.2.1	Ekonomi i bostadsrättsföreningar	25
5.2.2	Avskrivningar	26
5.3	Intervju Bo Genvad	27
5.3.1	Ekonomi i bostadsrättsföreningar	27
5.3.2	Avskrivningar	28
5.4	Intervju Bo Ullström	29
5.4.1	Ekonomi i bostadsrättsföreningar	29
5.4.2	Avskrivningar	30
6.	Analys	32
6.1	Bostadsrättsföreningarnas syn och redovisningsval?	32
6.2	Vad ligger bakom redovisningsvalen?	33
6.2.1	Beroendeförhållandet	33
6.2.2	Mål, motiv och syfte	34
6.2.3	Informationsförmedlingen	35
7.	Slutsatser	36
8.	Förslag till framtida forskning	37
	Källförteckning	38
	Bilaga 1: Intervjuguide	40

Förkortningslista samt Begreppsbeskrivning

Innehåller förklaring och beskrivning av de förkortningar och begrepp som vi använder oss av och hänvisar till i arbetet.

BFL Bokföringslagen

BFNAR Bokföringsnämndens allmänna råd

BFN Bokföringsnämnden

BRL Bostadsrättslagen

FAR Föreningen Auktoriserade Revisorer (Branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare)

IASB International Accounting Standards Board utvecklar redovisningsstandard på internationell nivå

Företag innefattar fysisk eller juridisk person som direkt eller indirekt omfattas av årsredovisning, koncernredovisning eller delårsrapport

Större företag aktiva på en marknad och som uppfyller mer än ett av följande villkor: 1) vars medelantal anställda under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50.

2) vars balansomslutning under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor.

3) vars nettoomsättning under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till 80 miljoner kronor.

Mindre företag uppfyller inte definitionen av större företag¹

K2 Kategori 2/Årsredovisning i mindre aktiebolag samt ekonomiska föreningar

K3 Kategori 3/Års redovisning och koncernredovisning.

ÅRL Årsredovisningslagen

¹ Bolagsverket, ”Större och mindre företag”, Tillgänglig:

<http://www.bolagsverket.se/ff/foretagsformer/aktiebolag/arsredovisning/storre-1.3317>, (2014-12-17)

1. Inledning

I februari 2014 larmar intresseorganisationen FAR om ett allt för stort användande av progressiva avskrivningar inom bostadsrättsföreningar. De ser att antalet bostadsrättsföreningar som använder sig av avskrivningsformen har ökat drastiskt under 2000-talet. Åsikter och tankar kring avskrivningarnas syfte skiljer sig åt mellan praktiker och normsättare, vilket skapat oro hos bland annat byggföretag. Information angående avskrivningar, underhållsbehov och vilka som eventuellt kan drabbas av underhållskostnader verkar inte ha nått medlemmarna vilket även skapat oro i föreningarna. Att hyrorna för i nybyggda bostadsrättsföreningar är så pass låga och utan hänsyn till framtida underhåll är inte hållbart. Debatten som blossade upp blev kraftig och det tog endast dagar innan FAR mildrade sitt uttalande och lade över bollen till Bokföringsnämnden. Bokföringsnämndens allmänna råd, som i praktiken blir gällande, gör att man som bostadsrättsförening inom K2 inte längre får använda sig av progressiv avskrivning. I och med detta öppnas dörren upp för frågor kring ekonomin i bostadsrättsföreningar och hur dessa drivs. På vilket sätt skiljer sig uppfattningarna och var kommer dessa skillnader ifrån? Vad som även blir intressant är vem är redovisningen och dess regler gällande utformningen riktad till och vem påverkar?

2.1 Bakgrund

I februari 2014 larmar FAR om att de ser ett överanvändande och missbruk av progressiva avskrivningar inom bostadsrättsföreningar som bildats under det senaste årtiondet.² De menar även att diskussionen berör mycket mer än bara den avskrivningsmetod som föreningarna väljer som att man borde anpassa den information man ger ut. Detta skulle enligt Dan Brännström som är generalsekreterare på FAR vara värdefullt för marknads alla intressenter och aktörer. Informationen borde utformas så att det blir tydligt vilket framtida underhåll som planeras och tänkta framtida avgifter som behövs för att täcka detta.³

Den stora debatt som blossade upp gjorde att man några dagar senare valde att backa i frågan och istället framföra ett förslag om att bostadsrättsföreningar ska ”undantas från striktare avskrivningsregler”. FAR lät då även Bokföringsnämnden ta över frågan med uppdraget ”att ta fram en långsiktig lösning specifikt för bostadsrättsföreningar”.⁴

² FAR, ”Progressiv avskrivning – frågor och svar”, Tillgänglig: <http://www.far.se/Press-och-opinion/FAR-tycker/Fragor-och-svar-efter-BFNs-beslut/>, 2014, (hämtad 2014-12-12)

³ FAR, ”FAR efterlyser nytt regelverk för bostadsrättsföreningen”, Tillgänglig: <http://www.far.se/Press-och-opinion/FAR-tycker/FAR-till-BFN/>, 2014, (hämtad: 2014-12-12)

⁴ FAR, ”Progressiv avskrivning – frågor och svar”, 2014

Den 28 april gav bokföringsnämnden ut ett allmänt råd där de i praktiken förbjöd företag som använder sig av K2 att skriva av enligt progressiv avskrivning. Detta då Bokföringsnämnden anser att deras vägledning i frågan inte har använts på det sätt som var avsett med tanke på fastigheter inom bostadsrättsföreningar.⁵ Förbudet att använda progressiv avskrivning gäller direkt eller från och med den dag att företag går över till att använda K2. FAR gör bedömningen att om man använt sig av progressiv avskrivning och nu ska gå över och redovisa enligt K2 bör man, i det fall övergången utgör en väsentlig förändring, lämna upplysning i föreningens årsredovisning.⁶

Bokföringsnämnden kom senare, 9 maj, med ett förtydligande genom en kommentar till det tidigare allmänna rådet. Den kommentar nämnden gjort till kapitel tio i det allmänna rådet angående K2 och innebär att de avskrivningsmetoder som man kan använda sig av vid avskrivning av byggnader är produktionsberoende, degressiv samt linjär avskrivningsmetod. Progressiva avskrivningar finns alltså inte längre angivet som möjlig avskrivningsmetod. Enligt bokföringsnämnden är kommentaren inte en ”ändring i sak” utan endast ett förtydligande om vad som gällt redan sen tidigare.⁷

Vad man i debatten är upprörd över är att i och med Bokföringsnämndens (BFN) förbud mot progressiv avskrivningsmetod kommer alla de bostadsrättsföreningar som använder sig av denna metod att behöva gå över till den linjära metoden. Detta kommer att medföra en högre kostnad i form av ökade avskrivningar i resultaträkningen. Avskrivningarna är kopplade till en fastighetens livslängd, och hur mycket kostnaden för avskrivningar kommer att öka beror på var i denna livslängd man befinner sig samt vilka avskrivningar man gjorde innan. De ökade kostnaderna kan därmed leda till ett negativt resultat vilket kan komma att se dåligt ut för föreningens intressenter samt göra lägenheterna mindre attraktiva för framtida köpare. För att undvika det negativa resultatet antog man att föreningarna skulle bli tvungna att höja medlemmarnas hyror. Det var i och med de höjda hyrorna som medlemmarna i föreningar där detta kunde bli aktuellt kände sig lurade. Det var heller inte helt tydligt om styrelsens medlemmar skulle få ansvarsfrihet om bostadsrättsföreningen fick ett negativt resultat.⁸

Enligt FAR visar en utredning beställd av FAR, HSB, Bostadsrätterna, Sveriges BostadsrättsCentrum och Riksbyggen att det fanns oklarheter i lagen gällande situationen och till vilken grad styrelsen var ersättningsskyldig. Utredningen och det följande rättsutlåtandet som utfördes av en juridikprofessor och en adjungerad professor samt advokat vid Uppsala Universitet, Daniel Stattin och Carl Svernlöv, visar att en förening kan gå med negativt resultat i

⁵ FAR, ”Bokföringsnämnden förbjuder progressiv avskrivning i K2”, Tillgänglig: <http://www.far.se/Press-och-opinion/FAR-tycker/Bokforingsnamnden-forbjuder-progressiv-avskrivning-i-K2/> , 2014, (hämtad 2014-12-12)

⁶ FAR, ”Progressiv avskrivning – frågor och svar”, 2014

⁷ Bokföringsnämnden, ”Senast beslutade redovisningsregler”, Tillgänglig: <http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltredovisning.aspx> , 2014-11-26, (hämtad: 2014-12-12)

⁸ Johan Hellekant, ”Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar”, Svenska Dagbladet, 2014-02-11, Tillgänglig: http://www.svd.se/naringsliv/pengar/progressiva-avskrivningar_8983916.svd?sidan=2

flera år innan styrelsen blir ersättningsskyldig så länge bostadsrättsföreningen gör tillräckliga avsättningar för framtida underhåll.⁹

Då det senare kommit fram att undersökningens resultat presenterats vinklad av beställarna i syfte att lugna debatten har denna undersökning inte samma relevans. Fast står ändå kärnan i undersökningen – styrelsemedlemmarna blir inte ersättningsskyldiga. Dock stämmer det inte att detta medför att hyrorna inte kommer att öka. Daniel Stattin har sedan gjort ett förtydligande att han endast uttalat sig om ansvaret hos styrelsemedlemmarna och inte vilken månadsavgift bostadsrättsföreningarna bör ha. Det viktiga här är om bostadsrättsföreningen har en fortlevnad och kan överleva det negativa resultatet. Är så fallet kan inte styrelsemedlemmarna ”lastas för bokföringsmässigt kortsiktiga minusresultat”.¹⁰

Från och med i år kommer de svenska företagen att redovisa enligt de nya K-regelverken. För bostadsrättsföreningar, som fungerar som ekonomiska föreningar, blir det aktuellt att använda sig av K2 eller K3 beroende på dess storlek. Båda regelverken har sina egna utmaningar och svårigheter och de flesta bostadsrättsföreningar står just nu i valet mellan de två. Det finns stora svårigheter att välja mellan två alternativ om vilka man inte har så mycket kunskap med målet att få en så rättvisande redovisning som möjligt.

2.2 Problemformulering

Med avstamp i debatten som pågått kring förbudet av progressiva avskrivningar och det nya K-regelverket som bostadsrättsföreningar måste redovisa enligt från och med i år tar vår problemdiskussion fart. Vi har tittat på hur redovisningen kan se ut i en bostadsrättsförening och hur deras val av avskrivningsmetod påverkar andra faktorer inom dess redovisning.

Hur man väljer att redovisa påverkar den uppfattning ens intressenter får av bostadsrättsföreningen och kan påverka deras beslut som till exempel att köpa en bostadsrätt eller inte. Att köpa en bostadsrätt kan vara en av de största affärerna för många och därför borde informationen angående affären vara förståelig för alla, vilket dock oftast inte är fallet. Köparna förstår inte alltid att redovisningsval och avskrivningsmetod kan få stora effekter för bostadsrättsföreningens medlemmar, om inte idag så i framtiden. Men redovisningen påverkas även av intressenterna. Medlemmarna får ekonomin och redovisningen att se lovande ut för att bostadsrätterna ska kunna säljas till ett så högt pris som möjligt. En annan aktuell fråga för medlemmarna gäller underhållet. Medlemmarna vill ha en låg avgift, vilket bidrar till att mindre kan sättas undan för framtida underhåll. Frågan blir då vem som avgör och vem som egentligen får betala för vad? Frågor som dessa är starkt kopplade till hur föreningen ser på just avskrivningarna och dess syfte. Vi har därför valt att i denna uppsats titta på avskrivningarna inom en bostadsrättsförening. Vad är det för något? Hur fungerar de? Vad får de olika

⁹ FAR, ”Inget krav på att höja avgifter i bostadsrättsföreningar”, Tillgänglig: <http://www.far.se/Press-och-opinion/Pressmeddelanden/Inget-krav-pa-att-hoja-avgifter-i-bostadsrattsforeningar/>, 2014, (hämtad: 2014-12-12)

¹⁰ Johan Hellekant, ”De betalade sexsiffrigt belopp för att lugna bostadsrättsägare”, 2014-10-18

avskrivningsmetoderna för effekter och framförallt något som har blivit aktuellt i år, nämligen hur kommer de nya regelverken att påverka hur vi skriver av?

