



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar

*En studie om K-regelverkens effekt på
bostadsrättsföreningars finansiella rapporter*

Kandidatuppsats i företagsekonomi
Externredovisning
Höstterminen 2014
Handledare: Thomas Polesie
Författare: Oscar Abrahamsson
Tobias Pettersson

Förord

Denna kandidatuppsats är samskriven av Oscar Abrahamsson och Tobias Pettersson. Uppsatsen bygger till stor utsträckning på intervjuer med de informanter som medverkat i uppsatsen. Vi vill därför rikta ett tack till dessa personer för deras deltagande och bidrag till uppsatsen. Vidare vill vi tacka vår handledare Thomas Polesie för det stöd vi erhållit.

Göteborg 2015-01-12

Oscar Abrahamsson

Tobias Pettersson

Sammanfattning

Typ av uppsats: Kandidatuppsats i företagsekonomi med inriktning externredovisning.

Universitet: Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet

Termin: Höstterminen 2014

Författare: Oscar Abrahamsson och Tobias Pettersson

Handledare: Thomas Polesie

Titel: Progressiv avskrivning i bostadsrättsföreningar - En studie om K-regelverkens effekt på bostadsrättsföreningars finansiella rapporter.

Bakgrund och problem: 2014 kom ett förbud mot progressiv avskrivning i K-regelverken och därmed försvann möjligheten för bostadsrättsföreningar att tillämpa avskrivningsmetoden. Det har tidigare varit vanligt inom bostadsrätts branschen att använda sig av progressiv avskrivning på fastigheten. Då förbudet kom fanns rädslan om kraftigt ökande boendekostnader till följd av den högre kostnaden för avskrivningar.

Mål med uppsatsen: Uppsatsen undersöker effekterna på de finansiella rapporterna i och med förbudet mot progressiv avskrivning i K-regelverken och därmed bostadsrättsföreningar.

Metod: Uppsatsen byggs kring en kvalitativ metod där grunden är intervjuer gjorda med representanter från bostadsrättsföreningar, fastighetsbolag, revisionsfirma och byggbolag. För att komplettera intervjuerna har även tidningsartiklar om debatten studerats samt litteratur hur bostadsrättsföreningar drivs.

Slutsats: Uppsatsens resultat tyder på att den finansiella rapporteringen i bostadsrättsföreningar behöver bli tydligare, framför allt i förvaltningsberättelsen. Där behöver föreningar utveckla och förklara verksamhetsåret på ett sätt som gör det begripligt för intressenter. Rapporter och förklarande text måste ingå i årsredovisningen. Efter K-regelverkens förbud mot progressiv avskrivning kommer många bostadsrättsföreningar göra större negativa resultat. Eftersom bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen innebär detta inget problem då endast utgifter för den löpande verksamheten behöver täckas av årsavgifterna. Det framkommer att underhållsfonden inte ska påverkas av det större negativa resultatet utan avsättningar till underhållsfonden bör genomföras enligt plan.

Förslag till framtida forskning: Hur kan utformning av ett anpassat regelverk för bostadsrättsföreningar se ut?

Nyckelord: K2, K3, progressiv, avskrivning, linjär, avskrivning, komponentavskrivning, bostadsrättsförening, underhållsfond, förvaltningsberättelse, finansiella, rapporter, ekonomi

Förkortningar och definitioner

BFL	Bokföringslagen (SFS 1999:1078)
BFN	Bokföringsnämnden
BFNAR	Bokföringsnämndens allmänna råd
BRL	Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)
BRF	Bostadsrättsförening
HSB	Sveriges största bostadskooperation med 3 900 bostadsrättsföreningar
IFRS	International Financial Reporting Standard
K2	Redovisningsregelverk riktade till mindre företag
K3	Redovisningsregelverk riktade till större företag
FAR	Föreningen Auktoriserade Revisorer
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
SME	Small and Medium-sized Entities
SRF	Sveriges Redovisningskonsulters Förbund
ÅRL	Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554)

FÖRORD	I
SAMMANFATTNING	II
FÖRKORTNINGAR OCH DEFINITIONER	III
1. INLEDNING	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 PROBLEMDISKUSSION.....	2
1.3 SYFTE	2
1.4 FRÅGESTÄLLNING	2
1.5 AVGRÄNSNINGAR	2
1.6 DISPOSITION.....	3
2. METOD.....	4
2.1 VAL AV METOD	4
2.2 INSAMLING AV DATA	4
2.3 KVALITATIVA INTERVJUER.....	4
2.4 TELEFONINTERVJU	5
2.5 LITTERATURÖVERSIKT	5
2.6 URVAL OCH KORT PRESENTATION AV INFORMANTERNA	5
2.7 UTFORMNING AV INTERVJUGUIDE OCH GENOMFÖRANDE AV INTERVJUER	6
2.8 METODKRITIK	6
2.9 KÄLLKRITIK	7
3. TEORETISK REFERENSRAM	8
3.1 ÅRSREDOVISNINGSLAGEN	8
3.1.1 <i>God redovisningssed</i>	8
3.1.2 <i>Rättvisande bild</i>	8
3.2 BOKFÖRINGSLAGEN	8
3.3 BOSTADSRÄTTSLAGEN	8
3.4 BOKFÖRINGSNÄMNDEN.....	9
3.5 K2	9
3.6 K3	10
3.7 LIKHETSPRINCIPEN	10
3.8 SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN.....	11
3.9 REDOVISNINGSTEORI.....	11
3.9.1 <i>Tillgångar och skulder</i>	11
3.9.2 <i>Intäkter och kostnader</i>	11
3.9.3 <i>Inbetalningar och utbetalningar</i>	12
3.10 AVSKRIVNING	12
4. EMPIRI.....	13
4.1 GÖRAN JOHANSSON, AUKTORISERAD REVISOR KPMG	13
4.1.1 <i>Synen på K-regelverken</i>	13
4.1.2 <i>Användningen av progressiv avskrivning</i>	14
4.1.3 <i>Effekter på de finansiella rapporterna</i>	14
4.1.4 <i>Följder och lösningar</i>	15
4.2 PETER KARLSSON, CHEF MARKNADSOMRÅDE CENTRUM HSB GÖTEBORG	16
4.2.1 <i>Synen på K-regelverken</i>	16
4.2.2 <i>Effekter på de finansiella rapporterna</i>	16
4.2.3 <i>Följder och lösningar</i>	17
4.3 TÖNU RIOMAR, STYRELSEMEDLEM I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTET	17

4.3.1 Synen på K-regelverken	18
4.3.2 Effekter på de finansiella rapporterna.....	18
4.3.3 Följder och lösningar.....	18
4.4 KLAS ERICSSON, ORDFÖRANDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKIM STOM	19
4.4.1 Synen på K-regelverken	19
4.4.2 Användningen av progressiv avskrivning.....	19
4.4.3 Effekter på de finansiella rapporterna.....	19
4.5 MAGNUS LAMBERTSSON, KUND OCH UTVECKLINGSCHEF, SKANSKA.....	20
4.5.1 Synen på K-regelverken	20
4.5.2 Användningen av progressiv avskrivning.....	20
4.5.3 Effekter på de finansiella rapporterna.....	21
4.5.4 Följder och lösningar.....	21
4.6 DENIS MATENDA, BOSTADSRÄTTSEKONOM, SKANSKA	22
4.6.1 Synen på K-regelverken	22
4.6.2 Effekter på de finansiella rapporterna.....	22
4.6.3 Följder och lösningar.....	23
5. ANALYS.....	24
5.1 KRITIK MOT K-REGELVERKEN	24
5.2 SYNEN PÅ PROGRESSIVA AVSKRIVNINGAR.....	25
5.3 RÄTTVISANDE BILD.....	25
5.4 DEN FINANSIELLA SITUATIONEN I BRF:ER.....	26
5.5 GEMENSAMMA LÖSNINGAR FRÅN PRAKTIKER OCH TEORETIKER	27
6. SLUTSATS.....	29
6.1 FÖRSLAG TILL FRAMTIDA FORSKNING.....	31
7. REFERENSER	32
BILAGOR.....	I

1. Inledning

Det inledande kapitlet syftar till att presentera uppsatsen och bakomliggande anledningar till val av ämne. En kort introduktion leder vidare till problemdiskussion för att slutligen mynna ut i en forskningsfråga. Sista delen i kapitlet omfattar en disposition av arbetet vilket hjälper läsaren att förstå strukturen av uppsatsen.

1.1 Bakgrund

Under de senaste åren har en debatt kring avskrivningsregler i bostadsrättsföreningar (BRF) pågått i media. Anledning till debatten har varit K-regelverkens införande samt vad som är tillåtet gällande avskrivningar i respektive regelverk. Flera intressenter och journalister har varit delaktiga då följderna av förändringen är osäker. Hösten 2013 publicerade Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) en artikel gällande avskrivningar på fastigheter samt otydligheter om tolkningar i regelverken. I artikeln beskriver FAR:s policygrupp att progressiv avskrivning inte är tillämplig på fastigheter eftersom den ekonomiska förbrukningen av fastigheten inte följer ett progressivt mönster (Balans, 2013). Svenska Dagbladet publicerade en rad artiklar om avskrivningsregler i BRF:er och vilka följder reglerna skulle få på BRF:er runt om i Sverige. Det var efter FAR:s uttalande om att avskrivningsmetoderna i Bokföringsnämnden (BFN) K-regelverk var otydlig som BFN gjorde ett förtydligande. BFN specificerade vilka avskrivningsmetoder som är godkända och vilka som inte längre är tillämpliga inom K2 samt K3 (BFN, 2014). Ett definitivt avgörande i frågan kom 28 april 2014 då gick Bokföringsnämnden ut med ett förtydligande gällande avskrivningsregler i K-regelverken. BFN införde ett förbud mot progressiva avskrivningar på fastigheter.

Sedan 2004 har Bokföringsnämnden (BFN) arbetat med att ta fram nya regelverk, de så kallade K-regelverken. Regelverken delas upp i fyra olika delar, K1, K2, K3 och K4. Reglerna i bokföringslagen (BFL) är avgörande för vilken typ av K-regelverk företag ska tillämpa. Ekonomiska föreningar ska avsluta sin redovisning med en årsredovisning vilket medför att bolaget rekommenderas att tillämpa K3. Ekonomiska föreningar kan även välja att tillämpa K2 om de inte uppfyller kraven för större bolag (BFN, 2014). Vad som definierar större bolag regleras i årsredovisningslagen (ÅRL SFS 1995:1554). K3 är huvudalternativet vid upprättande av årsbokslut eller årsredovisning. Normerna är hämtade från de bestämmelser som finns i ÅRL, möjlighet till anpassning finns. Vidare har K3 utvecklats med hänsyn till International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities (IFRS för SME). Genom detta skapas en större harmonisering och ökad förståelse för redovisning mellan länder vilka tillämpar IFRS (BFN, 2014).

För BRF:er står valet mellan K2 eller K3. Det finns skillnader mellan de två alternativen, exempelvis är K2 regelbaserat jämfört med K3 vilket är principbaserat. Följden av skillnaderna blir att föreningar vilka tillämpar K3 har större möjlighet till anpassning av redovisningen. K3:s principbaserade grund kräver att personer vilka arbetar med den finansiella rapporteringen är mer insatta i redovisningen och därtill lagar, regler och normer inom området för att på ett lagenligt och rättvisande sätt redovisa företagets verksamhet.

1.2 Problemdiskussion

Det har länge pågått en debatt kring avskrivningsreglerna för fastigheter. Flera aktörer har varit involverade då ämnet berör många intressenter. Enligt rådande praxis är det tillåtet att tillämpa progressiva avskrivningsplaner i BRF:er. I slutet av april 2014 genomförde BFN ändringar gällande vägledning inom K2. Ändringen innebar ett förtydligande för avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar. BFN förtydligade att det endast är tillåtet att tillämpa linjär, degressiv eller produktionsberoende avskrivning på fastigheter. Alternativet progressiv avskrivning har därmed uteslutits. Det innebär att prövning om avskrivning behöver genomföras bland BRF:er där avskrivningsmetoden inte stämmer överens med BFN:s nya regler (BFN, 2014).

Idag finns drygt 24 000 BRF:er runt om i Sverige (Bo Bättre, 2014). I och med införandet av de nya K-regelverken tvingas alla BRF:er till ett val mellan K2 eller K3. Likväl kommer den största effekten som K-regelverken medför att vara oundviklig. BRF:er, nya som gamla, kommer inte längre tillåtas att tillämpa progressiv avskrivning (BFN, 2014).

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att identifiera hur BRF:ers finansiella rapporter kommer påverkas av förbudet mot progressiva avskrivningar på fastigheter. För att uppnå syftet har aktörer inom fastighetsbranschen identifierats och deras syn på förbudet mot progressiva avskrivningar framhävts.

