



**GÖTEBORGS UNIVERSITET**  
**HANDELSHÖGSKOLAN**

## En studie om risken vid köp av lägenhet - Bostadsrättsföreningarna i Göteborgs innerstad

---

Kandidatuppsats  
Extern redovisning  
Höstterminen 2014  
Handledare: Thomas Polesie  
Författare: Michelle Banditelli

## Förord

---

Jag vill tacka minHandledare för all förståelse och inspiration

Göteborg den 12 januari 2015

---

Michelle Banditelli

## **Sammanfattning**

**Examensarbete Civilekonomutbildningen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet,  
Kandidatuppsats, Externredovisning HT 14**

**Författare:** Michelle Banditelli

**Handledare:** Thomas Polesie

**Titel:** Bostadsrättsförening i Göteborgs innerstad – En studie om risken vid köp av lägenhet

**Backgrund och problem:** Inom bostadsrätter är det säljaren som har övertag eftersom efterfrågan är större än utbudet av lägenheter samtidigt som köpare är i underläge mot säljaren, mäklaren och banken. Då är årsredovisningen ett viktigt verktyg för att tyda riskerna vid köp av en lägenhet.

**Syfte:** Jämföra och använda årsredovisningar som ett verktyg för att beskriva och avgöra vilka risker som finns förknippade med lägenhetsköp i Göteborgs innerstad.

**Avgränsningar:** Jag förhåller mig till riskerna som kan kopplas till årsredovisningen och avseende år. Det finns även geografisk avgränsning som är göteborgs innerstaden. Jag tar inte upp de så kallade K- projekten på grund av att årsredovisningar baserar sig på 2013 och äldre rekommendationer och normgivning.

**Metod:** Det är en blandning av kvantitativ och kvalitativ studie. Det är en deskriptiv studie som blandar både kvantitativa metoden och kvalitativa metoden.

**Resultat och slutsatser:** Det bästa sättet att identifiera riskerna i sambandet med att man ska köpa en lägenhet är att jämföra resultaträkning och balansräkning med förvaltningsberättelse för att skapa en bild över riskerna.

**Förslag till fortsatt forskning:** En studie om K3 projekt och hur den kommer att påverka bostadsrättsföreningarnas resultat. Ett annat förslag är en studie om hur bostadsrättsköpare agerar innan köpet och hur de beaktar föreningens ekonomiska läge.

# Innehållsförteckning

---

## Table of Contents

Sammanfattning .....	3
Begrepp .....	7
Bakgrund .....	7
Ränta.....	8
Metod .....	10
Inledning.....	10
Design.....	10
Datainsamling.....	10
Urval.....	10
Kvoturval.....	10
Kvalitativ .....	11
Validitet.....	11
Reliabilitet .....	11
Syfte .....	11
Avgränsningar .....	11
Referensram .....	12
Inledning.....	12
Årsredovisningslagen .....	12
Principerna .....	12
Balansräkning och resultaträkning .....	13
Uppställningsform .....	13
Resultaträkning.....	13
Balansräkning/Värderingsprinciper .....	13
Avskrivningsmetoder .....	14
Finansiella Anläggningstillgångar.....	14
Eget Kapital.....	14
Tilläggsupplysningar .....	14
Förvaltningsberättelse .....	15

Bostadsrättslagen.....	15
Riskteori .....	16
Vad är risk? .....	16
Hur definieras risk? .....	16
Riskbedömning.....	17
Hur uppfattas risken av allmänheten .....	17
Bostadsrättsföreningars principer.....	18
Självkostnadsprincipen.....	18
Reporänta .....	18
Andelstal.....	18
Innehållsanalys .....	19
Inledning.....	19
Vad visar studien .....	20
Vilka är föreningarna .....	20
Förvaltningsberättelse .....	20
Avgifter .....	23
Avskrivningsmetod .....	24
Omsättningen .....	25
Skulder .....	26
Ränta.....	27
Resultat.....	28
Kan man påstå att större skuldsättning per kvadratmeter leder till större finansiella kostnader?.....	32
Ja, regressionsanalys visar att det finns något starkare samband mellan skuldsättningen per kvadratmeter och finansiella kostnader. Sambandet ligger på ca 57% och inom 95% signifikansnivå. ....	32
Empiri.....	33
Göran Johansson .....	33
Skuldsättning och en bra ekonomi .....	33
Värderingen av komponenter .....	33
Nyttjandetid av en fastighet.....	33
Vem ska betala? .....	33
Stadgarna.....	34
Bakgrund till progressiv avskrivning .....	34