2.3 Syfte

Syftet med vår uppsats är att analysera vad som kan påverka redovisningsvalen i bostadsrättsföreningar och vilka effekter val av avskrivningsmetod kan få utifrån redovisningens syfte i bostadsrättsföreningar.

1. Metod

3.1 Tillvägagångssätt

Vi har valt att utgå från den debatt som under våren 2014 tog fart, men som även fortfarande skapar rubriker i tidningarna. Vi började med att läsa in oss i debatten för få en bild av vad som var bakgrunden, vilka aktörerna var men även vilka huvudfrågorna är och vad som skapade oron kring förbudet av progressiva avskrivningar. Några av de källor vi här använde oss av var tidningar som Balans och Svenska Dagbladet men även publikationer på hemsidor som FAR och Bokföringsnämnden. En av anledningarna till att BFN förbjöd den progressiva avskrivningsmetoden är att denna metod inte ger en rättvisande bild av fastighetens förbrukning. Det var utifrån det vi hittade i debatten som gjorde att vi riktade in oss på avskrivningar samt frågor kring detta. Utifrån detta utformade vi vårt syfte.

För att få svar på vårt syfte valde vi att hålla intervjuer med ett antal personer som hade erfarenhet av ekonomin inom bostadsrättsföreningar och avskrivningar av fastigheter. Vi valde formen intervju då vi ville få en beskrivande bild samt en möjlighet att ställa följdfrågor och liknande. Alternativt skulle vi ha kunnat genomföra undersökningen genom att skicka ut enkäter där bostadsrättsföreningar fick svara på frågor kring sin redovisning. Efter lite efterforskning insåg vi att de som sitter i bostadsrättsföreningarnas styrelser inte alltid har ekonomin som fulltidssyssla vilket medför att de inte alltid vet bakgrunden till varför de skriver av på ett visst sätt utan att de gör som den tidigare styrelsen gjort. Enkäter hade även gjort att vi behövt ett antal fasta frågor där möjligheter till förtydliganden och följdfrågor inte varit möjliga och därför valde vi intervjun som verktyg. Hur vi utformade vår intervjuguide samt hur intervjuerna hölls förklaras ingående längre ner.

Vi började med att genomföra tre stycken intervjuer. Den första intervjun genomfördes med en revisor som specialiserat sig på revision inom bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag. Vi valde honom på grund av hans kunskapsbas, förvar del framförallt angående de lagar som BFN måste följa vid sin redovisning vilket vi ansåg skulle göra stor nytta av i vårt arbete. Då han även hade inblick i hur bostadsrättsföreningar utformar och utför sin redovisning ansåg vi att en intervju med honom kunde utgöra en bra grund för oss. Den andra intervjun genomfördes med en vd på ett fastighetsföretag och den tredje med en tidigare vd och ekonomiansvarig på ett kommunalt fastighetsbolag. Vi valde dessa intervjupersoner då vi främst efterfrågade kunskap och inblick i ämnet avskrivningar av fastigheter samt erfarenhet inom detta område. Vi utformade vår intervjuguide och höll våra intervjuer.

Då vi fick relativt varierande svar från dessa tre första respondenter ansåg vi att vi behövde utföra ytterligare en intervju för att säkerställa resultatet. Den sista intervjun genomfördes med en konsult som sköter ekonomin inom olika bostadsrättsföreningar samt sköter och förvaltar fastigheter. Vi valde denna respondent på grund av hans kunskap om och erfarenhet inom branschen. Vi såg honom även som en representant för bostadsrättsföreningarnas uppfattningar då han jobbar så tätt tillsammans med dem. Vid denna intervju liknade informationen vi fick den som kommit ur de tidigare intervjuerna och vi beslutade då att inte hålla fler intervjuer.

Intervjuerna spelades in för att sedan transkriberas och sammanfattas. Under intervjuerna antecknades ingenting utan vi fokuserade på att lyssna och ta in information. Vi valde detta tillvägagångssätt att få med all information efteråt då vi kunde analysera informationen samt betoningar etcetera i lugn och ro. Vid jämförelse av intervjuerna kunde svaren sammanfattas och grupperas under två huvudrubriker. Vi kunde då urskilja vad som var gemensamt och vad som skilde dem åt.

Vi letade teori kring vårt valda ämne i olika läroböcker, hemsidor som FAR, BFN och etablerade tidningar men även olika vetenskapliga rapporter, artiklar och arbeten. Sammanställandet av detta bildar den teoretiska referensram som vi använder oss av.

Vi diskuterade och analyserade vår empiri med vår givna referensram och valde att analysera utefter ett antal huvudområden. Vi kunde därefter dra ett antal slutsatser kring ämnet samt svara på vårt syfte. Vi sammanfattade därefter förslag till framtida forskning utifrån tankar och idéer som kommit upp under arbetets gång.

3.2 Utformning av underlag för intervju samt genomförandet av intervjuer

När vi skapade vårt intervjuunderlag samt våra intervjufrågor diskuterade vi först vilka huvudfrågor och tankar det var vi ville ha svar på efter genomförd intervju. Utifrån dessa huvudfrågor skapade vi därefter ett antal öppnare frågor som skulle göra att vi fick svar på vårt syfte. Vi organiserade frågorna efter områden för att få ett bättre flyt samt en röd tråd i intervjun. Vi valde att ha intervjuer som löpte likt ett samtal som vi styrde så att våra frågor blev besvarade. Detta då det ger en möjlighet för intervjupersonerna att prata friare kring de frågor vi ställt vilket gör att vi kan se vad som är viktigt för dem att poängtera samt hur de uppfattar ämnet. Vi anser att detta ger en bredare bild och en större förståelse för ämnet än om vi hade ställt raka frågor. Tillvägagångssättet möjliggjorde även att aspekter som respondenterna själva poängterade utan att vi tänkt på det sättet kunde upptäckas. Vår intervjuguide, som finns som ett bifogat dokument, består av ett avtal frågor kring ett antal huvudämnen. Vi har under arbetets gång kompletterat dessa med flertalet följdfrågor för att få en djupare förståelse för våra intervjupersoners åsikter och erfarenheter. Vi började varje intervju med att de fick berätta om sig själv, deras bakgrund samt deras förhållande till bostadsrättsföreningar. Vi anser att respondentens bakgrund var viktig då den kan påverka deras förhållningssätt till ämnet och då även deras svar vilket kan vara bra att ha en förståelse för när man sedan ska tolka intervjuerna.

Man skulle kunna använt sig av ett större antal mer fasta frågor där man inte frångick sin intervjumall men vi anser att intervjuerna då skulle bli för begränsande och inte heller haft möjlighet att fånga upp respondenternas tankar ordentligt samt skulle möjligheten att ställa följdfrågor begränsas. I den mer öppna intervjun där vi lät respondenten prata kring en viss fråga eller ett ämne fick vi en tydligare bild av vad som var viktigt inom ämnet enligt just denne. Vi fick då även mer utbyte av respondenternas lite olika bakgrund, åsikter och erfarenheter.

3.3 Källkritik

På grund av vår förkunskap samt den information som vi införskaffat innan intervjuerna är vi medvetna om att vår inställning till området inte varit helt objektiv. Vi är delvis skolade i den linjära avskrivningsmetoden som den rätta metoden. Vi är medvetna om att detta dels kan ha påverkat hur vi styrt samtalen under våra intervjuer och därigenom svaren och den insamlade empirin men även hur vi har tolkat de data vi samlat in. På samma sätt påverkas de svar respondenterna ger oss utifrån deras åsikter och uppfattning kring ämnet vilket kan göra att deras svar inte är helt sakliga och opartiska.

Liknande kan detta ha påverka teorin då vi främst sökt information efter vår egen uppfattning av området. På grund av vårt fokusområde och omfattningen av våra intervjuer har intervjuerna tolkats och sammanfattats vilket även har påverkat empirin då det till viss del är taget ur ett sammanhang efter vår egen tolkning.

De källor vi valt att hämta vår teori ifrån har vi försökt att ha en hög grad av trovärdighet. Dock kan dessa ändå i viss mån vara vinklade efter författarnas egna åsikter och erfarenheter. Då vi valt teori som är skriven av experter på området som till viss del varit med att ta fram de nya lagarna och nya praxis så påverkas vår teoretiska referensram av att de är positiva kring denna förändring och detta sätt att använda sig av redovisningen och avskrivningarna.

3.4 Avgränsningar

Vi har valt att titta på en del av intressenterna, främst praktiker som är eller har varit involverade i arbetet med redovisningen eller på annat sätt har kunskap om just redovisningen i bostadsrättsföreningar. Valet av dessa intressenter gjordes för att få svar som är anpassade för att beskriva eller förklara fenomen i redovisningen.

Vi har även valt att avgränsa oss till ett visst antal principer enligt ÅRL, då vi anser att dessa är de som är mest relevanta enligt vårt syfte. Dock finns andra principer angivna i ÅRL som kan vara relevanta till både bostadsrättsföreningar och avskrivningar, men som vi inte anser är relevanta för syftet.

Vi har även valt att anta att de som läser vår uppsats har en viss grundläggande ekonomisk kunskap vilket gör att vi anpassat vårt arbete efter det.

4 Teori

4.1 Avskrivningar

ÅRL 4 kap. 4 §

*Anläggningstillgång med begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period.*¹¹

Enligt Arvidsson, Carrington och Johed kan avskrivningar ses som ”en förbrukad del av utgift för en produktionsresurs med en nyttjandeperiod på mer än tre år.”¹²

Anledningen till att avskrivningar görs är att när tillgången anskaffas anses den utgöra en resurs som ska användas i framtiden och därför aktiveras denna i balansräkningen. När tillgången sedan används anses resursen förbrukas och kostnadsförs då istället i resultaträkningen.¹³

BFNAR 2001:3 definierar begreppen avskrivningsbart belopp, nyttjandeperiod och avskrivning för en materiell anläggningstillgång. Avskrivningsbart belopp definieras som anskaffningsvärdet för tillgången med avdrag för restvärdet, nyttjandeperioden är den tidsperiod som företaget förväntas nyttja tillgången ändamålsenligt alternativt det antal enheter som kan förväntas bli producerade av tillgången och avskrivning syftar till den systematiska periodiseringen av detta belopp fördelat över nyttjandeperioden.¹⁴

Att göra bedömningar om framtiden på detta sätt kallas även periodisering. Trots att dessa bedömningar kan anses vara ett av de svårare momenten i samband med bokslutsarbetet, kan det även ge en mer verklig bild av företagets ekonomiska planer då den bedömda nyttjandeperioden anger hur länge företaget planerar att använda tillgången.¹⁵

I BFNAR 2001:3 anges ett antal olika avskrivningsmetoder som företag kan välja. Valet av avskrivningsmetod görs beroende av förväntningar om användningen samt vilken metod som bäst speglar förbrukningen av tillgångens ekonomiska värde. De metoder som tas upp i BFNAR 2001:3 är linjär avskrivningsmetod, degressiv avskrivningsmetod och progressiv avskrivningsmetod. Den linjära metoden innebär ett fast avskrivningsbelopp konstant över hela nyttjandeperioden. Den degressiva metoden innebär istället att avskrivningsbeloppet minskar under nyttjandeperioden och den progressiva metoden innebär ett ökat avskrivningsbelopp under nyttjandeperioden. Den produktionsberoende avskrivningsmetoden fokuserar främst på

¹¹ Årsredovisningslagen (1995:1554)

¹² Per Arvidsson, Thomas Carrington och Gustav Johed, Den nya affärsredovisningen, Malmö: Liber, 2009, s. 45.