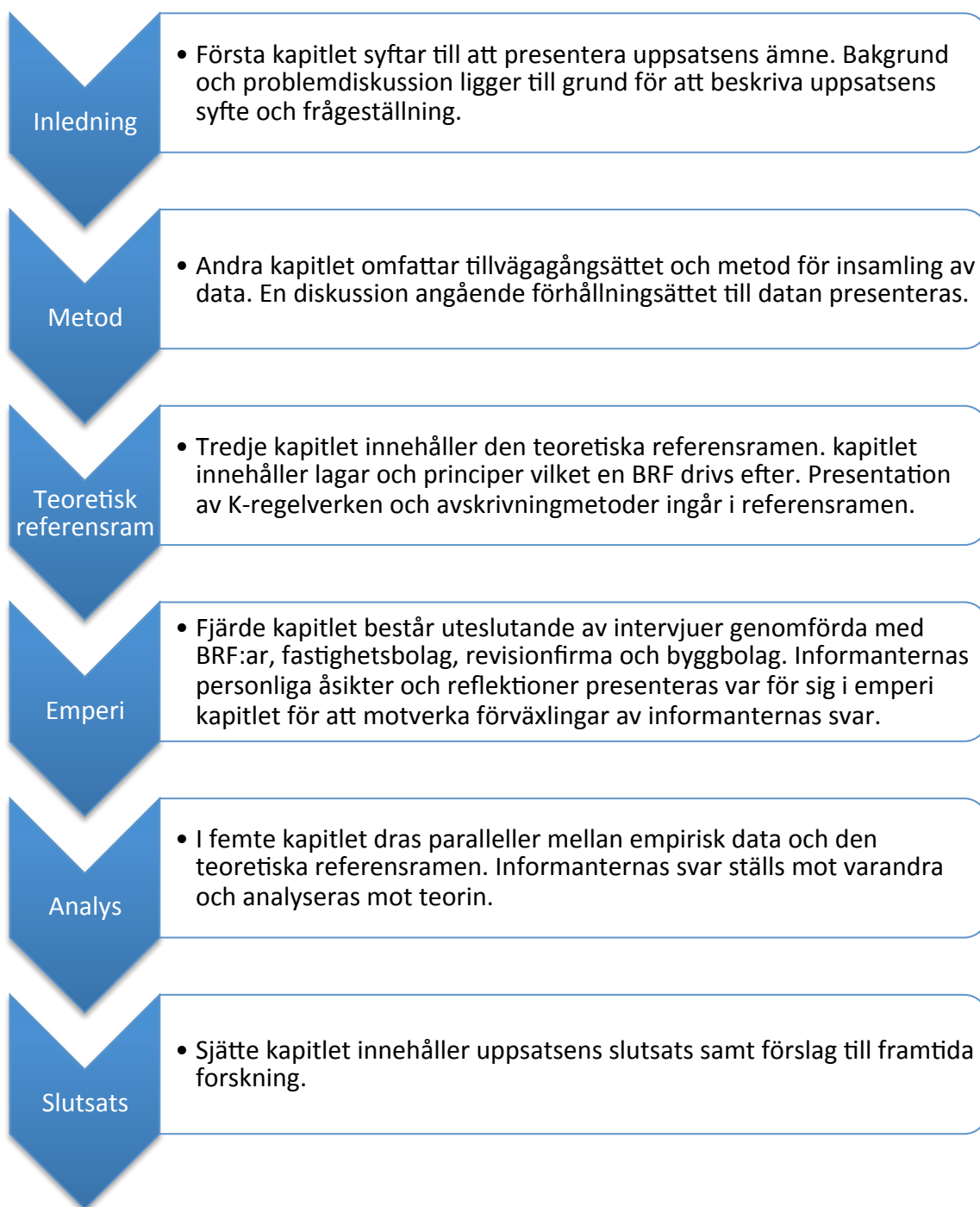
1.4 Frågeställning

Hur påverkas bostadsrättsföreningarnas finansiella rapporter till följd av K-regelverkens regler om avskrivningar på fastigheter?

1.5 Avgränsningar

För att fokusera på uppsatsens frågeställning har vi gjort avgränsningar. Vi har valt bort K1 och K4 eftersom BRF:er inte berörs av dessa två regelverk. Studien ämnar inte undersöka andra effekter än de som blir på de finansiella rapporterna i BRF:er till följd av K-regelverken. Banker och kreditinstitut spelar en stor roll i frågan om finansieringen vid köp av bostadsrätter samt vid BRF:er underhåll och renoveringar. Hur bankernas riskbedömning och utlåningspolicy påverkas omfattas inte av studien. Vidare har vi endast varit i kontakt med BRF:er i Göteborgsområdet och föreningarna har tillämpat en progressiv avskrivningsplan. Vi har endast beskrivit och tillämpat utvalda delar i regelverken K2 och K3 vilka rör avskrivningar.

1.6 Disposition



Figur 1. Abrahamsson & Pettersson, Disposition av uppsatsen

2. Metod

I metodkapitlet presenteras uppsatsens genomförande samt vilka metoder uppsatsen vilar på för att besvara forskningsfrågan. Kapitlet är tänkt att ge klarhet i de forskningsmetoder som använts och att presentera hur insamling av data gått till. Vidare tar metodkapitlet upp eventuella brister i metoden och hur bristerna har överbryggats.

2.1 Val av metod

Centralt för studien har varit de empiriska data. Data har vi fått fram genom intervjuer med styrelsemedlemmar i BRF:er, byggbolaget Skanska, bostadsbolaget HSB och en revisor från KPMG. För att komplettera och säkerställa att informationen stämmer överens med vad informanten sagt har vi även studerat årsredovisningar från berörda BRF:er. Anledningen till att angripa studien på ett induktivt sätt beror på den kvalitativa grund vi valt att genomföra uppsatsen. Efter intervjuerna analyserades data för att göra generaliseringar för att anpassa den teoretiska referensramen. Enligt Olsson och Sörensen (2011) är innebörden av induktiv metod att forskarna utgår från deras upptäckter i verkligheten. Empirisk data har legat till grund för val av teorier för att skapa en koppling mellan empiri och teori. Vid kvalitativ undersökning är det viktigt att ta reda på vad forskningen ska behandla, urvalet av undersökningsspersoner behöver vara relevant (Olsson & Sörensen, 2011).

2.2 Insamling av data

Med en kvalitativ metod är syftet att karaktärisera ett problem (Bryman, 2012). Centralt är att söka kategorier, beskrivningar eller modeller vilka bäst skildrar ett specifikt sammanhang i omvärlden (Olsson & Sörensen, 2011). Informationsmetoder vilka hör till de kvalitativa metoderna är bland annat intervjuer, observationerna och dokument (Olsson & Sörensen, 2011). Intervjuer med personer vilka är insatta och kunniga inom området är studiens största källa till information. I studien har också årsredovisningar använts för att identifiera hur den ekonomiska situationen ser ut i individuella föreningar. Debattartiklar om progressiv avskrivning har använts för att ge läsaren en inblick i diskursen.

2.3 Kvalitativa intervjuer

Grunden i kvalitativa intervjuer är att ställa öppna frågor för att få innehållsrika och komplexa svar från informanten (Trost, 2010). Vidare menar Bryman (2012) att vid utförandet av kvalitativ intervju vill forskaren komma så nära informanten som möjligt. Genom att åstadkomma närhet inges en större trygghet hos informanten och forskaren får en bättre bild av informantens uppfattning gällande den aktuella frågeställningen (Bryman, 2012). I Studien valdes att tillämpa en semistrukturerad intervju där frågeföljden är flexibel jämfört med strukturerade intervjuer där frågorna är ledande. Fördelen med en semistrukturerad intervju är att intervjuare har möjlighet att ställa följdfrågor och sonderingsfrågor, vilket underlättar för informanten att ge djupa och utförliga svar (Kvale & Brinkman, 2014). Samtidigt får intervjuaren en bättre bild av hur komfortabel informanten är och kan därmed anpassa eventuella följdfrågor till situationen (Bryman, 2012).

Det finns svagheter med metoden, Bryman (2012) menar att det finns risk för att intervjuaren tappar fokus då denne samtidigt tar anteckningar under intervjun. Intressanta utlåtanden kan förbises, inte följs upp eller utvecklas (Bryman, 2012). För att motverka svagheter i metoden spelade vi in alla intervjuer utom en, eftersom en av informanterna inte önskade att bli inspelad. Noggranna transkriberingar har gjorts, transkriberingarna positiva egenskaper är att intervjuaren vid intervjutillfället kan fokusera på informanternas utlåtanden (Bryman, 2012). En negativ aspekt kan vara att informanten känner sig begränsad på grund av inspelningen (Bryman, 2012). Valet att genomföra intervjuerna på respektive informantens arbetsplats ansåg vi skulle en större bekvämlighet bland informanterna, samt att vi kunde få en inblick i deras vardag. Trost (2010) menar att det underlättar att utföra intervjuerna hos informanterna eller i en lugn miljö. Det är viktigt att informanten känner sig trygg i intervjumiljön.

Intervjuerna sammanfattades och skickades till informanterna för att undgå eventuella feltolkningar och även låta dem förtydliga åsikter dem haft under intervjuerna. När forskaren skickar ut sina tolkningar på resultaten som framkommit under intervjuerna för att låta informanten kommentera resultaten kallas detta för respondentvalidering eller deltagarvalidering (Bryman 2012). Bryman (2012) menar att målet med respondentvalidering är att få bekräftelse på att den beskrivning som forskaren förmedlat är riktigt. Respondentvalidering har varit populärt i kvalitativa studier eftersom forskaren försäkras om att det finns god överensstämmelse mellan resultaten, erfarenheter och uppfattningar som informanterna har.

2.4 Telefonintervju

Bryman (2012) menar att det finns fördelar med telefonintervju, informanternas svar påverkas inte av intervjuarens kön, ålder eller etnisk bakgrund. Telefonintervjuer passar mindre bra vid känsliga frågeställningar då det finns svårigheter i bedömningen av informanternas uttryck (Bryman, 2012). En telefonintervju genomfördes med en av informanterna då han inte var anträffbar för personintervju. Då studiens intervju inte berör känsliga frågor var telefonintervjun lämplig och effektiv.

2.5 Litteraturoversikt

Debatten kring avskrivningsreglerna i BRF:er grundas i tillämpningen av nya K-regelverk. I stor utsträckning har debatten fortskridit i media. I branschtidningen Balans vilken ges ut av FAR har det under 2013 och 2014 publicerats flertalet artiklar i ämnet. I Svenska Dagbladet har journalisten Johan Hellekant publicerat debattartiklar med olika synpunkter gällande diskursen. Uppsatser vilka har fokuserat på att framhäva argument och förstå debatten har gjort, exempelvis Lindbergs och Maesels (2014) uppsats "Progressive depreciation in housing cooperative associations". Genom att ta del av debatten i media och tidigare uppsatser har vi fått en ökad förståelse för problemet och kunna urskönja vilka frågor som är viktiga att fokusera på.

2.6 Urval och kort presentation av informanterna

Intervjuer har varit den största tillgången till information och det har varit viktigt att identifiera nyckelpersoner. Genom att tillämpa ett målinriktat urval för att besvara forskningsfrågan har vi identifierat personer, dokument och organisationer som spelar en central roll i forskningsområdet. Forskningsområdet kräver att informanten är insatt i det ekonomiska språket och aktuella normer inom redovisning vilket ökar motiveringen för ett målinriktat urval. Målinriktat urvalsteknik är i grunden av strategiskt slag och

inbegriper ett försök att skapa överensstämmelse mellan forskningsfrågor och urval (Bryman, 2012).

Nedanstående personer har deltagit i studiens intervjuer:

- Magnus Lambertsson, Kund- och utvecklingschef, Skanska. Telefonintervju 14 november 2014.
- Denis Matenda, Bostadsrättsföreningsadministratör, Skanska. Personlig intervju 14 november 2014.
- Göran Johansson, Auktoriserad revisor, KPMG. Intervju 25 november 2014.
- Peter Karlsson, Chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, HSB. Personlig intervju 8 december 2014.
- Klas Ericsson, Styrelseordförande bostadsrättsföreningen Askim Stom. Personlig intervju 8 december 2014.
- Tönu Riomar, Styrelseledamot bostadsrättsföreningen Slottet. Personlig intervju 8 december 2014.

2.7 Utformning av intervjuguide och genomförande av intervjuer

En viktig del enligt Kvale och Brinkman (2014) är hur forskningsfrågan är utformad i en intervjustudie. I denna fas är det viktigt att tydliggöra för informanterna varför studien görs och vad syftet med studien är (Trost, 2010). Innan intervjuerna fick informanterna ta del av intervjufrågorna och en sammanfattning om progressiv avskrivning i BRF:er för att tydliggöra syftet och frågeställning för informanterna. Bryman (2012) menar att frågorna som ställs gör det möjligt för intervjuaren att få insikt i hur informanten upplever sin verklighet. Frågeformuleringarna ska inte vara alltför specifika att de hindrar alternativa synsätt eller idéer gällande frågorna (Bryman, 2012). I denna studie användes en semistrukturerad intervju med öppna frågor. Tanken med intervjuerna var att bjuda in informanten till en djupare konversation med följdfrågor och diskussion kring ämnet, detta för att få en djupare förståelse i hur informanten upplever situationen med nya regelverken. Vid utformningen av intervjuguidens frågor var det viktigt att skapa en tydlig röd tråd. De inledande frågorna var av mer generell karaktär och syftade till att lära känna informanten. Efterföljande intervjufrågor var ämnade till att finna svar i forskningsfrågan. Frågorna blev mer komplexa i den meningen att de fokuserar på specifika faktorer om finansiella rapporter och med en mer ekonomisk terminologi.