Risker .....	34
Finansieringsrisken.....	34
Byggnadsrisken .....	34
Fastighetsrisker.....	35
Föreningsrisker.....	35
Slutanalys .....	36
Resultat.....	37
Hur kan man identifiera riskerna i årsredovisningen vid köpet av en lägenhet? .....	37
Vilka är risker som kan identifieras i årsredovisningen vid köpet av en lägenhet? .....	37
Förslag till kommande forskning: .....	37
Källförteckning.....	38
Artiklar .....	38
Böcker .....	38
Rättskällor .....	38
Tidningsartiklar .....	38
Tidningsartiklar online .....	39
Hemsidor .....	39
Årsredovisningar .....	39
Bilaga 1 .....	42
Frågor till Göran Olsson.....	42
Bilaga 2 .....	42
Regressionsanalys Skuldsättning per kvadratmeter och drift och underhåll.....	42
Bilaga 3 .....	45
Regressionsanalys Skuldsättning per kvadratmeter och finansiella kostnader. ....	45
Bilaga .....	47
Regressionsanalys Skuldsättning per kvadratmeter och avskrivningskostnader .....	47
Bilaga 5 .....	50
Regressionsanalys resultat och Skuldsättning per kvadratmet.....	50

---

## Begrepp

Avskrivning - Fördelningen av anskaffningsvärdet över tiden resursen skall användas av ett företag

ÅRL – Årsredovisningslag

BFN – Bokföringsnämnden

BFNAR - Bokföringsnämnden allmänna råd.

FAR – Branschorganisation för revisorer.

Stadgar - Föreningarnas grund bestämmelser en sorts regelbok.

Skuld per kvadratmeter – Total skuld delat på boendeyta.

## Bakgrund

Köpet av en lägenhet är en stor affär för de flesta människor i dag och det krävs mycket arbete. Man kan på ett enkelt sätt förklara att man först börjar med att spara ihop till handpenning därefter bör man skapa en budget och pratar med en bank om ett lånelöfte och sedan försöker man hitta en lägenhet som man gillar inom budgetens ram och kan lägga ett bud i en auktion. Det som många av köparna inte riktigt tänker på är att man inte har köpt någon lägenhet utan en andel i en bostadsrättsförening som i sin tur ger besittningsrätt över lägenheten. I och med att man har köpt en andel i en bostadsrättsförening tillkommer en del risker som man kanske inte tänkt på ett bra exempel är en debatt som sker just nu angående användning av progressiv avskrivning.

Debatten satt i gång i början av året 2014 då FAR, branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare, ifrågasatte användning av progressiv avskrivning i bostadsrättsföreningar och menade att det inte var förenlig med de nya bokföringsreglerna från BFN (BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2) respektive BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:11 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). FAR tolkade att både K2 och K3 inte tillät progressiv avskrivning av Byggnader. Tidningarna har varit en viktig aktör och spridit debatten till allmänheter och skapade stora rubriker om de möjliga konsekvenser med uttal från olika experter där de förklarar att det förändringen från progressiv avskrivning till linjär skulle leda till en chockhöjning av månadsavgiften och samtidigt skrivit att byggbransch har dumpat månadskostnad för att höja lägenhetspriserna.

## Ränta

Riksbanken hävdar att konjunkturen håller på långsamt förbättras i omvärlden och i Sverige förväntas hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar att hjälpa förbättra konjunkturen samtidigt som exporten väntas öka i och med att konjunkturen i omvärlden förbättras.

Riksbanken varnar för risker inom bostadsmarknaden eftersom hushållens skuldsättning förväntas öka med räntesänkningen. Riksbanken uppmanar till reformer inom bostadsmarknaden för att den ska fungera bättre.