¹³ Jan Marton, Redovisning – Förståelse, teori och principer, Lund: Studentlitteratur AB, 2013, s. 120-121.

¹⁴ BFNs allmänna råd med vägledning, BFNAR 2001:3 Materiella anläggningstillgångar

¹⁵ Marton, 2013, sid. 42

användningen och den förväntade produktionen och avskrivningsbeloppet anpassas då efter detta.
16

Trots att progressiv metod enligt BFNAR 2001:3 anges vara passande för anläggningar med lång livslängd vilket skulle kunna utgöras av en bostadsrättsförenings fastigheter, finns denna metod inte som alternativ i varken K2 eller K3.^{17 18}

En annan avskrivningsmetod som omnämns i BFNAR 2001:3 är komponentavskrivning. Komponentavskrivningen innebär en uppdelning av tillgångens anskaffningsvärde i olika komponenter som redovisas och skrivs av för sig. Anledningen till denna uppdelning är att tillgången består av delar som behöver ersättas regelbundet, och som därför anses ha en annan nyttjandeperiod än tillgången i övrigt. Redovisningen av utbytet av komponenterna går till så att det eventuella restvärdet som finns kvar i den gamla enheten kostnadsförs, medan den nya komponenten redovisas som en ny tillgång. Att använda denna typ av avskrivning kan, enligt Lundén, innebära att ursprungsbyggnaden är helt avskriven medan delar av byggnaden fortfarande finns kvar i balansräkningen.¹⁹

Att dela upp anskaffningsvärdet beroende av förbrukningen av komponenterna och därmed dess olika nyttjandeperiod omnämns endast i K3 det vill säga att det endast är ett alternativ för de företag som väljer att följa detta regelverk.²⁰

4.1.1 Påverkan på resultatet

Enligt Lundén är den progressiva metoden vanlig bland bostadsrättsföreningar då man anser att värdeminskningen per år blir större. Det argument som främst lyfts fram i detta sammanhang är att tillgången slits mer i slutet av nyttjandeperioden än i början. Lundén menar dock att detta inte är sant då "förbrukningen" av tillgången, och därmed även förslitningen, är jämn över hela nyttjandeperioden. Lundén lyfter att ett problem med den progressiva metoden är att den snarare ofta används för att "rädda resultatet". Lundén påpekar att avskrivningar inte ska användas för att reglera resultatet och att detta är ytterst viktigt för bostadsrättsföreningar att ha i åtanke på grund av fastighetens marknadsmässiga värdeförändring. Oavsett om tillgången anses öka i värde, ska värdet i balansräkningen skrivas av under dess nyttjandeperiod. I redovisningen kan tillgångarna, främst vad gäller fastigheterna, ofta ses som undervärderade på grund av att fastigheten ofta ökar i värde efter anskaffningen. Dock är det då viktigt att förstå vad det är som ökar i värde, och vad gäller fastigheter är oftast värdeökningen kopplad till marken, vilken särredovisas från själva byggnaden och dessutom inte skrivs av.²¹

¹⁶ BFNs allmänna råd med vägledning, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

¹⁷ Ibid

¹⁸ BFNs allmänna råd med vägledning, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

¹⁹ Björn Lundén, Redovisning i bostadsrättsföreningar, Näsvisen: Björn Lundén Information AB, 2013, s. 161.

²⁰ BFNAR 2012:1

²¹ Lundén, 2013, sid. 160

Liksom valet av avskrivningsmetod kan även valet av nyttjandeperiod få effekter i redovisningen. Marton problematiserar det faktum att företagen själva avgör nyttjandeperioden.²² På grund av kopplingen mellan avskrivning, nyttjandeperiod och kostnader i resultaträkningen kan en kortare nyttjandeperiod leda till att trots att tillgångens värde i balansräkningen är noll används ändå tillgången och fortsätter att ge företaget ekonomiska fördelar. I resultaträkningen blir effekten att resultatet blir mindre under de första åren, då avskrivningarna ökar kostnaderna. Efter nyttjandeperiodens slut och tillgången är avskriven försvinner denna kostnad helt.²³

Använder sig bostadsrättsföreningen av linjär avskrivning får de en lika stor kostnad i resultaträkningen varje år och alltså en lika stor påverkan på resultatet och med allt annat samma, samma skattekostnad varje år. Använder de sig istället av progressiv avskrivning kommer de till en början att få en mindre kostnad i resultaträkningen, vilket gör att resultatet blir större, givet övriga poster samma, och därmed ökar även den beräknade skattekostnaden. Mot slutet av nyttjandeperioden kommer bostadsrättsföreningen att få en högre kostnad i resultaträkningen, detta gör att resultatet som man räknar skatten på kommer att bli mindre och därigenom kommer skatten att bli mindre. En bostadsrättsförening som använder sig av degressiv avskrivning kommer ha samma effekter som användare av progressiv avskrivning men med motsatt ordning, först en hög avskrivningskostnad och sen en lägre.²⁴

4.2 Underhåll: Avgiften och avsättningarna

Lundén menar att avskrivningarna kan ses som ett av två sätt att periodisera stora utgifter. Det andra sättet är avsättningar. Skillnaden mellan dessa två sätt är, enligt Lundén, att avskrivningar baseras på historisk information i form av årets utgifter. Avsättningar däremot handlar om bedömningar om framtiden och dess eventuella utgifter.²⁵ (s. 34)

I bostadsrättsföreningar kan ofta ses bestämmelser om avsättningar till en yttre fond, eller underhållsfond. Enligt Lundén är underhållsfonden ”ett instrument för att hålla årsavgifterna på en korrekt och jämn nivå”. På grund av likhetsprincipen kan föreningar inte ta ut högre avgifter av nuvarande medlemmar för att kompensera eventuellt framtida underhållsarbete, då man istället sänkt avgiften för de som vid tillfället för själva underhållsarbetet är medlemmar. Föreningen får heller inte ha för låga avgifter och därav skjuta upp underhållsarbete då detta kommer medföra en hyreshöjning för framtida medlemmar. Intäkterna, vilka till stor del består av årsavgifterna, ska täcka utgifterna som även innefattar underhållskostnader enligt underhållsplanen. I underhållsplanen specificeras bland annat planerat underhåll för varje år samt dess beräknade

²² Marton, 2013, sid. 234

²³ Marton, 2013, sid. 120

²⁴ Arvidsson, Carrington och Johed, 2009, sid. 219

²⁵ Lundén, 2013, sid. 34

kostnad och utförandetillfälle. Denna kostnad är den del av resultatet som sedan överförs till underhållsfonden.²⁶

ÅRL 4 kap 9 §

Som avsättningar skall sådana förpliktelser redovisas som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias.²⁷

Lundén problematiserar användandet av begreppet avsättning när föreningarna refererar till ökningen av underhållsfonden. Lundén menar att anledningen till att man kallar det för avsättning i BRL delvis kan vara för att BRL skrevs tidigare än ÅRL och antyder med detta att i och med ÅRL är betydelsen en annan. Trots att beskrivningen i ÅRL angående sannolika förpliktelser med ovissa belopp och tidpunkt stämmer överens med ökningen av fonden, påpekar Lundén dock att avsättningar ska handla om förpliktelser ”gentemot en utomstående”. Lundén förslår istället att det ska kallas omföring, då det i redovisningen handlar om en omföring i det egna kapitalet.²⁸

4.2.1 Påverkan på resultatet

Enligt Lundén är bostadsrättsföreningar rädda för att avskrivningar ska ge ett negativt resultat dock påpekar Lundén att underhållsfonden är en del av föreningens egna kapital, där den hör till det så kallade bundna kapitalet. När underhåll kostnadsförs, vilket påverkar resultatet negativt, sker en omföring från underhållsfonden i det bundna kapitalet till det fria kapitalet som består av årets resultat samt det balanserade resultatet.²⁹

4.3 Bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar räknas oftast som en ekonomisk förening vars syfte främst är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Dessa ekonomiska föreningar kan definieras som små eller stora föreningar liknande definitionen för små eller stora företag. Lundén och Bokelund Svensson menar dock att de gränsvärden som ska uppfyllas för att definieras som större är näst intill omöjliga för en bostadsrättsförening att uppnå.³⁰ Trots detta har bostadsrättsföreningar, enligt BFN, möjlighet att välja att tillämpa K3 om de väljer att inte tillämpa K2.³¹

²⁶ Lundén, 2013, sid. 50

²⁷ Årsredovisningslagen (1995:1554)

²⁸ Lundén, 2013, sid. 51

²⁹ Ibid.

³⁰ Björn Lundén & Ulf Bokelund Svensson, Bostads rätt: Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna, 15:e upplaga, 2013, sid 199-201

³¹ Bokföringsnämnden, ”Bostadsrättsföreningar”, Tillgänglig: <http://www.bfn.se/kategori/bostadsratt.aspx>, 2014-12-17, (hämtad: 2014-12-19)

Lundén och Bokelund Svensson anger att varje bostadsrättsförening ska vara registrerad hos registreringsmyndigheten Bolagsverket och för att föreningen ska bli godkänd krävs att de har stadgar. Föreningens stadgar innehåller regler för verksamheten. Stadgarna måste vara i linje med de lagar som gäller för bostadsrättsföreningar.³²

Stadgarnas innehåll specificeras i Bostadsrättslagen (BRL). Enligt BRL ska stadgarna innehålla specifikationer om föreningens verksamhet såsom namn, ort och styrelse samt föreningens ändamål etcetera. Stadgarna ska även innehålla specifikationer angående beräkning av årsavgiften samt grunderna för hur avsättning för att säkerställa underhållet beräknas. (BRL 9 kap 5 §) Årsavgiften specificeras ytterligare i 7 kap 14§ där det anges att avgiften ska finansiera den löpande verksamheten.³³

Enligt Lundén och Bokelund Svensson kan stadgarna ses som en informationskälla för både medlemmar och andra intressenter då de visar hur den specifika bostadsrättsföreningens verksamhet fungerar. Författarna påpekar även att stadgarna därför inte får vara för omfattande.³⁴

4.4 Den externa redovisningen

Liksom stadgarna ses även redovisningen som en informationskälla för företagen och dess intressenter med främsta syfte att utgöra ett beslutsunderlag. Inom företaget är redovisningens syfte främst kopplat till ekonomistyrning där ledningen, med hjälp av redovisningen, kan planera och kontrollera verksamheten. Förutom detta interna behov av redovisningen, kan information angående företagets ekonomiska situation även vara av intresse för externa aktörer relevanta för företaget såsom kreditgivare, skatteverket samt eventuella eller potentiella ägare.³⁵

Det finns olika begrepp för redovisning samt olika utformning beroende på vilket syfte den innehållande informationen fyller. Den interna redovisningen syftar till den redovisning som innehåller information ämnad för företagets interna verksamhet, medan den externa redovisningen syftar till att tillgodose det externa informationsbehovet. Då viss information kan vara skadligt för företaget om den offentliggörs, bland annat för externa intressenter såsom konkurrerande företag, är den externa redovisningen mer begränsad än den interna.³⁶

³² Lundén & Bokelund Svensson, 2013, sid. 18

³³ Bostadsrättslagen (1991:614)

³⁴ Lundén & Bokelund Svensson, 2013, sid. 18

³⁵ Arvidsson, Carrington och Johed, 2009, sid. 13

³⁶ Arvidsson, Carrington och Johed, 2009, sid. 14

4.5 Reglering

En vanlig offentlig källa där externa intressenter kan inhämta ekonomisk information är i företagens Årsredovisning.³⁷ Årsredovisningen regleras framförallt genom Årsredovisningslagen som enligt 1 kap 1 § innehåller just ”bestämmelser om upprättande och offentliggörande av årsredovisning, koncernredovisning och delårsrapport”(ÅRL).³⁸