2.8 Metodkritik

Kritik mot en kvalitativ forskningsmetod riktas ofta från kvantitativa forskare. Vanlig kritik som riktas mot kvalitativa studier är att forskningen är alldeles för subjektiv. Bryman (2012) menar att de kvalitativa resultaten i stor utsträckning bygger på forskarens ofta osystematiska uppfattningar om vad som är betydelsefullt och viktigt. Kvalitativa forskare menar att det finns svårigheter att replikera kvalitativa undersökningar på grund av att forskaren bestämmer vad som är viktigt och intressant ur ett subjektivt perspektiv att fokusera på (Bryman, 2012). Svårigheten att generalisera kvalitativa forskningsresultat är också ett problem Bryman (2012) belyser, eftersom

ostrukturerade intervjuer endast görs med ett litet antal individer inom ett begränsat område, exempel BRF eller byggföretag. Kritiken som riktas av kvantitativa forskare är att det inte går att generalisera resultaten till andra miljöer (Bryman, 2012). Bryman (2012) menar att ett eller två fall inte kan vara representativa för samtliga andra fall. Urvalet av informanterna är inte slumpmässig eller representerar en population och slutsatsen att resultatet skulle vara anpassningsbart i olika miljöer kan därför inte göras menar kritiker till kvalitativ forskning (Bryman, 2012).

2.9 Källkritik

Källkritik har enligt Thurén (2013) består av fyra kriterier som författarna ska tänka på när de använder sig av en källa. Det första är äkthet, källan ska vara den den utger sig för att vara. Det andra är tidssamband, desto längre tid det gått sedan en händelse inträffat och källans berättelse desto större är skälet att tvivla på källan. Det tredje är oberoende, källan ska inte vara ett referat av en annan källa, inte ha gått från mun till mun och vittnena ska heller inte ha varit utsatta för påverkan. Sist nämns tendensfrihet, författaren ska inte misstänka att källan ger en förvrängd bild av verkligheten genom exempelvis politiska, personliga eller andra intressen som kan påverka verklighetsbilden (Thurén, 2013). Insamling av data och teorier under uppsatsens skrivande har granskats kritiskt enligt Thuréns kriterier. Tidningsartiklarna som används i studien är hämtade från branchorganisationen FAR:s tidning Balans och debatt artiklar från SvD skrivna av Johan Hellkvist. FAR och Hellkvist har varit aktiva i debatten under våren och sommaren 2014. Källor från hemsidor som används är hämtade från myndighetshemsidor och lagtext som används är hämtad från riksdagens hemsida. Källornas trovärdighet är hög då det kommer från säkra Internetkällor där senaste uppdaterad lagtext och myndighetsrapporter använts. Litteraturen som använts, främst till metodkapitlet och teori är skrivna av kända författare inom ämnena och senaste upplagorna har använts. I studien har materialet som använts kritiskt granskats för att säkra tillförlitligheten i arbetet.

3. Teoretisk referensram

Referensramen omfattar betydelsefulla lagar och specifika principer vilka är tillämpbara på bostadsrättsföreningar. Vidare beskrivs K2- och K3-regelverken samt vilka likheter och skillnader det finns mellan regelverken. I kapitlet presenteras också olika avskrivningsmetoder och hur de appliceras.

3.1 Årsredovisningslagen

Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554) 1:1§ innehåller bestämmelser om upprättande och offentliggörande av årsredovisning, koncernredovisning och delårsrapporter.

3.1.1 God redovisningssed

ÅRL (SFS 1995:1554) 2:2§ säger att redovisningen ska upprättas på ett överskådligt sätt och i enlighet med god redovisningssed. Vidare beskriver BFL (SFS 1999:1078) 8:1§ att BFN ansvarar för utvecklandet av god redovisningssed. I linje med detta är det normalt att anta att BFN:s rekommendationer är förenligt med god redovisningssed. Indirekt blir BFN:s allmänna råd och normgivning bindande enligt lag. Därför är det ovanligt att företag kan avvika från BFN:s råd och normer utan att bryta mot lagen. (BFN, 2014)

3.1.2 Rättvisande bild

Tillämpning av god redovisning när det kommer till rekommendationer från normgivande organ som i praxis måste vara inriktad på att åstadkomma en rättvisande bild av redovisningen (Lundqvist, 2014). Enligt ÅRL (SFS 1995:1554) 2:3§ ska balansräkningen, resultaträkningen och noterna upprättas som helhet och ge en rättvis bild av företagets ställning och resultat. Om det behövs för att en rättvis bild ska ges, ska det lämnas tilläggsupplysningar (SFS 1995:1554). Det kan antas att om ett företag tillämpar lag, rekommendationer och allmänna råd ger en rättvisande bild. I bland måste avsteg göras från generella redovisningsnormer eller praxis för att uppnå den rättvisande bilden. (Lundqvist, 2014)

3.2 Bokföringslagen

I de inledande bestämmelserna i BFL (SFS 1999:1078) 1:1§ regleras bokföringsskyldighet för fysiska och juridiska personer. BFL omfattar bland annat hur bokföringsskyldiga ska upprätta och presentera bokföringen, årsbokslut och regler om arkivering. En BRF klassas som ekonomisk förening och är därför tvungen att följa reglerna i BFL (SFS 1999:1078).

3.3 Bostadsrättslagen

En bostadsrättsförening är enligt BRL (SFS 1991:614) 1:1§ en ekonomisk förening vilken har som ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. BFL innehåller bland annat regler för bostadsrättsshavarens rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen, hur ekonomiska plan ska upprättas och när skadestånd eller vite kan uppstå (SFS 1991:614). BRL (SFS 1991:614) 9:5 § omfattar obligatoriska delar i BRF:s stadgar, obligatoriska stadgar är till exempel månadsavgift, vilka kostnader avgiften ska täcka samt hur stor avsättning föreningen ska göra till underhållsfonden

(SFS 1991:614). Stadgarna beslutas på föreningens stämma, där finns även chans att omformulera och ändra i specifika stadgar (Bolagsverket, 2014).

3.4 Bokföringsnämnden

BFN är en myndighet tillsatt av regeringen och har som uppdrag att utveckla god redovisningssed i företagens offentliga redovisning. Nämnden ger ut allmänna råd och informationsmaterial i syfte att förmedla till företagare vad som anses vara god redovisningssed. De allmänna råden är samtidigt normgivande. Vidare agerar BFN som statens expertorgan inom redovisningsområdet. BFN deltar i utredningar inom kommittéväsendet samt yttrar sig över författningsförslag. En viktig del i BFN:s arbete är att bistå med expertis till domstolar om vad som anses vara god redovisningssed. (BFN, 2014)

3.5 K2

BFN har i vägledningen (BFNAR 2009:1) samlat regler, allmänna råd och kommentarer för K2-regelverket. K2 är ett regelbaserat regelverk, innebörden är att regelverket speglas av förenklingsregler och ger möjligheter till schablonlösningar. Om redovisningsfrågor inte är reglerade i de allmänna råd som presenteras i BFNAR 2009:1 ska företag i första hand söka vägledning i regler i det allmänna rådet som behandlar liknande frågor. Vidare är försiktighetsprincipen en viktig utgångspunkt för regelverket. Detta blir tydligt då regelverkets allmänna råd bygger på värdering av anskaffningsvärde även vid tillfällen då det är tillåtet enligt ÅRL att använda värdering till verkligt värde. (BFN, 2014)

Enligt BFN:s allmänna råd i K2 (2009) ska delar vilka tillsammans utgör en anläggningstillgång, där varje del är nödvändig för funktionen av tillgången, redovisas som en tillgång.

Förvärfvas t.ex. ett konferensbord med tillhörande stolar räknas det som en enhet, eftersom de har ett naturligt samband och har förvärfvats för att användas som en enhet. (BFNAR 2009:1, 2009, s. 169)

Definitionen om en åtgärd på fastigheten är en ombyggnad eller reparation kan vara svår att avgöra. BFN (2014) menar att en reparation återställer byggnaden till det skick byggnaden befann sig i då den var nybyggd, tillbyggd eller ombyggd. Utgifter för reparationer måste enligt K2 kostnadsföras direkt. En ombyggnad anses vara när byggnadens användningsområde väsentligt förändras. Utgifter för en ombyggnad får tas upp som en tillgång till den del vilken kan antas höja värdet på fastigheten (BFN 2009). Enligt punkt 10:19, 2 st i BFNAR 2009:1, menar BFN att tillkommande utgifter för fastigheten, markanläggning och byggnadstillbehör utgör separata avskrivningsenheter. Innebörden är att en sådan tillbyggnad alltid ska aktiveras och utgör då en separat avskrivningsenhet skild från ursprungsbyggnaden. Det kan uppstå situationer då ursprungsbyggnaden är avskriven vid en tidigare tidpunkt än tillbyggnaden. Genom att tillämpa denna förenklingsregel undviker företag avvikelser mellan redovisning och beskattning. (BFN, 2014)

I K2-regelverket hänvisar BFN till (SFS 1995:1554) 4:4 § i ÅRL till nyttjandeperiod för anläggningstillgångar. Anläggningstillgångar med en begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över en bestämd nyttjandeperiod. Beslutet om hur lång

nyttjandeperioden uppgår till ska baseras på företagets erfarenhet av liknande tillgångar samt hur företaget tidigare hanterat frågan om avskrivningstider. Vidare redogörs det i K2 vilka typer av avskrivningsmetoder som är tillåtna. Grunden till valet av avskrivningsmetod ska vara att återspegla hur tillgångens ekonomiska värde förbrukas. Det finns skillnader i K2 vilken metod som är tillåtet på vilken typ av anläggningstillgång. Progressiv avskrivning får tillämpas på maskiner och inventarier om företaget kan påvisa att den ekonomiska förbrukningen följer ett progressivt mönster. Däremot finns inte möjligheten till progressiv avskrivning på fastigheter i K2. Där står valen mellan linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivning. (BFN, 2014)

3.6 K3

BFN har i (BFNAR 2012:1) samlat den normgivning och de allmänna råd som ska tillämpas när årsredovisning och koncernredovisning upprättas enligt K3. K3 är ett principbaserat regelverk där exempelvis försiktighetsprincipen, fortlevnadsprincipen och periodisering ska tillämpas. BFN tagit fram vägledning och bestämmelser för att skapa tydlighet vid oreglerade frågor. Regelverket ska tillämpas i sin helhet. (BFN, 2014) Kapitel 17 i K3 behandlar materiella anläggningstillgångar. Inom bestämmelserna för K3 kan en materiell anläggningstillgång delas upp i komponenter om detta är av väsentlig betydelse. Förväntas skillnaden i förbrukningen av komponenterna i tillgången vara väsentlig ska uppdelning ske. (BFN, 2014)

I en fastighet med tillhörande byggnad, är mark en sådan komponent som ska särskiljas. Även byggnaden har ett flertal betydande komponenter såsom stomme, stammar, fasad, tak och liknande. Dessa komponenter har vanligtvis väsentligt olika nyttjandeperioder och byts därför ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning. (Bokföringsnämndens vägledning, K3, s 138)

Om tillgången är indelad enligt ovan ska varje komponent skrivas av separat över de individuella nyttjandeperioderna. Inför årsbokslutet redovisas avskrivningsbeloppen som en kostnad i resultaträkningen (BFN, 2014). Vid bestämmandet av nyttjandeperioden ska företag ta hänsyn till två kriterier vilka tagit fram av BFN. Perioden vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas av företaget och det antal tillverkade enheter som förväntas bli producerade med hjälp av tillgången (BFN, 2014). Nyttjandeperioden ska omprövas om det finns indikation att nyttjandeperioden skulle förändrats jämfört med föregående balansdag (BFN, 2014). Faktorer vilka kan påverka nyttjandeperioden är oväntat slitage, förändrad användning och tekniska förbättringar (BFN, 2014). Enligt K3 ska företag tillämpa den avskrivningsmetod vilken återspeglar den förväntade ekonomiska förbrukningen av den materiella tillgången. I K3 är vedertagna avskrivningsmetoder linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivning (BFN, 2014).

3.7 Likhetsprincipen

Likhetsprincipen innebär att alla föreningens medlemmar ska behandlas lika under föreningens livslängd. Årsavgifterna ska vara jämna över tid för att föreningsmedlemmarna bidrar lika mycket till föreningens drift och underhåll. Föreningen ska inte ta ut höga årsavgifter av tidiga medlemmar för att bygga upp en kassalikviditet som tillåter förening i ett senare skede att sänka årsavgiften för

dåvarande föreningsmedlemmar. En BRF bör inte bygga upp en allt för stor likvid reserv, och ska inte heller urholka det egna kapitalet genom att drastiska sänkningar av årsavgiften. (Lundén, 2013)

3.8 Självkostnadsprincipen

Självkostnadsprincipen bygger på att en BRF har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i samband med boendet. Föreningen har alltså inte till syfte att visa en bokföringsmässig vinst. Årsavgiften i en BRF sätts efter självkostnadsprincipen. Årsavgifterna från föreningens medlemmar tillsammans med andra intäkter som ränteintäkter och hyresintäkter ska sättas så att de täcker föreningens utgifter. (Lundén, 2013)

3.9 Redovisningsteori

Enligt Marton (2012) är syftet med finansiell rapportering är att den ska tjäna som underlag för beslutsfattare. Användare av de finansiella rapporterna har olika informationsbehov men det finns information som alla intressenter är i behov av. Enskilda intressenter kan inte kräva specifika rapporter från företagen utan måste förlita sig på rapporteringen företaget presenterar. Därför anses det vara de primära användarna som den finansiella informationen ska rikta sig till (Marton, 2012). För att redovisningen ska tjäna sitt syfte ska redovisningen upprättas efter bokföringsmässiga grunder. Innebörden av bokföringsmässiga grunder är att följa erkända redovisningsprinciper (Marton, 2012). För att förstå innehållet i de finansiella rapporterna är det viktigt att intressenterna förstår skillnaden mellan tillgångar och skulder, kostnader och intäkter samt inbetalningar och utbetalningar.

3.9.1 Tillgångar och skulder

Definitionen av en tillgång är en resurs över vilken företaget har det bestämmande inflytandet till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska fördelar för företaget i framtiden. Definitionen av en skuld är en befintlig förpliktelse för företaget till följd av inträffade händelser, vilken väntas ge upphov till ett utflöde från företaget av resurser som innefattar ekonomiska fördelar. Det vill säga att en skuld är motsatsen till en tillgång. Inom ramen för begreppet skulder omfattas eget kapital vilket är en så kallad residualpost det vill säga det som blir kvar av tillgångarna när skulderna är borträknade. (Marton, 2012)

3.9.2 Intäkter och kostnader

Intäkter och kostnader ligger till grund för resultaträkningen. En intäkt är en ökning av det ekonomiska värdet under en redovisningsperiod till följd av inbetalningar eller ökning av tillgångarnas värde, eller minskning av skulders värde med en ökning av eget kapital som följd, förutom sådana öknings av eget kapital som kommer av tillskott från ägarna. En kostnad är en minskning av det ekonomiska värdet under en redovisningsperiod till följd av utbetalningar eller minskning av tillgångarnas värde, eller ökning av skulder med en minskning av eget kapital som följd, förutom sådana minskningar av eget kapital som utgörs av överföring till ägarna. För att intäkter och kostnader ska tas upp i den finansiella rapporteringen måste de uppfylla ytterligare två kriterier, det tänkta ekonomiska utfallet är sannolikt samt att posten kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Intäkt är en periodiserad inkomst och en kostnad är en periodiserad utgift.

3.9.3 Inbetalningar och utbetalningar

När företag gör penningtransaktioner sker inbetalningar och utbetalningar. Inbetalningar ökar de likvida medlen i företaget ofta till följd av en minskning i kundfordringar då kunden som köpt en tjänst eller vara betalar fakturan. Utbetalningar minskar de likvida medlen då företaget betalar en tjänst eller vara som de köpt och minskar samtidigt leverantörsskulderna. (Ekonomi info, 2009)

3.10 Avskrivning

En avskrivning är ett sätt att redovisa hur anskaffningsutgiften fördelas på de år företag förväntas ha nytta av tillgången. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar påbörjas generellt sätt när tillgången tas i bruk. (Lundén, 2013)

Det vanligaste sättet att skriva av en tillgång är genom linjär avskrivning. Linjär avskrivning innebär att avskrivningskostnaden fördelas jämt över tillgångens nyttjandeperiod (Lundén, 2013). Skriver företag av ett större belopp på tillgången i början av nyttjandeperioden och avskrivningsbeloppet minskar under tid kallas detta för degressiv avskrivning. Progressiv avskrivning fungerar tvärtom, det vill säga låga avskrivningar i början vilka ökar med tiden. Vid avskrivning av maskiner kan produktionsberoende avskrivning vara tillämplig. I denna metod skrivs tillgången av olika mycket under nyttjandeperioden beroende på hur mycket tillgången används. (Marton, 2012)

De föreningar som använder sig av K3 regelverket använder sig av komponentavskrivning som är en typ av linjär avskrivning. Metoden fungerar genom att tillgången i detta fall en fastighet delas in i olika komponenter som stomme, fasad, fönster, stammar med mera. Varje komponents nyttjandeperiod bestäms genom hur lång livslängden förväntas vara. Komponenterna skrivs sedan av parallellt med varandra. (SABO, 2014)

- *Linjär: Avskrivningsbeloppet är lika stor under hela nyttjandeperioden.*
- *Degressiv: Avskrivningsbeloppet är högt i början och sjunker under nyttjandeperiodens gång.*
- *Progressiv: Avskrivningsbeloppet är lågt i början och ökar under nyttjandeperiodens gång.*
- *Produktionsberoende: Avskrivningsbeloppets storlek ser olika ut under nyttjandeperioden beroende på vilken förslitning som skett på tillgången under ett verksamhetsår.*
- *Komponent (K3): Tillgången delas in i komponenter med olika nyttjandeperiod där varje komponent skrivs av linjärt.*

4. Empiri

I nedanstående kapitel presenteras insamlad empiri som består av intervjuer. Vid intervjutillfällena gavs det utrymme för personliga åsikter, reflektioner och utvecklingar. I uppsatsen presenteras informanternas svar separat för att undvika förväxling mellan informanterna. Fortsättningsvis har informanternas egna ordval använts för att på ett korrekt sätt återberätta och framföra deras synpunkter kring intervjufrågorna. Underrubriker har utformats vid presentationen av intervjuerna för att skapa en tydlig struktur i empirin.

4.1 Göran Johansson, Auktoriserad revisor KPMG

Johansson¹ har en god insikt i BRF:ers ekonomiska situation samt stor erfarenhet vid revidering av BRF:ers årsredovisning. I 40 år har Johansson arbetat som revisor på KPMG och främst med inriktning mot BRF:er. Johansson arbetar likväl med kommunala bolag som mindre BRF:er. Johansson menar att frågan om avskrivningar är väldigt aktuell för tillfället och många föreningar ställs inför ett tufft beslut om vilket K-regelverk de ska tillämpa. De föreningar Johansson arbetar med är framför allt belägna i Göteborgsområdet och varierar i storlek.

4.1.1 Synen på K-regelverken

Johansson påpekar att K2 är ett förenklat regelverk. Förenklingarna har mycket att göra med skatteregler för vinstdrivande företag vilket medför att det kan uppstå komplikationer när regelverken införs i en BRF:s redovisning. Vidare berättar Johansson att K3 är huvudregelverket i Sverige och att det i K3 finns möjligheter till att göra komponentavskrivningar. Innebörden är att periodiskt underhåll får aktiveras och skrivas av under den beräknade nyttjandeperioden för respektive komponent. I en förening som tillämpar K3 är det viktigt att hålla reda på anskaffningsutgiften för respektive komponent och dess nyttjandeperiod. Johansson säger att med hjälp av att aktivera utgifter kan en förening få ett jämnare resultat än om föreningen kostnadsför allt underhåll det året utgiften uppkommer. Om en förening tillämpar K2 kostnadsförs underhåll direkt om det inte rör sig om en tillbyggnad exempelvis garage. Tillbyggnaden behandlas som en separat tillgång med enskild nyttjandeperiod och enskild avskrivningsplan menar Johansson.



Figur 2, Ulrika Majstrovic Hansén, Illustration komponentavskrivning

¹ Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25

4.1.2 Användningen av progressiv avskrivning

Debatten som pågått i media angående förbudet mot progressiv avskrivning har gett upphov till diskussion kring den negativa påverkan på bostadsrättsbranschen. Enligt BFN är det inte förenligt med god redovisningssed att tillämpa progressiva avskrivningar. Beslutet som tagit är inget som går att överklaga. Vidare säger Johansson² är det inte direkt tvingande enligt lag att följa BFN:s rekommendationer.

Det kan bli svårt för en förening som fortsätter med progressiva avskrivningar att påvisa god redovisningssed. Om ett sådant fall lyfts fram till domstol är det troligt att domstolen går på BFN:s linje att progressiv avskrivning inte är överensstämmande med god redovisningssed, vilket medför att föreningen bryter mot ÅRL 2:2§. (Personlig kommunikation, Göran Johansson, 25 november 2014)

Johansson menar att det fokus som legat på progressiva avskrivningarna inte är relevant då bestämmelserna är tydliga. Positivt med att frågan lyfts fram är att det sätter "strålkastarljuset" på byggnadens nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är central att arbeta med för att redovisningen av fastigheten återspeglas på ett korrekt sätt.

Att det förekommit progressiva avskrivningar är enligt Johansson inte märkvärdigt. Under 60-talet var det egna kapitalet i bostadssektorn mycket lågt. Bostadsbrist rådde och för att få igång nybyggnationen bildade regeringen en stiftelse där de placerade grundkapital. Sedan gick kommunen i borgen för lånen till stiftelsen och regeringen lämnade generösa räntesubventioner. För en typisk förening i 60-talets miljonprogramsområden låg insatsen mellan två till fem procent. Avskrivningen av fastigheten motsvarade amorteringsbeloppet på lånet. Annuitetslån var också vanligt där räntan plus amorteringarna var densamma under hela belåningstiden. Att skriva av samma belopp som amorteras är ur förslitningssynpunkt horribelt men ur likviditetssynpunkt bra. Problemet uppstod när insatserna började höjas. För 30 år sedan låg insatsen på 10-15 % idag är det vanligt att insatsen ligger på 50-70 % och lånen utgör en betydligt mindre del än tidigare. Resultatet blev att det egna kapitalet ökade ändå skrev majoritet av BRF:er fortfarande av amorteringsbeloppet. Relationen mellan lån och eget kapital förändrades till den grad att avskrivningarna endast återspeglade en liten del av fastighetens värde. Johansson säger att det var vid denna tidpunkt många BRF:er valde att skriva av fastighetens anskaffningsvärde progressivt. Motiveringen till att använda progressiv avskrivning var att det fanns en inflation och att det skulle visa en form av real likhet mellan år ett och framtida år. Idag har vi ingen inflation och därför faller resonemanget helt enligt Johansson.

4.1.3 Effekter på de finansiella rapporterna

Beroende på vilket regelverk en förening väljer att tillämpa kommer de finansiella rapporterna påverkas olika. K2 har inte ambitionen att ge en mer rättvis redovisning då det fundamentala i K2 är förenklingarna gällande skatt förklarar Johansson. Om en förening väljer K2 är det viktigt enligt Johansson att föreningen kommunicerar till medlemmar, potentiella köpare samt andra intressenter varför föreningen går med förlust och vad grunden till det negativa resultatet är. Givet att föreningen visar ett

² Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25 november 2014.

negativt resultat. Johansson³ anser med hjälp av en tydlig och pedagogisk förvaltningsberättelse kan föreningen beskriva varför ett underskott finns samt innebörden av underskottet. Att en förening gör negativa resultat innebär inte att den är konkurshotad. Om en god likviditet finns i föreningen och de löpande utbetalningar täcks av inbetalningar från årsavgiften hotas inte föreningens framtid. Johansson påpekar emellertid att en BRF inte kan göra förlust under längre tid. Hur långt det tidsspannet är har ännu inte påvisats.

När Johansson pratade med BRF:er för cirka 2 år sedan rådde det stor enighet att valet av regelverk skulle falla på K2. Under senaste tiden har Johansson märkt att allt fler BRF:er lutar mot K3. Motiveringen är att K3 ger en mer rättvis bild av redovisningen i och med möjligheten till komponentavskrivning. Samtidigt ställer K3 ett högre krav på föreningarnas anläggningsregister. Utan ett tydligt register för hur fastighetens komponenter är indelade finns risk att redovisningen blir missvisande. Registret bör ta hänsyn till anskaffningsutgiften likväl som nyttjandeperiod menar Johansson.

4.1.4 Följder och lösningar

Att regler skulle ändras för en viss typ av bokföringsskyldiga anser Johansson vara långsökt. Det är svårt att förutspå vad som kommer hända under de närmaste åren. Det är däremot inte otroligt att en ny lagstiftning kommer arbetas fram på fyra till fem års sikt, det är starka krafter som arbetar med att en förändring ska ske menar Johansson. Vad som är säkert är att det inte kommer en ny lag som påverkar 2014 års bokslut. Det pågår nu ett arbete mellan bostadsrättsorganisationerna och FAR där det föreslagits ett separat regelverk för BRF:er. Johansson har också sett förslag på hur en förening bör utforma sin förvaltningsberättelse när det kommer till att belysa riskerna, underhållet av fastigheten och styrelsens arbete.

Johansson gör en jämförelse mellan att köpa aktier och köpa bostad. Vid köp av aktier kan intressenten i realtid se utvecklingen och hämta information kring bolaget och aktien intressenten tänker investera i. När samma intressent köper bostadsrätt vilken troligtvis är mycket dyrare än vad investeringen i aktier är finns inte information tillgänglig på samma sätt. Redovisningen ska fungera som ett konsumentskydd där viktiga aspekter av föreningens tillstånd ska behandlas. Ekonomiska planer och förvaltningsberättelse är centrala delar i redovisningen. Trots att dessa rapporter är avgörande finns ofta brister och årsredovisningarna BRF:er presenterar är undermåliga. För att i framtiden komma till bukt med informationsproblemet har Johansson en idé om ranking för BRF:er. Johansson drar paralleller till Moodys rankingsystem vid kreditgivning. För att ett sådant rankingsystem ska bli verklighet behövs angelägna parametrar identifieras samt en rangordning för de olika parametrarna utvecklas. Problemet med ett sådant system säger Johansson kan vara administrationskostnaderna och utformningen. Det är svårt att se helheten i en förening då fler aspekter än byggnadens tillstånd spelar roll. Det kan omfatta allt från historiska avgiftsförändringar till hur ofta en styrelse ersätts. Johansson påpekar att ett rankingsystem är mycket komplex och svårt att utveckla.

³ Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25 november 2014.

4.2 Peter Karlsson, chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg

Karlsson⁴ är utbildad ekonom och har en magisterexamen med inriktning mot redovisning och finansiering från Umeå Universitet. Sedan 2001 arbetar Karlsson på HSB i Göteborg. Karlsson började med anställning som ekonom och idag har Karlsson ansvar för HSB:s marknadsområde centrum. Karlsson ingår även i ledningsgruppen och rapporterar till VD.