En annan instans av vilken företag kan inhämta information om hur redovisningen ska ske är Bokföringsnämnden (BFN). BFN är en statlig myndighet som ger ut allmänna råd och rekommendationer, så kallade Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR), samt tolkningar för tillämpning av dessa. BFN har ingen föreskriftsmakt, det vill säga ingen rätt att utforma lagar, dock är BFN ansvariga för att, med hjälp av BFNAR, utforma god redovisningssed vilket är en av de grundläggande principerna som anges av ÅRL. BFNAR kan därför indirekt ses som lagar inom området.^{39,40}

Branschorganisationen FAR, tidigare Föreningen auktoriserade revisorer, är en annan instans som även den ger ut rekommendationer, samt publicerar annat relevant material inom redovisning. FAR akademi är ett dotterbolag till FAR som levererar det tryckta utbudet av branschrelevant information, och FAR online tillhandahåller den internetbaserade söktjänsten.⁴¹

4.6 BFN och K-regelverken

Bokföringsnämnden är ansvarig för att utveckla god redovisningssed samt verka för att underlätta förståelsen och användbarheten av regelverken. BFN har därför skapat så kallade allmänna råd anpassade efter företagens olika behov.⁴²

De allmänna råden har kategoriserats efter företagens skyldighet att avsluta räkenskapsåret. Antingen är företag skyldiga enligt BFL och/eller ÅRL att göra ett förenklat årsbokslut, ett

³⁷ Ibid

³⁸ Årsredovisningslagen (1995:1554)

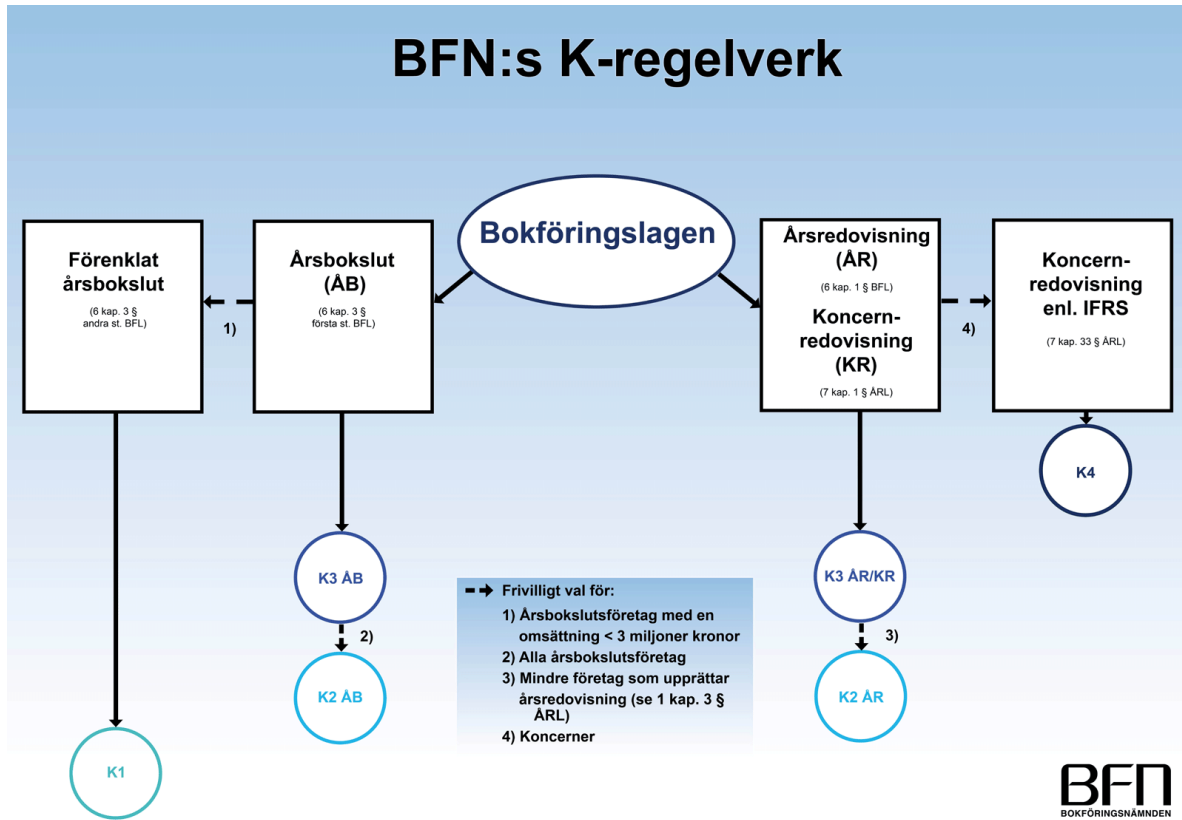
³⁹ Bokföringsnämnden, ”Om BFN”, Tillgänglig: <http://www.bfn.se/bfn/infobfn.aspx>, 2014-12-17, (hämtad: 2014-12-19)

⁴⁰ Bokföringsnämnden, ”BFN:s normgivning”, Tillgänglig: <http://www.bfn.se/bfn/normgivning.aspx>, 2014-12-17, (hämtad 2014-12-19)

⁴¹ FAR, ”Branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare”, Tillgänglig: <http://www.far.se/Om-oss/>, 2013, (hämtad: 2014-12-19)

⁴² Bokföringsnämndens vägledning – Årsredovisning och koncernredovisning, PDF, Bokföringsnämnden, 2014-11-17

årsbokslut, en årsredovisning eller en koncernredovisning enligt regler kopplade till IAS/IFRS. BFN har därmed utvecklat fyra olika kategorier av regler, eller K-regelverk som de även kallas.⁴³



Enligt ÅRL och BFL har företag viss möjlighet att välja mellan de olika regelverken. Alla företag har möjlighet att välja K3 då detta regelverk är huvudalternativet vid upprättande av årsredovisning eller årsbokslut. K3 är utformat efter IFRS for SMEs (Small and Medium-sized Entities), med beaktan för kopplingen mellan redovisning och beskattning samt redovisningspraxis. För företag vars nettoomsättning uppgår till högst tre miljoner kronor finns möjlighet att välja mellan att tillämpa K1 eller K2. För företag vars nettoomsättning uppgår till över tre miljoner kronor men som kan klassas som mindre företag finns möjlighet att tillämpa K2. Även koncerner har viss valmöjlighet då de kan tillämpa K4 om de väljer att följa IFRS (International Financial Reporting Standards).

Skillnaderna mellan framförallt K2 och K3 handlar om att K2 innehåller ett samlat regelverk med bland annat tydligt avgränsade schablonregler, närmare koppling till beskattningen samt på det stora hela mindre valfrihet inom regelverket.

⁴³ Bokföringsnämnden, "K-projektet", Tillgänglig: <http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltprojekt.aspx> , 2014-12-17, (hämtad: 2014-12-19)

⁴⁴ Ibid

De olika separata regelverken är även uppdelade beroende på typ av företag. K1-regelverk finns gällande ideella föreningar, handelsbolag samt enskilda näringsidkare. K2-regelverk finns gällande årsbokslut, årsredovisning i mindre aktieföretag, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar samt årsredovisning i övriga mindre företag. Slutligen finns K3-regelverk gällande årsbokslut samt årsredovisning och koncernredovisning.⁴⁵

4.7 Intressentteori/ Intressentmodellen: För vems skull?

Intressentteorin utgår från att det finns ett beroendeförhållande mellan företaget och dess intressenter. I intressentteorin anges dels företagets interna intressenter, vilka innefattar företagsledningen och företagets anställda. Utanför denna grupp finns företagets externa intressenter. De externa intressenterna består av aktieägare, stat och kommun, långivare, leverantörer och slutligen kunder.⁴⁶

Företagens syfte, enligt intressentteorin, är att uppnå stabilitet i förhållandet till omvärlden i vilken intressenter ingår. Intressenterna kan vara olika och bidrar därför till företaget på olika sätt genom bland annat betalning från kunder och arbete från medarbetare. Intressenterna belönas på olika sätt genom bland annat kvalitet och löner. För företaget kan detta då innebära att kompromissa, antingen genom att inte fullt ut tillgodose något av målen, eller genom att tillgodose dem alla men vid olika tillfällen.⁴⁷

Att kompromissa är även en viktig aspekt vad gäller intressenternas möjlighet att påverka organisationen. Bruzelius och Skärvad tar upp ett beroendeförhållande mellan företaget och dess intressenter, och menar att ju viktigare intressenten är för företaget desto mer beroende är företaget av denna, vilket leder till att denna intressent har mer makt. Att en intressent innehar mer makt över verksamheten kommer att innebära att andra intressenter har mindre, vilket kan utgöra ett hot för verksamhetens fortlevnad.⁴⁸

Författarna tar även upp principal-agent teorin i anslutning till intressentteorin, där de menar att företaget skulle kunna anses vara principalen då de vill ha ett bidrag från agenten, som i detta sammanhang då blir intressenterna. Problem som författarna beskriver uppstår i ett sådant förhållande enligt denna teori är det faktum att företaget vill kunna säkerställa sig om bidraget från intressenten men att bland annat parternas nyttomaximering samt det faktum att parterna har tillgång till olika typer av information försvårar ett sådant förhållande.⁴⁹

⁴⁵ Ibid

⁴⁶ Arvidsson, Carrington och Johed, 2009, sid. 14-15

⁴⁷ Christian Ax, Christer Johansson & Håkan Kullvén, Den nya ekonomistyrningen, Malmö: Liber AB, 2009, s. 25-26

⁴⁸ Lars H. Bruzelius & Per-Hugo Skärvad, Integrerad organisationslära, Lund: Studentlitteratur AB, 2004, sid. 73-77

⁴⁹ Bruzelius & Skärvad, 2004, sid. 79-80

4.8 Ny institutionell teori och isomorfism: Varför ser det ut som det gör?

Institutionell teori handlar om ifrågasättandet av organisationers rationalitet. Enligt Meyers och Rowans (1977) fokuserar organisationer på att anpassa sig till sin omgivning för att på så sätt verka rationella och därigenom legitimera sin verksamhet. Författarna kallar detta isomorfism, vilket innebär att organisationer strävar efter att likna varandra dock är det endast fokus på den så kallade formella organisationen. Enligt författarna är det dock oftast inte den som får organisationen att fungera på det sätt som den faktiskt gör. De organisationerna som anses vara framgångsrika är de som andra anpassar sig till och försöker likna, men på grund av att det endast är den formella organisationen som kommuniceras, kan inte anpassningen göras fullt ut. För att verka rationella anpassar de sig till de regler som finns, framförallt inom branschen, de så kallade institutionaliserade reglerna.⁵⁰

De institutionaliserade reglerna kan uppkomma på olika sätt, men de mekanismerna som brukar diskuteras som drivkrafter kallas tvingande, normativ och imiterande isomorfism.⁵¹ (Karlsson, 2008)

Den tvingande isomorfismen kan drivas fram genom lagar och regler. Genom den tvingande isomorfismen får organisationen legitimitet genom bekräftelse från en institutionaliserad källa såsom lagstiftare. Att inte anpassa sig till den tvingande isomorfismen leder ofta till sanktioner såsom domar i domstol vilket utgör ett hot för organisationens fortlevnad.

Den normativa isomorfismen fokuserar på ett önskat eller så kallat lämpligt beteende. Vad som anses vara ett lämpligt beteende är påverkat av organisationens och intressenternas mål samt vilka medel organisationen kan använda sig av för att nå dit. Framst kan sägas att den normativa isomorfismen är starkt kopplad till moral och kan därför leda till både politisk legitimitet för företaget, men även legitimitet i samhället då företaget kan anses verka för allas bästa.