4.2.1 Synen på K-regelverken

BFN har enligt Karlsson inte tagit hänsyn till underhållsfonden vid utvecklingen av K-regelverken. Fastighetsbolag har inte möjligheten till att göra reserveringar utan underhåll måste göras med hjälp av företagets resultat. I kommersiella fastigheter är det ovanligt att avsättningar görs för underhåll, i stället höjs hyran kraftigt när renoveringar genomförs alternativt säljer företaget fastigheten för att undvika renoveringskostnaderna. I en BRF är målet ett långsiktigt boende för bostadsrättsinnehavarna och kontinuerliga underhåll måste genomföras för att upprätthålla standarden på fastigheten. Underhållsfonden är central för att kunna genomföra renoveringar och underhåll. Tanken är att en del av månadsavgiften går in i underhållsfonden för att balansera kostnaderna för underhåll och hålla en jämn nivå på månadsavgiften. HSB arbetar tillsammans med branschkollegor och FAR för att ta fram ett nytt regelverk specifikt riktat mot BRF. Vidare säger Karlsson att FAR har uttalat sig om de underskott som troligtvis kommer uppstå i BRF:er i framtiden. FAR menar att om kassaflödet är positivt kan föreningen drivas vidare eftersom en BRF inte drivs enligt affärsmässiga principer betonar Karlsson.

Karlsson påpekar att det pågår diskussioner inom branschen om en rimlig avskrivningsperiod. Flera aktörer tillsammans med HSB anser att 120 år är rimlig avskrivningstid i K2. Däremot blir det komplicerat när föreningar väljer att tillämpa K3 på grund av komponentindelningen som kräver ett register där komponenternas nyttjandeperiod och kostnad framgår. HSB använder sig av SABO:s komponentindelning vilken består av tolv komponenter där alla delar har individuella nyttjandeperioder säger Karlsson. Det finns fördelar och nackdelar med regelverken och det är viktigt att varje föreningen använder sig av det regelverk som passar bäst in på den individuella föreningen konstaterar Karlsson.

4.2.2 Effekter på de finansiella rapporterna

De föreningarna HSB förvaltar arbetar med en femårsplan där prognos för likviditeten är en del. I framtiden tror Karlsson att BRF kommer behöva lägga mer tyngd på att förklara den likvida situationen i föreningen. Om en BRF klarar av den löpande verksamheten kan föreningen göra ett negativt resultat utan att det hotar föreningens verksamhet. Vid ett negativt resultat är det viktigt att föreningen inte låter det gå ut över underhållsfonden utan fortsätter göra planerliga avsättningar för framtida underhåll. HSB arbetar för tillfället med att ta fram nya planer för föreningar inför 2015. Det finns ingen anledning att höja avgifterna till följd av de nya avskrivningsreglerna om inget drastiskt sker med driftskostnaderna framhåller Karlsson.

⁴ Peter Karlsson chef för Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, Personlig kommunikation 8 december 2014.

4.2.3 Följder och lösningar

Det pågår diskussioner om hur årsredovisningen ska utformas och vad som kommer vara centralt att kommentera på när K-regelverken trätt i kraft. Karlsson⁵ berättar att HSB inte kommit fram till någon slutsats i detta problem. Personligen anser Karlsson att det är viktigt att framhäva varför ett underskott uppstått i föreningen. Även diskussioner om att redovisa ett resultat innan avskrivningar har varit uppe som förslag. Anledningen är att föreningen behöver veta om de ligger rätt nivå med sina årsavgifter. Det är inte relevant att använda ett resultat efter avskrivningarna då avskrivningar inte är en utbetalning. En idé Karlsson och andra i branschen har är att arbeta med ett nyckeltal som baseras på avsättningar till underhållsfond. HSB går i bräschen och gör större avsättningar till underhållsfonden i kronor/kvm jämfört med HSB:s konkurrenter (Personlig kommunikation, Peter Karlsson, 8 december 2014). Ett sådant nyckeltal skulle vara hjälpsamt för att identifiera oseriösa aktörer på marknaden menar Karlsson. Om det inte finns en underhållsplan eller underhållsfond finns risk för avgiftshöjningar när BRF behöver genomföra renoveringar eller underhåll berättar Karlsson.

Driften av en BRF vilar på föreningens stadgar och vad som specificeras i där. Karlsson säger att HSB för närvarande arbetar med att ändra standardsstadgarna för HSB:s föreningar. Stadgarna kommer i framtiden vara tydligare om vilka kostnader årsavgiften ska täcka menar Karlsson. I dagsläget är det omöjligt att göra individuella lösningar till varje förening då HSB förvaltar nära 4000 BRF:er. HSB tillhandahåller besiktningsmän vilka gör en teknisk undersökning av fastigheten för att bestämma vad för underhåll som krävs och när underhållet ska genomföras. Besiktningsmännen besöker HSB:s föreningar ungefär vartannat år. Karlsson menar att det är orimligt att inför varje år genomföra produktionsberoende avskrivningar för föreningarna på grund av tidsbrist och den höga kostnad det medför.

En normalisering kring ett underskott i resultatet kommer sprida sig hos intressenter. När debatten var som mest intensiv fanns det skepticism hos HSB:s kunder och det fanns en stor oro för vad som skulle hända. Efter att debatten svalnat och tydliga förklaringar om följderna av K-regelverkens införande har marknaden reagerat positivt och HSB säljer produktionsobjekt på en jämn nivå hävdar Karlsson.

4.3 Tönu Riomar, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Slottet

Riomar⁶ är ordinarie ledamot i BRF Slottet. Föreningen startades 2002, är belägen vid Sannegårdshamnen på Hisingen och omfattar 95 lägenheter fördelade på fyra hus. Föreningen äger utöver bostadsrätter också mark vilken BRF:en köpte från Göteborgs stad för att anlägga parkeringsplatser och garage. Marken ägs tillsammans med tre andra BRF:er belägna i samma område som Slottet. Föreningen har tillämpat en progressiv avskrivningsplan över 80 år. I ett tidigt stadium drabbades föreningen av problem med mögel i väggarna på grund av byggtekniska skäl. Det åtgärdades genom en renovering av fasaden vilken till stor del betalades av entreprenören och HSB, den sista delen finansierades med hjälp av underhållsfonden. Samtidigt kunde en del av kostnaderna

⁵ Peter Karlsson chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, personlig kommunikation 8 december 2014.

⁶ Tönu Riomar styrelseledamot BRF Slottet, personlig kommunikation 8 december 2014.

aktiveras. Riomar⁷ berättar att den årliga avsättningen till underhållsfonden uppgår till cirka 700 000 kronor. Avsättningar till underhållsfonden har föreningens medlemmar gjort redan från dag ett. Anledningen är att föreningen vill jämna ut kostnaderna mellan boende tidigt i föreningen med boende som kommer in i föreningen vid ett senare tillfälle. Tanken är också att föreningens medlemmar ska slippa kraftiga avgiftshöjningar när större renoveringsbehov genomförs säger Riomar.

4.3.1 Synen på K-regelverken

Riomar påpekar att det är föreningens medlemmar som äger fastigheten och beskriver föreningen som ett boendekooperativ. Därmed blir det fel att driva en BRF på samma sätt som ett aktiebolag menar Riomar. Anledningen till att en BRF grundas är för att säkra ett långsiktigt boende för medlemmarna medan ett aktiebolag är till för att generera vinst och utdelning till ägarna. I ett aktiebolag kan avskrivningar på tillgångar verka som ett medel att moderera den skattemässiga vinsten i aktiebolaget. Den skatt som en BRF betalar är fastighetsskatten och resultatet från BRF är inte belastat med skatt. Riomar menar att dem variabler och grunder till vilka ett aktiebolag drivs inte existerar i en BRF. Det centrala är att medlemmarna, mäklarna och bankerna kan tyda föreningens årsredovisning vilket redan idag är svårt att göra.

4.3.2 Effekter på de finansiella rapporterna

Äldre föreningar där avskrivningar gjorts under en längre tid kommer troligtvis inte märka någon skillnad när K-regelverken införs. För BRF Slottet kommer förändringen av avskrivningsregler påverka resultaträkningen. Avskrivningarna blir större och därmed blir resultatet sämre. Riomar räknar med att föreningen kommer göra negativa resultat under en längre tid. Det mest centrala i en BRF är att likviditeten för den löpande verksamheten är positivt. Det blir upp till styrelsen att på ett pedagogiskt sätt förklara till medlemmarna varför föreningen går med underskott och det är viktigt att vara tydlig i kommunikationen. Följderna kommer även bli att balanserade vinstmedel kommer försvinna till följd av de negativa resultaten påstår Riomar.

4.3.3 Följder och lösningar

Riomar tror att det kan bli svårare för personer att sälja sin bostadsrätt då folk kommer dra åt sig öronen och bli mer skeptiska till om det verkligen är en god ekonomi i föreningen. Det kan bli komplikationer att förklara föreningens ekonomiska situation vid en försäljning då det är invecklat och svårt att tyda. Riomar menar att föreningen måste vara tydlig i sin förvaltningsberättelse och beskriva omständigheterna vilka orsakat ett eventuellt underskott i resultatet samtidigt som det framhävs att likviditeten är det viktiga i en BRF. Köpare brukar vara intresserade av om det finns stora underhållsplanerade inom en snar framtid och om det kommer bli avgiftshöjningar. Föreningen behöver då visa en tydlig och strukturerad underhållsplan vilken kan trygga framtida bostadsrättsinnehavare betonar Riomar.

⁷ Tönu Riomar styrelseledarmot i BRF Slottet, personlig kommunikation 8 december 2014.

4.4 Klas Ericsson, ordförande i bostadsrättsföreningen Askim Stom

Ericsson⁸ är ordförande i BRF Askim Stom. Föreningen består av 224 lägenheter fördelade på 10 hus och har en omsättning på ca 13 miljoner kronor om året. Ericsson berättar att det finns en tydlig underhållsplan för förening och att en besiktningsman skickas ut från HSB vartannat år för att kontrollera de delar som ingår i underhållsplanen. Föreningen gjorde nyligen en badrumsrenovering och stamrenovering, kostnaden för renoveringen uppgick till cirka 35 miljoner kronor berättar Ericsson. Underhållsplanen för BRF Askim Stom är mycket detaljerad och det finns klara beskrivningar för hur planen ska fortlöpa de närmsta 30 åren. När kostsamma underhåll behöver göras används pengar från underhållsfonden. En del av månadsavgiften är öronmärkt för underhållsfonden. Effekten blir ett mer balanserat resultat och avgiften kan hållas på en jämn nivå under BRF livslängd hävdar Ericsson.

4.4.1 Synen på K-regelverken

Ericsson berättar att BRF Askim Stom följer de råd och rekommendationer som HSB ger sina föreningar. De nya regelverken som talas om är Ericsson inte bekant med sedan tidigare men får en snabb genomgång under intervjun hur regelverken kommit till och hur de är uppbyggda.

4.4.2 Användningen av progressiv avskrivning

Ericsson berättar att föreningen bildades 1965 och har tillämpat en progressiv avskrivning på fastighetsbeståndet där föreningen fastställt nyttjandeperioden till 64 år. Förening är snart 50 år gammal och den progressiva avskrivningen nått den punkt då avskrivning är i princip linjär. I den meningen att avskrivningarna ligger runt två procent per år, räknat med att föreningen har en livslängd på 100 år konstaterar Ericsson. Föreningen valde även att aktivera den badrumsrenovering som genomfördes 2006. Renoveringen skrivs idag av progressivt men kommer vid bokslutet att göras om till en linjär avskrivning hävdar Ericsson. Ericsson uttrycker sig kritisk över hur de nya reglerna jämför BRF:er med vinstdrivande företag. Riomar⁹ bygger på Ericssons resonemang med att det BRF:er inte behöver skatta på vinst till skillnad från aktiebolag som använder sig av avskrivning för att sänka eller moderera skatten på vinsten.

4.4.3 Effekter på de finansiella rapporterna

Enligt Ericsson kommer BRF Askim Stom under nästa år ha ett underskott i resultatet på grund av de nya avskrivningsreglerna. Däremot har föreningen fått besked av HSB att fortsätta att göra avsättningar till underhållsfonden och öka underskottet. På grund av de fortsatta avsättningarna till underhållsfonden kommer Askim Stom att visa underskott under flera år framöver, men hur detta kommer påverka föreningen i framtiden är svårt att säga berättar Ericsson.

⁸ Klas Ericsson ordförande BRF Askim Stom, personlig kommunikation 8 december 2014.

⁹ Tönu Riomar styrelseledarmot i BRF Slottet, personlig kommunikation 8 december 2014.

4.5 Magnus Lambertsson, Kund och utvecklingschef, Skanska

Lambertsson¹⁰ är utbildad fastighetsekonom vid Högskolan i Gävle och har arbetat inom Skanska organisationen i över tio år. Innan anställning på Skanska har Lambertsson jobbat som fastighetsmäklare på Husman Hagberg.

4.5.1 Synen på K-regelverken

Skanska, NCC, HSB, Riksbyggen med flera har blundat inför problemet med de nya regelverken menar Lambertsson. Regelverken är inte anpassade för hur en BRF drivs utan riktar sig till vinstdrivande verksamheter. På grund av detta har det funnits en tanke om att förändringen inte kommer gå igenom. BRF:ers syfte är att på lång sikt underhålla fastigheten och se till att underhåll kan finansieras. Avkastningen är att de boende får möjlighet att bo för en så billig peng som möjligt (Personlig kommunikation, Magnus Lambertsson, 14 november 2014). Vidare påpekar Lambertsson att det inre underhållet ligger på bostadsrättsinnehavaren exempelvis reovering av badrum och kök. De nya regelverken tar inte hänsyn till detta utan ser hela fastigheten som avskrivningsobjekt. I föreningens avskrivningsplan bör det som förbrukas av föreningen skrivas av det vill säga, fasad, stammar, fönster med mera. I grunden blir det fel att skriva av fastigheten som helhet då föreningen inte förbrukar hela fastigheten (Personlig kommunikation, Magnus Lambertsson, 14 november 2014).