Den sista drivkraften, de så kallade imiterande isomorfismen, är fokuserad på marknaden och de verksamma aktörerna. För att uppnå legitimitet inom till exempel branschen ser företag till de största och bäst etablerade företagen och imiterar då deras organisation och arbetsätt. Den imiterande isomorfismen är även ett vanligt sätt för företag att hantera osäkerhet, då det finns viss säkerhet och förutsägbarhet i att vända sig till företag som troligtvis redan har hanterat liknande situationer.

⁵⁰ Meyer, John W. & Rowan, Brian. Institutionalized Organisations: Formal Structure as Myth and Ceremony. Chicago: The University of Chicago, American Journal of Sociology, 1992

⁵¹ Tomas Karlsson, Institutional isomorphism, i: Clegg, Stewart R. & Bailey, James R. (red) International encyclopedia of organization studies. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2008, sid. 679-682

4.9 Årsredovisningen grunder

I ÅRL anges hur företag ska upprätta de finansiella rapporterna. Bland annat anges, i 2 kap. Allmänna bestämmelser om årsredovisning, ett antal principer som företag ska överväga vid värdering av de olika posterna i rapporterna. De främsta principerna är God redovisningssed vilken anger att årsredovisningen ”upprättas på ett överskådligt sätt och i enlighet med god redovisningssed” (2 §), samt Rättvisande bild vilken fokuserar på att resultaträkningen, balansräkningen och noterna ska ”upprättas i helhet och visa en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning” (3 §).⁵²

Enligt Lundén innebär årsredovisningens överskådlighet att årsredovisningen ska kunna läsas och förstås av personer som inte är insatta i just redovisning. Det ska vara möjligt att läsa redovisningen i ett sammanhang och den ska inte innehålla alltför mycket, det vill säga att den ska vara överskådlig.⁵³

Lundén fortsätter med att specificera god redovisningssed som en ”faktisk praxis hos en kvalitativ representativ krets bokföringsskyldiga”. God redovisningssed kan tolkas olika i olika branscher menar Lundén, men att detta specificeras av BFN.

Till sist benämner Lundén hur principen Rättvisande bild syftar till att redovisningen även ska vara utformad så att de finansiella rapporterna speglar den underliggande verksamheten på ett så verkligt sätt som möjligt.

Lundén liksom ÅRL, BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2012:1 anger ytterligare principer som kan tillämpas vid utformning av finansiella rapporter samt värdering av olika poster.^{54 55 56 57}

I samband med denna princip nämner Lundén även Väsentlighetsprincipen.

Väsentlighetsprincipen nämns inte i BFNAR 2009:1, dock lyfts den i BFNAR 2008:1 som riktar sig mot mindre aktiebolag. Väsentlighetsprincipen enligt BFNAR 2008:1 kap 3 handlar framförallt om att poster som kan anses oväsentliga inte behöver särredovisas och belopp som kan anses oväsentliga inte behöver periodiseras.

Liknande beskrivning ger Lundén då han menar att mindre väsentliga poster får slås ihop för att ge en mer överskådlig bild. Enligt Lundén tillämpas denna princip främst på resultaträkningens

⁵² Årsredovisningslagen (1995:1554)

⁵³ Lundén, 2013, sid.196

⁵⁴Ibid

⁵⁵ Årsredovisningslagen (1995:1554)

⁵⁶ BFNAR 2009:1

⁵⁷ BFNAR 2012:1

kostnadssida och beskriver orsakerna med hjälp av exemplet att ”det blir inte särskilt överskådligt om varenda glödlampa får sitt eget konto”.

I ÅRL 2 kap 4 § är fortlevnadsprincipen omnämnd. Enligt denna princip ska företaget vid upprättande av balansräkning, resultaträkning och noterna alltid förutsätta att verksamheten ska fortsätta.

En annan relevant princip i sammanhanget som tas upp av Lundén och Bokelund Svensson är Likhetsprincipen. Principen är grundläggande för bostadsrättsföreningar och syftar till att medlemmarna ska behandlas lika, det vill säga att ingen medlem ska erhålla någon form av fördel eller nackdel vare sig det handlar om ekonomiska aspekter eller annat.⁵⁸

⁵⁸ Lundén & Bokelund Svensson, 2013, sid. 98

5. Empiri

I detta kapitel finns sammanfattningar av de intervjuer vi genomfört. Samtlig text är från de transkriberingar vi gjort och är alltså intervjupersonens egna tankar och åsikter.

5.1 Intervju Krister Johansson

Krister Johansson har varit i fastighetsbranschen i många år. Han började som VVS-ingenjör och VVS-konsult och har därefter varit driftschef, fastighetschef och byggchef. Han jobbar sedan i augusti i år som vd för Tornstadens fastighetsbolag. Koncernen, som består av flertalet bolag, har som mål att bygga 200 lägenheter per år som man sedan förvaltar eller säljer som bostadsrätter.

Intervjun genomfördes den 27:e november 2014 på Tornstadens nybyggda kontor i Göteborg.

5.1.1 Ekonomin i bostadsrättsföreningar

I bytet av regelverk kommer företaget att redovisa enligt K3. Det innebär att de har fått lägga stort fokus på komponentavskrivning och den medförande uppdelningen i komponenter. Hur de skriver av husen från och med i år beror på vilken typ av hus det är och när det är byggt. Det pågår en intern diskussion om den modell de ska ha kring komponentavskrivningen och vad man ska aktivera och inte. Han medger att det varit svårt att bestämma livslängden på deras husbestånd. Man har slutligen delat in beståndet i fyra eller fem kategorier beroende på dess stomme och byggnadsår. Det har varit väldigt mycket jobb och inte alltid varit så lätt eftersom en ekonom måste sitta tillsammans med en tekniker när man avgör livslängden på olika komponenter och dessa pratar inte alltid samma språk. Hur valet av nytt regelverk och komponentuppdelning kommer att visa sig i företagets årsredovisning vet han inte än utan det är något de kommer arbeta fram vid årsskiftet. Johansson ser inte vilka som skulle kunna vara intressenter när de gäller att få se en stor del av deras komponentuppdelning i årsredovisningen.

Han har ingen positiv uppfattning till de nya regelverken och tror inte heller att branschen i helhet ser positivt på dem. Enligt Johansson är de inte användarvänliga och det tar alldeles för lång tid att implementera då det krävs så stor grad tolkning och anpassning till det egna företaget. Han tycker att kopplingen mellan att man minskat kravet för revisor samtidigt som man gör regelverken så pass svåra att bolagen ändå behöver ta in hjälp är motsägelsefullt.

I hyran ingår allt som krävs för att som Johansson uttrycker det ”drifta” ett hus. Detta innefattar bland annat entreprenadkostnaden, driftskostnader, fastighetsskötsel, värme, amortering och räntekostnader och avgörs av hur stor lägenheten är. Företaget använder sig inte av underhållsfonder eller någon form av fondering utan när en skada eller ett underhållsbehov uppstår har de budgeterat för detta på annat sätt. Hyrorna påverkas till stor del av den dialog de har med hyresrättsföreningen. Mindre underhåll finansieras inte via lån utan man använder det kapital som finns inom koncernen och flyttar pengarna till de bolag som är i behov.

När de bygger bostadsrätter bildar de en bostadsrättsförening. Man tar upp ett lån och priset man säljer lägenheterna till påverkar hur mycket av lånet som är kvar. Ett högre pris medför ett lägre lån och lägre månadskostnad på samma sätt som ett lägre pris medför ett högre lån och en högre

månadskostnad. Vid ett högre lån ska den högre avgiften täcka de större amorterings- och räntekostnaderna.

5.1.2 Avskrivningar

En av Johanssons utmaningar inom företagets redovisning är att bestämma vilket belopp man ska skriva av med varje år. Man vill bygga så bra hus med så lång livslängd som möjligt samtidigt som man vill ha en så hög avskrivning nu när företaget är i ett ekonomiskt bra läge. Detta blir som en säkerhet då man när man behöver ta nya lån har större möjlighet att ta de räntekostnaderna om man tar kostnaden för avskrivningarna tidigare. De använde sig tidigare av linjär avskrivningsmodell och kommer att fortsätta att göra detta även i det nya regelverket. Johansson ser detta som det enda möjliga då det enligt honom är så man ska göra. Även fast man bygger en del fastigheter som man gör om till bostadsrättsföreningar väljer man inom företaget att inte skriva av progressivt som många av konkurrenterna gör. Detta då det inte speglar användningen av fastigheten. Inom företaget skriver man varken ner eller upp sina fastigheter om något skulle hända, det är inte heller något man undersöker om det behöver göras.

5.2 Intervju Göran Johansson

Göran Johansson är auktoriserad revisor och har jobbat i stort sätt alla av sina verksamma år på KPMG. Under de senaste 30 åren har han specialiserat sig på bostadsrättsföreningar men har även en del andra uppdrag.

Intervjun genomfördes den 25:e november 2014 på Odd Fellow i Göteborg.

5.2.1 Ekonomin i bostadsrättsföreningar

Johansson betonar vikten av årsredovisning som dokument, att det är styrelsens formella rapportering av sitt uppdrag till medlemmarnas stämma. Så väl som börsnoterade bolag är bostadsrättsföreningar publika organ vilket gör att alla som begär det har rätt att få ta del av årsredovisningen. På samma sätt som i till exempel Volvo sitter styrelsen och förvaltar för ägarnas räkning.

Johansson har när han under hösten pratar med förvaltarna fokuserat på hur de resonerar och tänker när de skriver sina stadgar och framför allt hur årsredovisningen ska sättas. Exempelvis kan det stå "föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavande betalar årsavgiften till föreningen". Vad innebär då "föreningens löpande kostnader"? Här finns ingen given definition men det står i många stadgar och är alltså en tolkningsfråga. HSB, Riksbyggen och SBC har så kallade normalstadgar och de håller på att arbeta om dessa. Det visar på att detta fått ökat fokus. När det kommer till underhåll står det i bostadsrättslagen att stadgarna ska ange "grunder enligt vilka medel ska avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus". Han tycker att man borde utforma stadgarna på ett annat sätt som gör att bostadsrättsägarna får en starkare bild över hur det ser ut. Om man skriver av enligt bedömda nyttjandetider så får man in pengar till utbytet av komponenterna till dess att de behövs bytas givet att man räknar med en viss inflation.

K2 är en förenkling av redovisningen och har inte ambitionen av att vara ett rättvisande eller en lika rättvisande redovisning utan i K2 är det förenklingen som är grunden. K3 ger inom denna sektor en mer rättvisande bild genom att man använder komponentavskrivning som följer förbrukningen och att man fördelar anskaffningsutgiften över den tänkta eller beräknade nyttjandetiden.

Han tror inte att föreningarna kommer att höja avgiften för att minska det negativa resultatet som kan komma i övergången till K2. "Vill man verkligen öppna plånboken för att det ska se bra ut om pengarna inte behövs? Det är jag inte så säker på." Han menar även att pedagogisk kommunikation är en nyckel i ekonomin hos bostadsrättsföreningar. Medlemmarna vill kanske inte ha en stor kassa för framtida underhåll utan utnyttja pengarna själva men kommunicerar man syftet med det förra och dess fördelar tror han att det kommer gå lättare. Det är även viktigt med kommunikation så att medlemmarna förstår vad som sker i föreningen. Skapas det osäkerhet eller missnöje kan medlemmarna avsätta styrelsen, vilket kan göra att styrelsen agerar försiktigt på sätt som inte alltid gynnar föreningens ekonomi.

5.2.2 Avskrivningar

Han säger att frågan om avskrivningar är väldigt aktuella i bostadsföretag överhuvudtaget och de kommunala bostadsföretagen är stora i sig och som grupp och därmed en stor aktör på marknaden. Han säger att det finns en stor likhet här mellan kommunala bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Han menar att man visste om att K-regelverken skulle komma men att det var först när FARs redovisningskommitté skrev en debattartikel för ungefär ett år sedan som debatten kom igång. När de nya regelverken först presenterades var det inte många som sade något. Han säger att diskussionen kom igång ordentligt när Bokföringsnämnden kom med sitt förtydligande i april om att progressiva avskrivningar inte längre är tillåtna och speciellt inom bostadsrättsbranschen då det här är väldigt utbredd med progressiva avskrivningar. Vad som nu även kommer i ljuset enligt Johansson är byggnadens nyttjandetider vilket är bra. Enligt Johansson är det väldigt lite skrivet och undersökt hur nyttjandeperioden ser ut ur en teknisk synpunkt. Hur länge håller till exempel en stomme ur olika material? Han menar att det finns för lite forskning inom detta område som man skulle kunna ha nytta av i fastställandet av nyttjandeperioder. Enligt Johansson kommer de flesta bostadsrättsföreningarna att välja K2 men det finns en del som inte gör det och istället väljer K3. När han pratade om detta för 1,5-2 år sedan sade de flesta att det var självklart att välja K2 men fler och fler har valt att gå över. Det ger den mest rättvisande bilden och man får en starkare koppling mellan behovet av likvida medel och förbrukning. Att de valt att gå över tror Johansson handlar om att de börjar inse att det finns anledning att göra lite mer djupgående analys av regelverken. K3 kräver mer med komponentindelningen medans vid användningen av K2 är det väldigt viktigt med en ordentlig och pedagogisk redogörelse i förvaltningsberättelsen. Detta för att förklara vad underskottet betyder för intressenterna. Trots det negativa resultatet kan man ändå vara likvid, detta är något man måste möta och förklara i förvaltningsberättelsen. Vad som Johansson ser hos bostadsrättsföreningarna är en oro men även irritation över bytet av regelverket och att de inte längre får skriva av progressivt.

Avskrivningarna ska i första hand spegla värdeminskningen på huset, dock är det vanligt att man ser föreningar där byggnaden har ett värde som överstiger det bokförda värdet så föreningen anser sig då inte behöva skriva av byggnaden. Man kan se flera historiska aspekter inom detta. Till exempel fokuserade man under 80-talet mer på marknadsvärdet och skrev inte av på samma sätt. Idag är dock regelverken uppbyggda så att det är anskaffningsutgiften som ska fördelas över tid.

Det frågor som är centrala i en bostadsrättsförenings redovisning är på vilka grunder man bedömer avskrivningar, till vilka nyttjandeperioder och hur länge håller byggnaderna och dess komponenter, som till exempel stommen eller betongen? Andra relevanta frågor i sammanhanget är vad redovisningen är till för, hur mycket konsumentskydd ska det vara och skydd för den enskilde medlemmen. Det är frågor som dessa som är viktiga och ger effekt. Det hade varit mer intressant om dessa frågor diskuteras när man utformar regelverken eftersom de kan få så stora effekter. Man måste tänka på vilka intressenter som vill ta del av årsredovisningen, hur de använder den och vilka utgångspunkter de har för att läsa årsredovisningen. Här tror Johansson att det finns mycket att utveckla.

Han är förvånad över hur branschen har reagerat på avskrivningsfrågan den senaste tiden. Det är dock sällan någon som skriver om hur man ska finansiera detta nödvändiga utbyte av delar av husen och få har tänkt igenom hur man ska finansiera utbyte av till exempel hiss eller fönster om ett antal år, varken när det gäller bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsköpare. Ska de som bor i huset idag vara med och betala en del av hissbytet om 15 år eller ska de som bor där då få stå för hela kostnaden? Bostadsrättsföreningarna kan antingen tänka långsiktigt eller kortsiktigt i sin ekonomi och det kan antingen ha att göra med okunnighet eller att man skjuter det jobbiga framför sig. Det mest rättvisande enligt Johansson vore att betala den del av underhållet som du sliter under tiden du bor där.

5.3 Intervju Bo Genvad

Bo Genvad har sin bakgrund i fastighetsbranschen, där han bland annat har jobbat som ekonomichef och VD varav de senaste åren på Kungälvsbostäder som är ett fastighetsbolags ägt av en stiftelse. Efter att ha pensionerat sig tidigare i år sitter han idag bland annat med i styrelsen i bostadsrättsföreningen där han även är boende och medlem.

Intervjun genomfördes den 28 november 2014 på i arbetsrum på företagsekonomiska institutionen på Handelshögskolan i Göteborg.

5.3.1 Ekonomin i bostadsrättsföreningar

I samband med debatten angående progressiva avskrivningar medger Genvad att detta även uppmärksammats i hans bostadsrättsförening, där medlemmar uttryckte oro för insatser och avgifter. Genvad menar då att resonemangen kring avgiften grundar sig i att man vill täcka

resultateffekten av bytet till linjär metod med hjälp av eventuellt ökade avgifter. Genvad påpekar dock även att detta resonemang har bemötts med argumentet att det inte spelar någon roll eftersom avskrivningar inte har med utflödet av kapital att göra.

Vad gäller komponentutbyte diskuterar Genvad tillägget i K3 angående komponentavskrivning. Genvad har förståelse för att det handlar om merarbete och att det kan vara komplicerat, men belyser även fördelar som kopplingen till en underhållsplan som bygger på olika komponenter och dess livslängd. Underhållsplanen är något som Genvad menar att alla fastighetsbolag har. Genvad poängterar dock att det är viktigt att uppdelningen av komponenter ska ske på ett "grovt" sätt då för många delar leder till en överskådlighet. Genvad tar upp den ökade möjligheten att påverka resultatet genom aktivering vid användandet av K3. Enligt Genvad medför detta en möjlighet att visa ett bättre resultat. Problem som Genvad lyfter med detta är att det kan ge en missvisande bild till intressenterna av hur det verkligen ligger till vilket även det kan få konsekvenser. Genvad pekar främst på samma situation i en hyresrättsförening, där hyresgästföreningen vid hyresförhandlingar kan hävda att en hyreshöjning inte är nödvändigt.

Finansiering av underhållet säger Genvad ska ingå i medlemmarnas årsavgift. Genom avsättning till framtida underhåll läggs då medel på hög och används vid behov, dock påpekar Genvad att man även använder detta för att amortera lån och att föreningarna då ändå måste ta upp nya lån vid framtida underhåll. Genvad ifrågasätter avsättningar till underhållsfond, och menar att det blir det egentligen blir "dubbelt" med både avskrivningar och avsättningar. Genvad menar även att de finns en gråzon kopplad till beskattningen. Med motivet att betala så lite skatt som möjligt kan företag kan då välja att kostnadsföra mer för att minska det beskattningsbara resultatet.

Genvad har en negativ inställning till den komponentindelning som K3 i det nya regelverket innebär och hans uppfattning är att även andra inom branschen delar denna åsikt. Det Genvad främst ifrågasätter angående komponentindelningen är vad den tillför. Genvad ser fördelar med komponentindelningen vad gäller börsnoterade bolag då dessa bolag måste ha aktieägare med avkastningskrav i åtanke och innehar fastigheterna för eventuell försäljning. Dock leder detta endast till kostsamt merarbete i mindre företag som bostadsrättsföreningar. Genvad beskriver istället hur livslängden på en fastighet, innan K3s anvisningar om komponentindelning, beräknades genom att ta ett snitt. Genom investeringar förbättras sedan fastigheten och livslängden förlängs.

5.3.2 Avskrivningar

Genvad medger att, då bostadsrättsföreningen är ansluten till HSB, har man använt sig av den progressiva metoden tidigare men att det nu verkar luta mot en planerlig avskrivning på 2 %. Enligt Genvad gillar inte HSB och de andra stora bostadsrättsorganisationerna att de nu ska byta metod då de är rädda för att det kommer bli svårt att bygga nytt. Han menar att man, på grund av avskrivningarna, kommer redovisa ett ackumulerat underskott och därmed visa på förlust varje år. Genvads åsikt är att linjär avskrivningsmetod är att föredra mot den progressiva metoden då han anser att den senare bidrar till bostadsrättsföreningens "sjuka" upplägg.

Enligt Genvad är syftet med avskrivningar att visa på att något minskar i värde. Vad gäller resonemang angående hur man kan säga att en fastighet, som ofta är värd mer vid en försäljning än vid anskaffningen, minskar i värde menar Genvad att det då handlar om förnyande av komponenter som till exempel utbyte av hiss. Genvad poängterar att samtidigt som fastigheten skrivs av, så sker investeringar i form av underhåll vilket ökar fastighetens värde.

Ett argument som Genvad menar att bostadsrättsföreningar kan ha för att använda sig av progressiv avskrivningsmetod är att i en ny fastighet är underhållsbehovet så litet, och att fastigheten då inte slits lika mycket. Genvad bemöter detta argument genom att påpeka att en del av förslitningen inte syns och tar upp exemplet med att en hiss går lika mycket hela tiden, och bör därav skrivas av med lika mycket varje år. Enligt Genvad drabbar kostnaden för progressiv avskrivning de som äger bostadsrätten vid tidpunkten för när underhållsbehovet faktiskt slår till. Genvad anser att de nya reglerna bidrar till en mer sann och rättvisande bild. Vad gäller debatten kring den progressiva avskrivningsmetoden anser Genvad att det kan bli problematiskt att förklara det ackumulerade underskottet, som blir resultatet av linjär avskrivningsmetod, för medlemmar eller eventuellt blivande medlemmar i bostadsföreningarna. På grund av svårighet att värdera bostaden samt det skrämmande i att föreningen går back kan det bli mindre populärt att äga en bostadsrätt. Genvad menar att linjär avskrivningsmetod och den resulterande uppfattade "förlusten" även påverkar byggbolagen. Försäljning för till exempel Skanska kan minska på grund av svårigheten att sälja in något som går med förlust. Genom att bolagen tidigare använt progressiv avskrivningsmetod har dessa kostnader skjutits framåt i tiden, och då menar Genvad att eventuella köpare inte blir påverkade genom att de antagligen inte bor där då.

5.4 Intervju Bo Ullström

Bo Ullström har jobbat både inom butik, ekonomichef och controller i olika fastighetsbolag men även som konsult inom både bostadsrättsföreningar och olika bolag med inriktning på fastigheter. Oftast är det frågor kring varför rapporteringen inte fungerar eller varför inte budgeten går ihop med utfallet när Ullström kallas in i företaget.

Intervjun genomfördes den 16e december 2014 i ett mötesrum på företagsekonomiska institutionen på Handelshögskolan i Göteborg.

5.4.1 Ekonomin i bostadsrättsföreningar

När han går in i bostadsrättsföreningar hjälper han dem med hela deras redovisning och att fånga upp det som enligt honom är viktigt för föreningen samt hur styrelsen ska jobba. Han tycker att det viktigaste är att ha en så rättvisande kostnadsnivå som möjligt över lång tid samt att det gäller att sätta av tillräckligt mycket till underhållsfonden, ha ett lämpligt tempo på avskrivningar och ha en ekonomisk långsiktig plan.

Ett problem inom bostadsrättsföreningarna är det kortsiktiga tänkandet. Att den horisont medlemmarna har är så länge som de kommer att bo där. Styrelsen kan då flytta fram problemen så länge att till slut flyttar styrelsemedlemmarna och behöver då inte vara med när man behöver ta tag i underhållet.

Enligt Ullström är det vanligaste argumentet för att inte sätta av mycket till underhåll att föreningen inte kommer att få något underhåll på ett antal år så varför sätta av pengarna. Detta kan vara en ny förening eller en äldre där man precis renoverat. Han tycker att den bästa lösningen är att göra en skiss på vad som ska göras på 20 år och dela summan med 20. Varför han tar just 20 år för att då kommer det mesta på fråga för renovering. Den summa han sätter undan för underhållsfonden väljer han att amortera. Detta för att inte vara så känsliga för räntor.