Som regelverken är utformade idag anser Lambertsson att varken K2 eller K3 är lämpligt för BRF. Lambertsson påpekar att på grund av möjligheten till komponentavskrivning i K3 skulle K3 vara ett bättre val för BRF:er. Med hjälp av komponentavskrivning kan föreningen jämna ut resultatet och tillsammans med en underhållsfond hantera kostnader för reparationer och underhåll. Ett önskemål har lyfts fram från Skanska tillsammans med branschkollegor riktat till FAR om att tillsätta en särskild utredning. Där målet är att utveckla ett regelverk specifikt anpassat för verksamhetsformen bostadsrättsföreningar (Personlig kommunikation, Magnus Lambertsson, 14 november 2014).

4.5.2 Användningen av progressiv avskrivning

Lambertsson anser att det finns två anledningar till varför BRF:er använt sig av progressiva avskrivningar. Under första tiden finns det garantier och försäkringar som täcker eventuella kostnader som uppstår i BRF:en. Rent fastighetstekniskt följer kostnaderna för fastigheten en så kallad "badkarskurva". Med detta menar Lambertsson att de flesta kostnaderna finns i början och i slutet av fastighetens livstid. I början består kostnaderna av eventuella tilläggsarbeten vilket betalas av dem som uppfört fastigheten. I slutet av fastighetens livstid är det underhåll och reparationer som behövs då fastigheten är gammal och sliten. Detta kan motivera en progressiv avskrivning. Lambertsson tycker det är rimligt att avskrivningarna är lägre till en början då de låga avskrivningskostnaderna ger möjlighet till att amortera av banklånen. I takt med amorteringen och den minskade räntekostnaden kan föreningen höja avskrivningskostnaderna. Föreningen kan då åstadkomma en stabil avgiftsnivå under föreningens livslängd. Det finns enligt Lambertsson mindre aktörer som tillämpat progressiva avskrivningen på ett felaktigt sätt. Med hjälp av långa avskrivningsperioder lyckas BRF minimera avskrivningskostnaderna. Lambertsson anser att den långa avskrivningsperioden är felaktig och inte heller rimlig. Vid ombildning från hyresrätter

¹⁰ Magnus Lambertsson Kund och utvecklingschef Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

till bostadsrätter passar inte progressiv avskrivning. De garantier som finns vid en nybyggd fastighet existerar inte då, därför speglar inte den progressiva avskrivningen dessa specifika BRF:er.

4.5.3 Effekter på de finansiella rapporterna

Det är förhållandevis enkelt att räkna ut den bokföringsmässiga förlusten. Den extra kostnaden utgör skillnaden mellan progressiv avskrivning och kostnaden vid tillämpning av linjär avskrivning. Effekten kommer variera från förening till förening. En följd av den höjda kostnaden kan bli att föreningar kommer ändra i stadgarna menar Lambertsson¹¹. Det är vanligt att en förenings stadgar specificerar vilka kostnader årsavgiften ska täcka. I stället för att alla kostnader ska täckas av avgiften kan föreningen ändra i stadgarna till att avgiften endast ska täcka kostnaderna för den löpande verksamheten. Med hjälp av en sådan ändring kan föreningen behålla avgiften på samma nivå som innan förbudet mot progressiv avskrivning framhåller Lambertsson.

Problemet med de nya regelverken är att de medför fler osäkerhetsfaktorer till marknaden. För gemene man blir det ekonomiskt komplext och svårbegripligt. Följderna kan bli att personer med god ekonomi avstår från att köpa en bostad på grund av att de inte begriper de finansiella rapporterna. En förening kan redovisa negativa resultat men samtidigt ha en god likviditet. Köpare ser inte de bakomliggande faktorerna utan endast enstaka siffror menar Lambertsson.

4.5.4 Följder och lösningar

Efter att ha talat med 100-tals föreningar tror inte Lambertsson att avgifterna kommer höjas till följd av ändringen i avskrivningsreglerna. I första hand kommer BRF:er ta en bokföringsmässig förlust. Ett alternativ till avskrivningar menar Lambertsson skulle vara att ställa större krav på underhållsplaner och dess utformning. Planen ska noga beskriva vilka underhåll föreningen planerar att göra de närmaste 20-25 åren med uppdatering varje år. Finansieringen av underhåll ska ske med hjälp av avgifterna och inte genom en större belåning. Med ett sådant system skulle föreningar i princip kunna avskaffa avskrivningar på fastigheten säger Lambertsson. Samtidigt påpekar Lambertsson att ett hus som är 100 år och väl underhållet inte är värt noll kronor, snarare tvärtom värdet har stigit. Det går inte jämföra en fastighet med en tillgång inom produktion och bör därför inte skrivas av på samma sätt hävdar Lambertsson.

¹¹ Magnus Lambertsson Kund och utvecklingschef Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

4.6 Denis Matenda, Bostadsrättsekonom, Skanska

Matenda¹² jobbar som bostadsrättsekonom på Skanska och arbetar praktiskt med att starta upp nya BRF:er Matenda sitter som styrelseledamot under byggandetiden vilken normalt sträcker sig över 1-3 år. Under denna tid arbetar Denis fram en ekonomisk plan för att se hur finansieringen av budgeten i BRF:en kommer se ut de närmsta åren. När bostadsrätterna sedan säljs lämnar Matenda över ansvaret för föreningen till de boende.

4.6.1 Synen på K-regelverken

Matenda har uppfattningen att det är en generalisering när det kommer till tillämpningen av regelverken. Det är inte rättvist att jämföra en BRF med ett aktiebolag vilket drivs för att generera vinst. Ett aktiebolag har krav på att ständigt redovisa en rättvisande bild av företaget och värdet på företagens tillgångar. En BRF är till för de boende och ska endast täcka de utgifter som är hänförliga till föreningen och underhåll av fastigheten. Matenda säger att revisorer tidigare godkänt progressiv avskrivning med en reservation om att det i framtiden kommer orsaka höga kostnader. Matenda ifrågasätter revisorers synsätt på vad en rättvisande bild är och ur vems perspektiv bilden är rättvisande. Exempelvis en äldre byggnad vilken införskaffades för 200 000 kr vilket föreningen har baserat avskrivningar på. Idag kan en sådan fastighet vara värd flera miljoner i marknadsvärde. Frågan är då om det är en rättvisande bild att fortsättningsvis använda sig av det ursprungliga värdet och inte skriva upp det bokföringsmässiga värdet mot det verkliga marknadsvärdet. Det menar Matenda inte ger en rättvisande bild av föreningen då värdet på den största tillgången i föreningen är gravt undervärderad. När en ekonomisk plan för en bostadsrättsförening utformas ser Skanska till in- och utbetalningar och bygger upp den ekonomiska planen efter dessa. När sedan föreningen lämnas över till de nyinflyttade anställer BRF:en ofta en förvaltare där revisorer sköter ekonomin där revisorn tittar på periodiserade intäkter och kostnader. Då uppstår ett glapp mellan kassaflöde och redovisningen vilket inte är positivt ur föreningens synpunkt menar Matenda.

4.6.2 Effekter på de finansiella rapporterna

Enligt Matenda kommer ändringen inte påverka bankerna syn på BRF och deras eventuella negativa resultat vilka skulle kunna uppkomma till följd av högre avskrivningskostnader. Det som intresserar banken är kassaflödet. Klarar BRF:en av att täcka de löpande utbetalningarna med hjälp av de inbetalningar föreningen får genom avgifterna kommer inte bankernas utlåning att påverkas. Matenda säger att det kommer ta längre tid för en förening att uppnå ett positivt bokföringsmässigt resultat, Matenda uttrycker det som

Brytpunkten för ett positivt resultat kommer senare i tiden än om föreningen kunde tillämpa progressiv avskrivning. Det bokföringsmässiga positiva resultatet börjar redan vid dag ett i en förening med progressiv avskrivning. (Personlig kommunikation, Denis Matenda, 2014)

Föreningarna skulle som åtgärd för ett större negativt resultat höja årsavgifterna. Effekten av höjd årsavgift blir ett större likviditetsöverskott i föreningen vilket inte nödvändigtvis behöver vara positivt säger Matenda.

¹² Denis Matenda Bostadsrättsekonom Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

4.6.3 Följder och lösningar

Enligt Matenda¹³ skulle det varit bättre om företagsformen bostadsrättsföreningar fått ett eget regelverk vilket skulle vara anpassat för en icke vinstdrivande verksamhet. Både K2 och K3 är utformade efter en vinstdrivande modell. BRF arbetar efter självkostnadsprincipen där utbetalningarna ska täckas av inbetalningarna. Matenda påpekar att det finns avskrivningsmetoder som skulle ge en mer rättvis bild av fastighetens avskrivning. En BRF skulle kunna använda sig av en produktionsberoende avskrivning där en värdering av fastigheten genomförs inför varje bokslut. Avskrivningsbeloppet baseras på slitaget på fastigheten vilket uppkommit under verksamhetsåret. Matenda menar att ett sådant system skulle ge den mest rättvisande bilden av fastighetens ekonomiska förslitning. Det finns däremot lite intresse för en sådan avskrivningsmetod på fastigheter då kostnaderna för värdering troligtvis är höga och mycket tidskrävande.

Matenda tror inte att förtydligandet från BFN kommer motivera föreningar att höja sina avgifter för att täcka upp den ökande kostanden för avskrivning. Då dagens regler tillåter en BRF att gå med negativt bokföringsmässigt resultat. Det kommer bli en normalisering av att redovisa negativa resultat i årsredovisningen bland majoriteten av BRF:er.

¹³ Denis Matenda Bostadsrättsekonom Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

5. Analys

I följande kapitel sammankopplas studiens empiri med den teoretiska referensramen. Genom att tillämpa en liknande uppbyggnad av analysen som i den empiriska delen framhävs uppsatsens frågeställning. Vi kommer lyfta fram frågor där informanterna varit eniga i sina svar och där det funnits skilda åsikter.

5.1 Kritik mot K-regelverken

K2 är ett förenklat regelverk med avsikt att göra redovisningen för vinstdrivande mindre företag enklare. Vid avskrivningar i K2 kategoriseras hela fastigheten som en komponent som skrivs av i ett stycke. Renoveringar ska kostnadsföras direkt, däremot får ombyggnader vilka höjer värdet på fastigheten aktiveras enligt K2 (BFNAR 2009:1). Komponentavskrivning tillåts i K3 vilket medför att fastigheten ses som flera komponenter som kan aktiveras och skrivs av med olika tidsperiod beroende på nyttjandeperiod för komponenten (BFNAR 2012:1). Det har framkommit ur samtliga intervjuer att inget av regelverken är perfekt tillämpbart på BRF:er. Informanterna från Skanska, HSB, BRF Askim Stom och BRF Slottet är alla eniga gällande frågan att ett anpassat regelverk för BRF behöver utvecklas i framtiden. Matenda¹⁴ menar att det inte är rättvist att jämföra en BRF med ett aktiebolag vilket drivs för att generera vinst till sina ägare. En BRF är till för de boende och ska endast täcka de utgifter som är hänförliga till föreningen och underhåll av fastigheten. Karlsson¹⁵ menar att BFN inte har tagit hänsyn till underhållsfonden vid utformningen av K-regelverken. Lambertsson¹⁶ för ett liknande resonemang, Lambertsson anser att ett regelverk speciellt anpassat för BRF:er med fokus på underhållsfonden samt underhållsplan skulle kunna vara en lösning jämfört med K-regelverken. Underhållsplanen ska noga beskriva vilka underhåll föreningen planerar att göra de närmaste 20-25 åren med uppdatering varje år. Finansieringen av underhåll ska ske med en del av månadsavgifterna föreningens medlemmar betalar. Med ett system byggt kring underhållsfonden skulle föreningar i princip kunna avskaffa avskrivningar på fastigheten säger Lambertsson. Johansson¹⁷ tycker däremot inte att det är någon vits att utforma ett nytt regelverk speciellt anpassat för BRF. Skulle ett regelverk utformas specifikt för BRF:er skulle det vara nödvändigt att utforma speciella regelverk för alla typer av företag och ekonomiska föreningar.

I dagsläget krävs att BRF:er gör avsättningar till underhållsfonden enligt BRL (SFS 1991:614) samtidigt som K-regelverken specificerar hur avskrivningarna görs på fastigheten (BFNAR 2009:1, BFNAR 2012:1). Med lagar och regelverk byggt kring underhållsfond och avskrivningar menar Skanska och HSB att BRF:er får dubbla kostnader för underhåll. Underhållsfonden är till för att täcka nutida och framtida renoveringar och finns med som fritt eget kapital i balansräkningen. Därtill läggs kostnaderna för avskrivningar vilka i grunden har samma funktion som en

¹⁴ Denis Matenda Bostadsrättsekonom Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

¹⁵ Peter Karlsson chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, personlig kommunikation 8 december 2014.

¹⁶ Magnus Lambertsson Kund och utvecklingschef Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

¹⁷ Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25 november 2014.

underhållsfond då föreningen skriver ner det bokförda värdet på fastigheten. Avskrivningar likväl avsättningar till underhållsfond påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt och med den dubbla kostnaden för underhåll framstår föreningens ekonomi som mindre stabil när det i själv verket inte nödvändigtvis behöver vara på det viset menar Lambertsson¹⁸ och Riomar¹⁹.