I övergången till de nya K-regelverken kommer basen man skriver av på att bli olika i och med att inom K3 använder man sig av komponentavskrivning. Dock ger detta för mycket information för användarna. Visst kan du se vad som finns i huset men intressenterna förstår inte värdet bakom siffrorna. Det kommer endast bli rörigt för användarna att hålla koll på så mycket siffror. Lägg sedan till att det tar enorm tid att utveckla för företagen. Sen när vi tittar på det skattemässigt så är vi tillbaka i byggnaden som helhet även om diskussionerna bara kretsar kring den bokföringsmässiga avskrivningen. Fasen av att det är ett problem tror han dock kommer gå över om ett antal år då alla har vant sig vid arbets sättet. Han tror att även om en del väljer K2 så kommer många av hans kunder att välja K3. Detta för att K2 kräver upplysningar som man inte är van vid idag.

5.4.2 Avskrivningar

För Ullström är avskrivningar och avsättningar två sidor av samma mynt, där båda två är likviditetstillskott i föreningen. Det ena är för att ta framtida kostnader för åtgärder på huset och det andra är för att skriva ner det bokförda värdet. Avskrivningarna är det du redan gjort, där du tar kostnaden för det du redan investerat över nyttjandetiden. Medan avsättningar till underhållsfonden är precis tvärt om, du bygger upp en reserv tills när underhållsbehovet kommer.

Teoretiskt så gör man avskrivningar på grund av att värdet på det man skriver av minskar och utnyttjas över tid. I praktiken skriver man dock av mycket mer för att få loss pengar till amortering. Det innebär att man måste låna senare men då kan man ta den påverkan på resultatet som det har. Den avskrivning som görs på bokföringen är en sak och den som görs skattemässigt är något annat.

Den nyttjandeperiod eller avskrivningsperiod man väljer beror på vilket underhåll man väljer att ha. Har man ett större underhåll kan man ha en längre avskrivningstid då husets är i bättre skick och faktiskt kan användas längre. Då kan du alltså förlänga nyttjandeperioden och dra ner på de årliga avskrivningarna.

Ullström väljer alltid att skriva bara av linjärt om han har möjlighet. Degressiv avskrivning är svårt matematiskt att förklara och progressiv skjuter kostnaderna framåt. Samtidigt som underhållskostnaderna ökar längre fram så måste man även ta kostnaderna av avskrivningarna, varför ska man ta ännu mer kostnader längre fram?

De föreningar som använder sig av progressiva avskrivningar är ofta nya föreningar som önskar en låg hyra för att få så högt pris som möjligt i första läget men även företag som HSB och Riksbyggen som vill skjuta kostnaderna på framtiden.

Inom till exempel HSB har man använt sig av progressiv avskrivning men när detta inte längre är möjligt väljer de att förlänga nyttjandeperioden. Detta gör att man får en lägre avskrivning än man annars hade fått. Dom rekommenderar inte att man ska ta smällen av de år som redan gått. Han kan förstå att byggföretag som Skanska använder sig av avskrivningsmetoden då de endast bygger huset men inom företag som HSB som även sen förvaltar huset så kan han inte förstå deras val.

6. Analys

6.1 Bostadsrättsföreningarnas syn och redovisningsval?

Samtliga respondenter var överens om avskrivningarnas syfte är att spegla den förslitning av fastigheten som sker under nyttjandeperioden. Denna beskrivning stämmer även överens med Lundéns samt råden enligt BFN regelverk. Lundén påpekar även, som ett bemötande argument mot den progressiva avskrivningsmetoden, att förslitning är jämn under perioden. Våra respondenter uppmärksammar också detta och är, liksom vad gäller avskrivningens syfte, alla överens om att den linjära avskrivningsmetoden är att föredra.

Enligt respondenterna hanterar inte bostadsrättsföreningarna avskrivningarna på detta sätt på grund av avskrivningarnas påverkan på resultatet. Respondenterna menar att bostadsrättsföreningarnas positiva inställning till den progressiva avskrivningsmetoden och negativ inställning till bytet till den linjära metoden. Den negativa inställningen handlar om deras rädsla för att uppvisa ett mindre, eller till och med, negativt resultat.

Majoriteten av respondenterna uppger även att de uppfattat en oro hos medlemmar angående huruvida hyran ska höjas på grund av avskrivningarnas effekt på resultatet. Lundén anger hur bostadsrättsföreningar har en tendens att vilja åtgärda avskrivningarnas effekt på resultatet med hjälp av avsättningar till underhållsfonden. Trots att Lundén poängterar att avsättningen är en del av avgiften vilken utgör bostadsrättsföreningens intäkter påpekar han att omföringar till och från underhållsfonden främst sker i balansräkningen, mellan det bundna och det fria egna kapitalet.

Göran Johansson ifrågasätter huruvida föreningarna verkligen vill betala för något som inte behövs, och kanske inte ens används under den närmsta tiden. Lundén anger även att syftet med avsättningar till underhållsfonden är att hålla avgifterna på en jämn nivå. Avgifterna ska även beslutas enligt likhetsprincipen, vilken definieras av Lundén och Bokelund Svensson som rättvis vilket innebär att den inte ska innebära fördelar eller nackdelar, både vad gäller den aktuella situationen samt över tid.

Bostadsrättsföreningars tendens att använda avskrivningar för att justera resultatet är även något som Lundén uppmärksammar och pekar då på de olika perspektiven vad gäller värderingen av fastigheterna. Lundén antyder att det finns en visst ifrågasättande inom bostadsrättsföreningar att vilja skriva av då man anser att värdet på fastigheten snarare ökar med tiden och inte minskar.

Vad gäller komponentavskrivningen och de föreningar som enligt BFN måste införa detta på grund av valet av K3 regelverket finns flera argument och uppfattningar bland respondenterna som skiljer sig från varandra. De positiva åsikterna handlar främst om den tydligare kopplingen mellan underhållsbehovet samt hur nyttjandeperioden blir mer rättvisande. Respondenterna uppger även att föreningar utöver de som kan anses som större väljer att tillämpa K3. De negativa åsikterna berör den utökade arbetsbörda som införande av komponentavskrivning kan innebära, det komplicerade arbetet som det kan medföra samt den överflödiga informationen som det resulterar i. Krister Johansson som var mitt uppe i arbete med implementeringen tyckte att arbetet man lade ner samt kunskapen som behövdes för detta var mer än vad man fick ut av det. Bo

Ullström tyckte att även om tanken var god så kommer diskussionen om de som är intressenter har nytta och förstår all information som de ges genom komponentavskrivningen.

Angående vad som tas upp i redovisningen, menar både Lundén och BFN, att väsentlighetsprincipen kan beaktas. Lundén beskriver hur den kan kopplas till överskådligheten av redovisningen i bostadsrättsföreningar då alla mindre delar av fastigheten, såsom glödlampor, inte kan få ett eget konto.

Marton påvisar problemen med att val av nyttjandeperiod, liksom vad gäller avskrivningar, kan användas för att påverka resultatet och att det är företagen själva som gör bedömningen av nyttjandeperioden. Genom kortare nyttjandeperiod väljer företag att ta kostnaderna i resultatet vid ett visst tillfälle för att slippa dem senare. Detta tankesätt kring nyttjandeperiod och avskrivningar återfinns även bland respondenterna som framförallt som en finansieringsmetod där medlen bland annat används för amortering.

6.2 Vad ligger bakom redovisningsvalen?

6.2.1 Beroendeförhållandet

Majoriteten av respondenterna uppger att intressenterna kan ha stor inverkan på hur bostadsrättsföreningarnas resonerar angående redovisningen av avskrivningarna. Göran Johansson menar till och med att styrelsen i föreningar undviker att ta vissa beslut för att på så vis även undvika missnöje bland medlemmarna. Respondenterna menar att intressenternas effekt på hur bostadsrättsföreningarna resonerar grundar sig dels i intressenternas bakgrund och kunskap samt vad deras syfte och motiv med intresset är. De intressenter som framförallt lyfts är medlemmar, potentiella medlemmar, långivare, revisorer samt byggbolag som bygger och säljer fastigheterna.

Intressenternas möjlighet att påverka bostadsrättsföreningens syn och agerande kan förklaras genom det beroendeförhållande mellan en verksamhet och dess intressenter vilket beskrivs i intressentteorin. Enligt intressentteorin är företaget eller verksamheten beroende av det bidrag som intressenterna erbjuder i utbyte mot något som företaget eller verksamheten tillhandahåller. Ju större verksamhetens behov är av en intressents bidrag, desto större makt kan denna intressent utöva. Vad gäller byggbolagen och medlemmarna är deras bidrag till verksamheten stort då den förstnämnda bidrar med byggandet av fastigheten och därmed skapandet av bostadsrättsföreningen. Vad gäller medlemmarna påpekar Lundén i att bostadsrättsföreningens hela syfte är kopplat till medlemmarna. Medlemmarnas bidrag i form av den årliga avgiften som enligt BRL ska finansiera föreningens löpande verksamhet bidrar även till medlemmarnas maktposition.

6.2.2 Mål, motiv och syfte

Respondenterna menar att de intressenter som främst förespråkar den progressiva avskrivningsmetoden är byggbolagen samt de medlemmar som innehar en bostad i bostadsföreningen men vars tidshorisont för boendet inte sammanfaller med nyttjandeperioden.

Det kortsiktiga tänkande är avgörande för dessa intressenter, medan företaget ska upprätta de finansiella rapporterna enligt fortlevnadsprincipen, det vill säga med det mer långsiktiga syftet att verksamheten ska fortsätta.

Flera respondenter lyfter försäljningsmotivet, som framförallt finns hos byggbolagen men även hos medlemmar. Vad gäller medlemmarna som utgör styrelsen lyfter respondenterna ytterligare problem. Respondenterna påpekar att de medlemmar som eventuellt besitter kunskaper kan, av rimliga skäl, återfinnas i styrelsen. Problem som uppkommer är då att dessa medlemmar har större möjlighet att driva frågan om avskrivningsmetod och därigenom påverka beslut enligt själviska motiv.

Skillnader vad gäller intressenters och ibland verksamhetens mål, motiv och syfte är även något som behandlas i intressentteorin. I teorin beskrivs då hur företaget genom kompromisser försöker uppnå balans mellan de olika målen.

Orsaken till intressenternas motiv är även något som kan behandlas i samband med intressentteorin och framförallt det samband till agent-principal teorin som beskrivs av Bruzelius och Skärvad. Genom att ta hänsyn till intressenternas mål belönar företaget intressenterna för att de bidrar till verksamheten, men på grund av nyttomaximerande motiv och syfte samt tillgången till information försvåras kompromissen.

Vad gäller medlemmarna lyfter majoriteten av respondenterna även problemet med dessa intressenters bakgrund och kunskaper. Om medlemmarna och styrelsen inte har kunskaperna kan tolkningen av de finansiella rapporterna påverkas, vilket även påverkar besluten. Alla respondenter påtalar hur medlemmar uttryckt oro över hur bytet av avskrivningsmetod kan påverka resultatet och till och med leda till att föreningen visar ett negativt resultat.

Som tidigare nämnt beskriver Lundén att det finns en tendens hos bostadsrättsföreningar att vilja påverka resultatet med hjälp av avskrivningar. Marton beskriver en liknande tendens hos företag rent allmänt vad gäller nyttjandeperioden. Detta är även något som Ullström tar upp i sin intervju.

När en ny situation uppkommer kan detta skapa viss osäkerhet. Enligt den institutionella teorin kan organisationer då tillämpa den så kallade imiterande isomorfismen för att hantera denna osäkerhet. Den imiterande isomorfismen innebär att organisationer vill accepteras av omgivningen och väljer därför att imitera en organisation som fungerade. Det problematiska enligt den institutionella teorin är dock att man inte innehar kunskaper eller information om hur det verkligen fungerar, vilket kan skapa problem i tillämpningen.