5.2 Synen på progressiva avskrivningar

Användningen av progressiv avskrivning på fastigheter har varit mycket vanlig enligt Johansson²⁰, Lambertsson och Karlsson²¹ och flera BRF kommer behöva ändra avskrivningsplan inför K-regelverkens införande. Det finns argument för en fortsatt tillämpning av progressiv avskrivning. Lambertsson menar att underhållskostnaderna för fastigheten följer ett progressivt mönster med tanke på de försäkringar och garantier entreprenörer erbjuder vid nyproduktion. HSB likväl Skanska upplevde problem med försäljning när debatten kring progressiva avskrivningar var som mest intensiv, våren 2014. Karlsson berättar att under våren 2014 var oron över utfallet mycket stor. Emellertid lugnades kunderna efter HSB granskat hur K-regelverken påverkar föreningarna och förklarade hur problematiken bör hanteras. En ökad avskrivningskostnad är inget som påverkar en BRF:s likviditet utan endast det redovisade resultatet. Johansson anser att det inte är konstigt att det förekommit progressiva avskrivningar i BRF. Anledningen är de förutsättningar som rådde under 60-talet i Sverige med låg kapitalinsats i nybyggnation och generösa räntesubventioner. Systemet med progressiva avskrivningar har sedan fortskridit utan att några frågor ställts. Att K-regelverken nu förbjuder progressiva avskrivningar menar Johansson inte heller är överraskande eftersom det finns svårigheter att påvisa att den ekonomiska förbrukningen av en fastighet följer ett progressivt mönster. Johanssons och BFN argument mot ett förbud av progressiv avskrivning stärks av likhetsprincipen presenterad av Lundén. Likhetsprincipen innebär att föreningens medlemmar behandlas lika under föreningens livstid. Med progressiv avskrivning uppstår en större kostnad för boende senare i föreningens livstid jämfört med dem som bor i föreningen i ett tidigt skede. Problematiken ligger inte i avskrivningarna menar Johansson eftersom BFN tydligt poängterat att progressiv inte får tillämpas. BFN har som uppdrag från regeringen att utveckla god redovisningssed, om föreningar inte följer BFN allmänna råd bryter föreningen mot god redovisningssed och därmed också BFL och ÅRL (SFS 1999:1078, SFS 1995:1554).

5.3 Rättvisande bild

Enligt ÅRL (SFS 1995:1554) ska företag upprätta sin redovisning på ett överskådligt sätt och i enlighet med god redovisningssed. För att uppnå god redovisningssed behöver BFN:s allmänna råd följas. Tillämpning av god redovisningssed syftar till att åstadkomma en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Ibland måste avsteg

¹⁸ Magnus Lambertsson Kund och utvecklingschef Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

¹⁹ Tönu Riomar styrelseledarmot i BRF Slottet, personlig kommunikation 8 december 2014.

²⁰ Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25 november 2014.

²¹ Peter Karlsson chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, personlig kommunikation 8 december 2014.

göras från generella redovisningsnormer eller praxis för att uppnå en rättvisande bild (Lundqvist, 2014). Det framkommer i intervjuerna att begreppet rättvisande bild inte tolkas på samma sätt av revisorn Johansson²² och praktikern Matenda²³. Matenda ifrågasätter revisorers synsätt på vad en rättvisande bild är och för vem den är rättvisande. Matenda menar att föreningens mest värdefulla tillgång ofta är undervärderad då avskrivningen görs på anskaffningsvärdet. Ett aktiebolag har ett ständigt krav på att omvärdera sina tillgångar för att visa en rättvisande bild av tillgångarna. Matenda tar upp ett exempel om en fastighet som införskaffades för 200 000 kr. Föreningen baserar sina avskrivningar på anskaffningsvärdet, däremot kan fastigheten idag värd flera miljoner kronor. Frågan blir då om det inte varit mer rättvisande att fortsätta skriva av på anskaffningsvärdet säger Matenda. Johansson menar att beroende på vilket regelverk föreningen väljer att använda kommer rapporterna påverkas olika. K2 har inte ambitionen att ge en mer rättvisande redovisning då det fundamentala i K2 är förenklingarna gällande skatt. Förvaltningsberättelsen bör i stället vara mer utförlig för att den ska fungera som ett konsumentskydd för intressenter där viktiga aspekter av föreningens ekonomi behandlas.

5.4 Den finansiella situationen i BRF:er

En BRF är bunden enligt lag att upprätta finansiella rapporter, resultatrapport och balansräkning. Utgångspunkten för K-regelverken är BFL vilken reglerar på vilket sätt ett företag ska avsluta sin löpande verksamhet (SFS 1999:1078). I K2 finns möjlighet att välja om föreningen vill avsluta sin redovisning genom årsbokslut eller en årsredovisning (BFNAR 2009:1). Följer en BRF K3 är föreningen enligt BFL skyldiga att upprätta en årsredovisning och därmed följa de lagar och riktlinjer som finns i ÅRL (BFNAR 2012:1). Mycket av den finansiella rapporteringen regleras genom lagar för att företag och föreningar inte ska utesluta viktig information. Efter att regelverken trätt i kraft behöver många BRF ändra sina avskrivningsplaner på grund av förbudet mot progressiv avskrivning säger Karlsson²⁴. Följderna blir en större kostnad i resultaträkningen och därmed ett större underskott. BRF Slottet är en relativt ny förening och de ändrade avskrivningsreglerna kommer slå hårt mot deras resultaträkning enligt Riomar²⁵. Däremot kommer den likvida situationen inte att påverkas i föreningen eftersom en kostnad inte innebär någon utbetalning.

Vid köp av en bostadsrätt finns föreningens årsredovisning att tillgå. Tanken med årsredovisningen är att förmedla den ekonomiska situationen i föreningen samt hur framtiden för föreningen ser ut. Johansson pratar om årsredovisningen som ett konsumentskydd för köpare, säljare och andra intressenter. Utifrån årsredovisningen bör köpare få tillräckligt med information att basera en bedömning på om föreningen har en god ekonomi och är väl rustad för framtida underhåll och därefter bestämma om denna

²² Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25 november 2014.

²³ Denis Matenda Bostadsrättsekonom Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

²⁴ Peter Karlsson chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, personlig kommunikation 8 december 2014.

²⁵ Tönu Riomar styrelseledamot i BRF Slottet, personlig kommunikation 8 december 2014.

är villig att köpa en andel i föreningen. Om en förening gör negativa resultat innebär det inte att föreningen är konkurshotad då verksamheten i en BRF drivs efter självkostnadsprincipen. Årets resultat i BRF:er är inte föremål för beskattning vilket gör att balansering av resultaten kan göras under BRF:ens livslängd. Med hjälp av balansering kan negativa resultat redovisas utan att BRF:en är i ett ekonomiskt sårbart läge. Det finns flera parametrar som behöver vägas in för att göra en helhetsbedömning av föreningen menar Johansson²⁶. Informanterna har alla belyst att frågan till större del handlar om den likvida situationen för den löpande verksamheten. En förening vilken klarar av att täcka utbetalningar med likviditeten från årsavgifterna löper ingen risk för konkurs enligt informanterna.

Med hjälp av årsredovisningen ska den ekonomiska situationen i en BRF förmedlas till köpare. För att kunna göra en kvalificerad bedömning av innehållet i finansiella rapporter krävs kunskap om ekonomi och hur olika faktorer påverkar varandra. Lambertsson²⁷ menar att det är vanligt att köpare endast ser enstaka siffror och inte den bakomliggande anledning till varför siffrorna ser ut som de gör. Johansson menar att det är viktigt att kommunicera till intressenter varför siffrorna ser ut som det gör med hjälp av ord. En resultat- och balansräkning utan förklaring hjälper inte intressenter som inte är insatta i ekonomiska frågor och försvarar tolkningen av föreningens ekonomiska situation. Johansson tillsammans med Karlsson²⁸ och Lambertsson pratar om den pedagogiska uppgiften BRF:er ställs inför för att framhålla föreningens likvida situation och inte endast vad som står på sista raden i resultaträkningen. I framtiden tror likväl teoretiker som Johansson och praktiker som Lambertsson och Karlsson att förvaltningsberättelsen bör utvecklas och kompletteras med en kassaflödesanalys. Innehållet i årsredovisningen behöver utvecklas och förklaring till den ekonomiska situationen är central både i form av rapporter som beskrivning med ord.

5.5 Gemensamma lösningar från praktiker och teoretiker

De praktiker som medverkat i intervjuerna är alla överens om att K-regelverken inte är anpassade efter verksamheten i en BRF. Det finns inget vinstintresse i en BRF utan avkastningen är att de boende får bo bekvämt och billigt enligt Lambertsson, Karlsson och Riomar²⁹. Positivt med debatten är att flera frågor gällande BRF:ers verksamhet lyfts fram. Hur en BRF drivs regleras i föreningens stadgar. Skanska likväl HSB har under hösten 2014 arbetat med att anpassa standardstadgar för BRF:er för att de ska bli mer kompatibla till K-regelverken. Om stadgarna i BRF:er är utformade för att avgiften ska täcka alla kostnader blir en avgiftshöjning oundviklig. Genom att ändra fokus på stadgarna till att avgifterna är till för den löpande verksamheten och bör inte omfatta avskrivningskostnader menar Lambertsson och Karlsson att BRF kan behålla sin nuvarande avgiftsnivå. En höjd avgift på grund av ökade avskrivningskostnader skulle resultera i ett likviditetsöverskott eftersom avskrivningskostnad inte påverkar

²⁶ Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25 november 2014.

²⁷ Magnus Lambertsson Kund och utvecklingschef Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

²⁸ Peter Karlsson chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, personlig kommunikation 8 december 2014.

kassaflödet enligt Matenda³⁰ och Riomar³¹. Risken finns att stadgar utformade där alla kostnader ska täckas av föreningens årsavgifter medför att BRF:er bryter mot likhetsprincipen. Ett likviditetsöverskott kan leda till att dagens medlemmar betalar mer än framtida medlemmar i BRF:en. Enligt Lundén (2013) strider ett likviditetsöverskott mot självkostnadsprincipen och likhetsprincipen. Föreningen ska inte heller urholka det egna kapitalet genom drastiska sänkningar av årsavgiften menar Karlsson.

Argument för förändrade stadgar ligger i linje med självkostnadsprincipen och likviditetsprincipen. Karlsson³² påpekar att det är viktigt med tydliga stadgar i en BRF. Stadgarna ska inte endast reglera vilka kostnader årsavgiften ska täcka utan även kommunicera föreningens ställning gällande underhållsfond samt verksamheten i stort. BRF är enligt BRL (SFS 1991:614) skyldiga att göra avsättningar till underhållsfond däremot regleras inte beloppet. Varje individuell BRF behöver reglera avsättningarna till underhållsfonden i föreningens stadgar. Karlsson utvecklar sitt resonemang och menar att avsättningar till underhållsfond skulle kunna ligga till grund för ett nyckeltal specifikt anpassat för BRF. Intressenter skulle med hjälp av ett sådant nyckeltal lyckas identifiera seriösa BRF:er som arbetar med avsättningar för underhåll. Samtidigt undvika oseriösa föreningar vilka i stället prioriterar en låg årsavgift på bekostnad av avsättningarna till underhållsfonden.

För att i framtiden få en precis avskrivningskostnad nämner Karlsson och Matenda produktionsberoende avskrivning på fastigheten. Produktionsberoende avskrivningar baseras på hur stor produktionen och därmed slitaget varit under verksamhetsåret (Marton, 2012). Inför varje bokslut görs en individuell bedömning av BRF:ens fastighet och avskrivningar baserade på hur förslitningen sett ut under verksamhetsåret. Svårigheten med produktionsberoende avskrivningar är flera. Johansson³³, Karlsson och Matenda pratar om svårigheten i bedömningen och vem som ska genomföra densamma. Karlsson och Matenda påpekar tidsaspekten med en produktionsberoende avskrivningsbedömning. HSB förvaltar nära 4000 BRF och att göra individuella avskrivningsbedömningar på varje fastighet är i princip omöjligt, lösningen ligger i schablon avskrivningar säger Karlsson. Matenda menar att genom en produktionsberoende avskrivning får föreningen ett mer rättvist värde på avskrivningarna men att en sådan bedömning är tidskrävande och kostsam. Johansson belyser att ett system byggt på produktionsberoende avskrivningar blir svårt att utveckla på grund av att fastigheter är olika. Det finns viktiga parametrar som ingår i varje fastighet exempelvis stomme, tak, grund osv. För att göra en helhetsbedömning krävs mer än de grundläggande parametrarna och dessa menar Johansson kan variera från fastighet till fastighet. Johansson bygger vidare detta resonemang med att inte enbart basera bedömningen på fastigheten utan också den ekonomiska situationen i föreningen. Genom att väga samman skicket på fastigheten och föreningens ekonomiska planer, underhållsfond kan ett rankingsystem utvecklas för BRF.

³⁰ Denis Matenda Bostadsrättsekonom Skanska, personlig kommunikation 14 november 2014.

³¹ Tönu Riomar styrelseledarmot i BRF Slottet, personlig kommunikation 8 december 2014.

³² Peter Karlsson chef Marknadsområde Centrum HSB Göteborg, personlig kommunikation 8 december 2014.

³³ Göran Johansson auktoriserad revisor på KPMG, personlig kommunikation 25 november 2014.

6. Slutsats

I nedanstående kapitel ämnar vi att besvara vår forskningsfråga samt presentera förslag till framtida forskning.