I bostadsrättsföreningarnas fall kan okunskapen hos medlemmarna tillsammans med föreningens önskan att bibehålla balans mellan intressenternas olika mål då leda till att de imiterar andra organisationer eller håller fast vid traditioner, det vill säga det sätt man tidigare skrivit av, på grund av att kunskapen och informationen om hur man annars skulle göra helt enkelt inte finns.

6.2.3 Informationsförmedlingen

Att alla medlemmar inte har tillräckliga kunskaper kan vara försåtligt. Som Marton påpekar är bedömningarna om framtiden som periodiseringar och avskrivningarna grundar sig i ett av de svåraste momenten vid bokslutsarbetet.

Trots de tidigare nämnda positiva aspekterna som lyfts angående hur införandet av komponentavskrivning leder till en mer rättvisande bild av nyttjandeperioden resonerar både K. Johansson och Ullström kring huruvida den mängd information som medförs vid införande av komponentavskrivning förmedlar en rättvisande bild för alla intressenter. Respondenterna menar att olika intressenter värderar information olika högt. Den information som komponentavskrivningen medför kan anses vara av högt värde för intressenter såsom långivare då den informationen är starkare kopplad till den underliggande verksamheten. För medlemmar eller potentiella medlemmar beskriver respondenterna att den stora mängden av information snarare försvårar förståelsen.

Som tidigare angivits tar intressentteorin upp tillgången till information som ett hinder för att skapa balans i hur redovisningen ska hanteras. Både stadgarna, enligt Lundén och Bokelund Svensson, och redovisningen, enligt ÅRL, ska utgöra en informationskälla för intressenter vilket innebär att information finns tillgänglig, men även att båda ska utformas på ett förståeligt sätt. Lundén och Bokelund Svensson påpekar att stadgarna inte ska vara alltför omfattande och vad gäller redovisningen anges att denna ska följa god redovisningssed och upprättas på ett överskådligt sätt. Lundén beskriver att överskådligheten innebär att även intressenter som inte är insatta ska kunna förstå informationen.

Att, genom att anta att alla intressenter värderar informationen lika högt samt har liknande kunskaper, inför komponentavskrivning för att uppnå en rättvisande bild kan både ses både som imiterande isomorfism och tvingande. Den tvingande isomorfismens effekt kan ses hos de föreningar som, enligt definitionen för större föreningar och företag, måste tillämpa komponentavskrivningen. Såsom beskrivet i den tvingande isomorfismen kan sanktioner utfärdas om inte komponentavskrivning införs då det strider mot principen god redovisningssed som enligt ÅRL ska följas vid upprättande av finansiella rapporter. Dock finns en problematik i att god redovisningssed även innebär att redovisningen ska vara överskådligt vilket, som tidigare beskrivits, innebär att företagets intressenter ska förstå. Anpassningen som bostadsrättsföreningen då gör till omgivningens lagar kan försvåras då detta kan anses stå i konflikt med verksamheten.

Den imiterande isomorfismens effekt kan ses hos de intressenter som inte måste införa komponentavskrivning, men ändå väljer att göra det. Här kan förklaring ligga i tryggheten att göra som de större föreningarna och inte ta hänsyn till den underliggande verksamheten och behovet.

7. Slutsatser

För att återspegla verkligheten, den underliggande verksamheten och ekonomin angående förslitningen av fastigheterna bör den linjära metoden användas. Tendensen att motsätta sig avskrivningen vad gäller bostadsrättsföreningarna handlar främst om okunskap om avskrivningars innebörd. Liknande kan sägas om oron angående avgiftshöjningar för att kompensera för avskrivningarnas effekt på resultatet samt eventuellt användandet av avsättningar till underhållsfonden för att åstadkomma detta.

Vad gäller komponentavskrivning leder denna metod till en mer rättvisande bild på grund av att nyttjandeperioden bättre avspeglar den faktiska användningen samt dess tydligare koppling till underhållsplanerna. Dock bidrar komponentavskrivningen till ett informationsflöde som inte alltid är till fördel för intressenterna då de inte förstår innebörden av informationen. Allt tyder på att både införande av komponentavskrivning samt förbud mot progressiv avskrivningsmetod kan medföra att möjligheterna att använda avskrivningar i förskönande syfte minskar.

Utifrån beroendeförhållandet samt den makt som besitts av intressenter med egennyttiga motiv och/eller otillräcklig kunskap finns stora svårigheter i att redovisningsvalen sker utan påverkan och därför kan det även ifrågasättas huruvida redovisningen i slutändan kommer att ge en fullständigt rättvisande bild.

Problemet med olika kunskapsbas kan även ses bland våra respondenter. Vid flera tillfällen återfinns liknande åsikter bland majoriteten av respondenterna med undantag för en. Vi ser detta som ytterligare argument för att användarnas bakgrund kan påverka hur man använder och tolkar redovisningen.

Dock kan vi även se problem hur principerna rättvisande bild och god redovisningssed ska behandlas i förhållande till framförallt medlemmarna som intressenter och deras makt att påverka trots deras okunskap. Vad gäller redovisningen ligger problematiken i för vem redovisningen ska upprättas, vad ska i så fall anses vara god redovisningssed och vad som då anses viktigt för att uppvisa en rättvisande bild av den underliggande verksamheten. Vi tycker dock att det finns en tendens till lösning i syftet med och utformningen av stadgarna, särskilt om stadgarna blev mer fokuserade på informationen som medlemmar behöver för att styra sin förening med fokus på mer kontroll och att sprida information. På sikt tror vi att detta kommer att leda till en redovisning som till större del speglar den underliggande verksamheten vilket kommer att ge en mer rättvisande bild.

8. Förslag till framtida forskning

Som förslag till framtida och fortsatt forskning inom området ser vi det intressant att undersöka om de nya regelverken, med komponentavskrivning och förbud för progressiv avskrivning, har påverkat syftet till hur avskrivningarna används i praktiken. Om de med det nya regelverket bidrar till en mer överensstämmande bild i förhållande till vad avskrivningarna i teorin är utformade att fungera som och spegla.

Vi ser även det intressant att man undersöker hur man har valt att lösa det kommande negativa resultatet för de bostadsrättsföreningar som nu får gå över från progressiv till linjär avskrivningsmetod samt hur man väljer att kommunicera detta till intressenterna.

Källförteckning

Arvidsson, Per, Thomas, Carrington och Gustav, Johed. *Den nya affärsredovisningen*(upplaga 18). Malmö: Liber AB, 2011.

Ax, Christian, Christer, Johansson och Håkan, Kullén. *Den nya ekonomistyrningen, upplaga 4:2*. Malmö: Liber AB, 2009.

Bokföringsnämndens vägledning - Materiella anläggningstillgångar, PDF, Bokföringsnämnden, 2014-11-17

Bokföringsnämndens vägledning - Årsredovisning i mindre aktieföretag, PDF, Bokföringsnämnden, 2014-11-17

Bokföringsnämndens vägledning - Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, PDF, Bokföringsnämnden, 2014-11-17

Bokföringsnämndens vägledning - Årsredovisning och koncernredovisning, PDF, Bokföringsnämnden, 2014-11-17

Bokföringsnämnden, "Senast beslutade redovisningsregler", Tillgänglig:
<http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltredovisning.aspx> , 2014-11-26, (hämtad: 2014-12-12)

¹ Bolagsverket, "Större och mindre företag", Tillgänglig:
<http://www.bolagsverket.se/ff/foretagsformer/aktieforetag/arsredovisning/storre-1.3317>, 2012-06-11, (hämtad:2014-12-17)

Bruzelius, Lars H. och Per-Hugo, Skärvad. *Integrerad organisationslära*. Lund: Studentlitteratur AB, 2004.

FAR, "Bokföringsnämnden förbjuder progressiv avskrivning i K2", Tillgänglig:
<http://www.far.se/Press-och-opinion/FAR-tycker/Bokforingsnamnden-forbjuder-progressiv-avskrivning-i-K2/> , 2014, (hämtad 2014-12-12)

FAR, "FAR efterlyser nytt regelverk för bostadsrättsföreningen", Tillgänglig:
<http://www.far.se/Press-och-opinion/FAR-tycker/FAR-till-BFN/> , 2014, (hämtad: 2014-12-12)

FAR, "Inget krav på att höja avgifter i bostadsrättsföreningar", Tillgänglig:
<http://www.far.se/Press-och-opinion/Pressmeddelanden/Inget-krav-pa-att-hoja-avgifter-i-bostadsrattsforeningar/> , 2014, (hämtad: 2014-12-12)

FAR, "Progressiv avskrivning – frågor och svar", Tillgänglig: <http://www.far.se/Press-och-opinion/FAR-tycker/Fragor-och-svar-efter-BFNs-beslut/> , 2014, (hämtad 2014-12-12)

Genvad, Bo, intervju, genomförd av Tove Johnson och Maja Kölby Falck, 2014, Företagsekonomiska institutionen på Handelshögskolan i Göteborg

Hellekant, Johan, "De betalade sexsiffrigt belopp för att lugna bostadsrättsägare", 2014-10-18, Tillgänglig: http://www.svd.se/naringsliv/pengar/bostad/de-betalade-sexsiffrigt-belopp-for-att-lugna-bostadsrattsagare_4021555.svd

Hellekant, Johan, "Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar", Svenska Dagbladet, 2014-02-11, Tillgänglig: http://www.svd.se/naringsliv/pengar/progressiva-avskrivningar_8983916.svd?sidan=2

Johansson, Göran, intervju, genomförd av Tove Johnson och Maja Kölby Falck, 2014, Odd Fellow i Göteborg

Johansson, Krister, intervju, genomförd av Tove Johnson och Maja Kölby Falck, 2014, Tornstadsens kontor i Göteborg

Lundén, Björn. *Redovisning i bostadsrättsföreningar*. Näsviken: Björn Lundén Information AB, 2013.

Lundén, Björn och Ulf, Bokelund Svensson. *Bostadsrätt: Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna, upplaga 15*. Näsviken: Björn Lundén Information AB, 2013.

Marton, Jan. *Redovisning – Förståelse, teori och principer*. Lund: Studentlitteratur AB, 2013.

Meyer, J. W. och B. Rowan. *Institutionalized Organizations: Formal Structure as Myth and Ceremony*. Chicago: The University of Chicago, *American Journal of Sociology*, vol. 83, Nr 102, 1992.

Ullström, Bo, intervju, genomförd av Tove Johnson och Maja Kölby Falck, 2014, Företagsekonomiska institutionen på Handelshögskolan i Göteborg

Bilaga 1: Intervjuguide

Frågor:

Berätta lite om dig själv och om din bakgrund.

-Vad är din erfarenhet från branschen?

-Vad har du för förhållande till bostadsrättsföreningar?

- Om vi pratar kring ekonomin i en bostadsrättsförening och dess redovisning skulle du kunna beskriva hur det enligt dig ska gå till.
- Hur fungerar ekonomin i de bostadsrättsföreningar du är i kontakt med?
- Tycker du att den redovisning de använder sig av ger en rättvisande bild av deras ekonomi?
- Vilka tror du är intressenterna när det gäller bostadsrättsföreningarnas ekonomi och dess avskrivningar?

På vilket sätt tänker ni kring avskrivningar?

- Vilket syfte har ni med avskrivningarna? Vilken funktion fyller de?
- Hur ska man tänka kring nyttjandeperioden? Vilket syfte fyller den?
- Vilket avskrivnings sätt förespråkar du när det gäller bostadsrätter (alt. fastigheter)? Varför? Vilka argument?
- Vad är argumenten mot det andra sättet?

BFNs allmänna råd

- Vad tycker du om den nya lagen?
- Hur tycker du att den påverkar branschen? Hur tror du att den kommer påverka om vi tittar ett och sen fem år framåt? Nybyggen? Hyror? Resultat?

Tillgångar

- Om vi pratar om tillgångar hur skulle du värdera dessa? Vart går enligt dig gränsen för när man ska aktivera och kostnads föra utgifter?