Vi har under uppsatsens gång haft möjlighet att få teoretiker och praktikers syn på K-regelverken och vad de tror effekten på de finansiella rapporterna i BRF:er kommer bli. Vi har identifierat två effekter på de finansiella rapporterna i BRF:er. För det första är det centralt att komma ihåg att en BRF inte drivs enligt affärsmässiga principer. Informanterna i uppsatsen har alla varit eniga i frågan om att likviditeten är den viktigaste parametern för en förenings ekonomiska ställning. In och utbetalningar ska täckas av årsavgifter till föreningen. Vidare är det normalt att föreningars stadgar beskriver på vilket sätt BRF:er drivs samt vilka kostnader avgiften ska täcka. Effekten på stadgarnas utformning till följd av K-regelverkens införande blir att BRF:er behöver vara tydliga i vilka kostnader avgiften ska täcka. Då avskrivningar är en kostnad och ingen utbetalning blir effekten av en höjd årsavgift till följd av ökad avskrivningskostnad att ett likviditetsöverskott byggs upp i föreningen. De föreningar som inte anpassar årsavgifterna till de ökade avskrivningskostnaderna kommer redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. BRF:er kan under obegränsad tid uppvisa negativa bokföringsmässiga resultat utan att behöva sätta föreningen i konkurs. Kraven som ställs på BRF:er är att föreningen har en avgiftsnivå som täcker utgifterna enligt självkostnadsprincipen. För det andra har alla informanter som medverkat i studien nämnt eller berört hur BRF:er ska förmedla och kommunicera den finansiella situationen till föreningens intressenter. Föreningens årsredovisning är ett viktigt verktyg för att lyckas med denna kommunikation. Årsredovisningen ska innehålla flera rapporter samt föreningens ställning i nuläget och förväntad framtid. Vi har genom intervjuerna identifierat att den finansiella rapporteringen i BRF:er behöver utökas med en tydligare förvaltningsberättelse där resultaten förklaras ingående genom att hänvisa siffrorna till händelser under verksamhetsåret. Redovisas ett bokföringsmässigt negativt resultat bör det framgå hur detta negativa resultat uppkommit och vad följderna av resultatet blir. I framtiden tror vi att föreningens förvaltningsberättelse kommer spela en större roll i BRF:ers årsredovisning. Intressenter som inte är bekanta med den ekonomiska terminologin eller vana med att läsa årsredovisningar har svårt att tyda en årsredovisning endast bestående av resultat- och balansräkning. BRF:er måste ta tag i den pedagogiska uppgiften de ställs inför för att på ett bättre sätt uttrycka och beskriva föreningens verksamhet samt hur förändringar och händelser under verksamhetsåret påverkat de finansiella rapporterna.

Inför årsbokslut 2014 ställs BRF:er med progressiv avskrivningsplan med uppgiften att förklara förändringen i avskrivningskostnader jämfört med tidigare år. Resultaten i BRF:er har skönmålats med hjälp av progressiv avskrivning vilket inte längre är tillåtet då det inte förmedlar en rättvisande bild av fastighetens ekonomiska förbrukning. Vi har identifierat en vilja hos praktiker att belysa avsättningar till underhållsfonden i stället för det bokföringsmässiga resultatet. Anledningen tror vi är att det är enklare för föreningar att påverka avsättningarna till underhållsfond medan regelverken måste följas. Vi anser att detta är positivt då ett fokus på underhållsfonden medför att föreningar får ett långsiktigt ägarperspektiv. BRF:ers syfte är erbjuda bostadsrättsinnehavarna ett ekonomiskt boende men också att på lång sikt driva och underhålla föreningens fastighet. Ett jämt och kontinuerligt underhåll med avsättningar till underhållsfonden är en förutsättning för att likhetsprincipen uppnås.

Likhetsprincipen anser vi vara viktig vid driften av en BRF då det inte bör finnas incitament till minskade avgifter och minskade avsättningar till underhållsfonden. Skicket på fastigheten behöver upprätthållas och det ligger i likväl ägare som köparens intresse att standarden är hög. Att anpassa stadgarna är ett viktigt steg för BRF:er för att de inte ska bryta mot centrala principer samt för den fortsatta driften av föreningen och säkerställa för framtida avsättningar till underhållsfonden.

I framtiden tror vi att det kommer utvecklas ett nytt regelverk speciellt anpassat till BRF:er. Vi grundar det på den stora betydelse som bostadsrättsföreningsformen har i Sverige. Flera stora aktörer medverkar och har intresse för ett specifikt anpassat regelverk såsom byggbranschen och fastighetsbolagen. Även FAR har visat intresse för utvecklingen av ett anpassat regelverk. Däremot blir ett anpassat regelverk inte aktuellt inför bokslutet 2014 och troligtvis inte inom de närmsta åren. Utformningen av K-regelverken började redan 2004 och träder först nu tio år senare i kraft. Vi tror att under tiden ett nytt regelverk arbetas fram kommer det ske en normalisering på marknaden gällande synen på bokföringsmässiga negativa resultat i BRF:er. När ett fenomen blir vanligare tar det inte lång tid för marknaden att anpassa sig. Ur de förändrade förutsättningar tror vi att det kommer utvecklas nya nyckeltal där fokus ligger på det mest centrala i driften av BRF:er. Nyckeltal som fokuserar på avsättningar till underhållsfond och föreningens likviditet kommer få större utrymme i framtida BRF:ers årsredovisningar.

Efter vi tagit del av den intensiva debatt som rådde under hösten 2013 och våren 2014 om hur stor omställning det skulle bli för BRF:er att byta regelverk. Rädslan om avgiftshöjningar och orimliga boendekostnader duggade tätt under tidigt 2014. Byggbolag och BRF:er reagerade starkt på BFN:s förtydligande gällande avskrivningar och vad tydliga i sin ställning i debatten. Av att döma från uppsatsen är det troligt att de upprörda känslorna och hektiska diskussionerna möjligen varit lite före sin tid. Genom intervjuer med personer verksamma inom såväl revision som fastighetsbranschen kan vi konstatera att de nya regelverken inte får den stora effekt på BRF:er som debatten fick det att framstå. Debatten pågår fortfarande om än inte i samma intensitet. Det är starka aktörer på varje sida av diskussionen. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att regelverken inte trätt i kraft än och att det är svårt att sja om framtiden.

6.1 Förslag till framtida forskning

K-regelverken träder i kraft vid årsskiftet 2014/2015 och idag kan vi bara spekulera i vad effekterna av förändringen kommer bli. Därför anser vi att framtida forskning kring K-regelverken samt driften av BRF:er är mycket relevant då antalet BRF:er i Sverige är en betydande del av bostadsmarknaden.

Vårt första förslag till fortsatt forskning är att mer ingående se till frågan om utvecklingen av ett anpassat redovisningsregelverk för BRF:er. Att närmare titta in i frågan om hur en anpassad redovisning kan tänkas vara utformat samt vilka parametrar som är viktiga att ta hänsyn till. Vad är det som särskiljer BRF:er gentemot aktiebolag och andra vinstdrivande företag samt argument till varför en anpassad redovisning behövs eller inte.

Bostadsmarknaden riktar sig till alla typer av intressenter och flera potentiella köpare har ingen eller mycket liten erfarenhet att läsa årsredovisningar eller tyda ekonomiska rapporter. Därför skulle en studie där fokus på hur årsredovisningen i BRF:er presenteras vara givande. Hur kan årsredovisningen utvecklas för att rapporten ska bli tydligt och begripligt även för intressenter med mindre erfarenhet kring ekonomiska frågor. Vad är önskvärd information och hur ska informationen förmedlas på ett lättillgängligt och begripligt sätt.

7. Referenser

- Bryman, Alan (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. 2., [rev.] uppl. Malmö: Liber
- Bokföringsnämnden. (2014). *K-projekt*. <http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltprojekt.aspx> [2014-11-08].
- Bokföringsnämnden. (2014). *Redovisningsregler*.
<http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltredovisning.aspx#vag-k2abkons> [2014-11-08]
- Bo Bättre. (2014). *Antal Bostads- och Bostadsrättsföreningar*.
<http://www.bobattre.se/BrfAntal.asp?Page=P04> [2014-11-08]
- Bolagsverket. (2014). *Driva bostadsrättsförening*.
<http://www.bolagsverket.se/ff/foreningsformer/bostadsrattsforening/driva> [2014-11-22]
- Daniel Stattin & Carl Svernlöv. (2014). *Bostadsrättsavgifterna behöver inte höjas. DI Debatt*. 19 augusti. <http://www.di.se/artiklar/2014/9/19/debatt-bostadsrattsavgifterna-behover-inte-hojas/> [2014-10-14]
- Ekonomi info. (2009). *Inkomst, intäkt och inbetalning*. http://www.ekonomi-info.nu/inkomst_intakt_och_inbetalning_3482.asp [2015-01-07]
- Kvale, Steinar & Brinkmann, Svend (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun*. 3. [rev.] uppl. Lund: Studentlitteratur
- FAR:s policygrupp för redovisning. (2013). *Progressiva avskrivningar på byggnader - är det tillåtet vid tillämpning av K2/K3? Tidningen Balans*. 21 oktober.
<http://www.tidningenbalans.se/fordjupning/progressiva-avskrivningar-pa-byggnader-ar-det-tillatet-vid-tillampning-av-k2k3/> [2014-11-08]
- Lindberg, Johanna & Maesel, Emma. (2014). *Progressive depreciation in housing cooperative associations - A case studie on norm setters' and practitioners' arguments in a debate* (Master's thesis). Göteborg: Företagsekonomiska institutionen , Göteborgs universitet. <http://hdl.handle.net/2077/36049> [2014-11-10]
- Lundén, Björn (2013). *Redovisning i bostadsrättsföreningar*. 4. uppl. Näsviken: Björn Lundén Information
- Lundqvist, Pernilla (2014). *Tillämpning av redovisningsnormer: intäkter och avsättningar*. Diss. Göteborg : Göteborgs universitet, 2014
- Marton, Jan (2013). *IFRS - i teori och praktik*. 3., [uppdaterade] uppl. Stockholm: Sanoma utbildning
- Majstrovic Hansén, U. (2013). *Komponentavskrivning* [illustration].
http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/1030/1/?item=art_art-s1/2741&group=art_art_grp-s1/22 [2015-01-09]
- Olsson, Henny & Sörensen, Stefan (2011). *Forskningsprocessen: kvalitativa och kvantitativa perspektiv*. 3. uppl. Stockholm: Liber

- SFS 1999:1078. *Bokföringslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1991:614. *Bostadsrättslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1995:1554. *Årsredovisningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. (2014). *Riktlinjer för komponentavskrivning*.
http://www.sabo.se/kunskapsomraden/ekonomi_och_finans/komponentredovisning/PublishingImages/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20komponentredovisning.pdf [2014-11-22]
- Svenska Dagbladet. (2014). *Progressiva avskrivningar*.
http://www.svd.se/naringsliv/pengar/progressiva-avskrivningar_8983916.svd [2014-12-28]
- Thurén, Torsten (2013). *Källkritik*. 3., [rev. och omarb.] uppl. Stockholm: Liber
- Trost, Jan (2010). *Kvalitativa intervjuer*. 4., [omarb.] uppl. Lund: Studentlitteratur
- Bokföringsnämnden (2008). *Årsredovisning i mindre aktieföretag*. Stockholm: Bokföringsnämnden.
- Bokföringsnämnden (2012). *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*. Stockholm: Bokföringsnämnden.

Bilagor

Bilaga 1 - Intervjuguide

Intervjuguide

Bakgrund

Den 28 april kom Bokföringsnämnden med ett förtydligande gällande avskrivningar för materiella och immateriella anläggningstillgångar. Förtydligandet omfattade avskrivningsregler i K2 och K3. Möjligheten till progressiv avskrivning av fastigheter är numera borttagen. Detta för att den ekonomiska förbrukningen av fastigheten inte följer ett progressivt mönster och är därför inte tillämpbar. Det vi vill fokusera på i vår uppsats är vilka ekonomiska följder detta kommer få på bostadsrättsföreningar. Gällande från och med 31 december 2013 måste bostadsrättsföreningar upprätta årsbokslut i enlighet med reglerna i K2 alternativt K3.

Frågor:

- Berätta lite om dig själv, vad är din professionella syn på nya normerna och regelverk gällande avskrivningar på materiella tillgångar?
- Kan du förklara tillvägagångssättet vid upprättandet av ekonomiska kalkyler för nya projekt? Vad ligger till grund för dessa?
- Hur kommer ni fram till hur lång nyttjandeperiod en nybyggd bostadsfastighet har? Vilka faktorer vägs in i denna process?
- Varför har bostadsrättsföreningar använt sig av progressiva avskrivningar enligt din mening?
- Vilka aktörer tror du att skulle gynnas av förändringen gällande avskrivningar?
- Hur tror du att en förening påverkas ekonomiskt av att byta avskrivningsmetod?
 - Både på kort och lång sikt?
- Vilket K-regelverk tycker du passar bäst att använda i bostadsrättsföreningars redovisning, K2 eller K3?
- På vilket sätt tror du att de finansiella rapporterna (balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys) kommer påverkas?
 - Kommer de förlora sin relevans?
 - Kommer de återspegla en mer trovärdig bild av föreningen?
- Tror du att föreningar kommer behöva höja avgiften på grund av förändringar i regelverken?
 - Om ja: Vad tror du kommer ligga till grund för beräkningen av höjningen?
 - Om nej: Varför tror du inte att det kommer bli så?