I den allra nyaste rapport från Riksbanken informerar de att oljefallet har bidragit till både förstärkning av konjunkturen i omvärlden och i Sverige men att inflationen hålls längre än velat. Riksbanken vill hålla ränta noll tills inflationen tar fart och prognosticerat att räntan blir noll till fjärde kvartal i 2016 (Riksbanken 2014)

## Försäljning av bostadsrätter

Svensk mäklarstatistiken har gjort en analys i december 2014 och lägenheter i centrala Göteborg har ökat 11 % de senaste 12 månader däremot en lägenhet kostade 46885kr per kvadratmeter och var i genomsnitt 67 kvadratmeter i november.

Den progressiva avskrivningen är inte den enda risken som uppmärksammades i svensk media, Kreditupplysningsföretaget UC, i en färsk rapport som visades på Svenska Dagbladet uppmärksammat en hög skuldsättningsgrad hos bostadsrättsförening samt dålig förståelse för vad det innebär bland köpare och bostadsrättmedlemmar (Hellekant 2013). UC:s rapport tar upp ett fall där en förening använder avskrivningstid på 1200år och syftar på att det är helt ohållbart och att bostadsrättsföreningar måste skapa bättre underlag där avskrivningstiden, amorteringstid och andelsskuld framgår.

Debatten verkar inte ha påverkat varken försäljning eller priserna. Företaget Mäklarstatistik har rapporterat i sin månadsrapport för november 2014 att priserna av bostadsrätter i Sverige har ökat 10% i de senaste tre månader och 6 % under de senaste 12 månader samt att en bostadsrätt kostar i genomsnitt två miljoner. Mäklarstatistik baserar sin statistik på försäljningspris vid kontraktsskrivning (Mäklarstatistik 2014).



När en privatperson ska köpa en lägenhet finns det olika andra parter som är intresserad av affären. Säljaren som har bott i lägenheten och varit medlem i bostadsrättsföreningen. Mäklaren som har kunskaper om marknaden och är anlitad av säljaren. Banken som gör en analys av köparens risk och vill inte förlora sina pengar.

Man kan generellt säga att parterna har mer kunskap än köparen. Säljaren är medlem i föreningen och har haft tillgång till mer information om byggnaden, om området omkring byggnaden, om reglerna i föreningen och hur det funkar praktiskt och dvs hur grannarna är och hur förening som helhet funkar när den måste ta hand om eventuella problem i byggnad och så vidare. Mäklaren kan läsa en förenings årsredovisning och dessutom har förståelse och kunskap om marknaden. Mäklaren vet hur lägenheten och byggnaden ligger till i jämförelse med marknaden och på så sätt kan få så mycket som är möjligt för lägenheten. Banken grundar sin affärsidé på att göra riskanalyser.

Detta lämnar köparen i ett underläge eftersom man kan säga i de flesta fall har både mindre kunskaper och mindre information än alla andra parter. Samtidigt som att köpa en lägenhet är en av de största affärer man gör i livet. Man vanligtvis binder upp sig och skuldsätter sig i flera år och i en sådan sammanhang kan man säga att årsredovisningen är en av de få verktyg en köpare kan använda sig för att skapa en bättre bild över föreningens ekonomi och risker. Kunskapen och planeringen kan vara de bästa verktygen för att ta bästa möjliga beslut med tillgänglig information.

- Hur kan man identifiera riskerna i årsredovisningen innan köpet av en lägenhet?
- Vilka är risker som kan identifieras i årsredovisningen innan köpet av en lägenhet?

## Metod

### Inledning

Det är en blandning av kvantitativ och kvalitativ studie. Det är en deskriptiv studie som blandar både kvantitativa metoden och kvalitativa metoden. Anledningen till blandning är att bättre skapa bättre och djupare förståelse inom ämnet.

### Design

Kvantitativa studien gjordes på så sätt att jag har valt lägenheter inom Göteborgs innerstad som har accept pris mellan 2,5 miljoner och 3 miljoner som var till salu den 25:e november 2014 därefter har jag valt olika nyckeltal för att undersöka hur föreningarnas ekonomi ser ut. Nyckeltalen valdes ur en köparens perspektiv och intresse dvs. visa kartlägga hur bostadsrättsföreningarnas ekonomi avspeglades på deras balans och resultaträkning och utifrån detta hitta potentiella risker.

### Datainsamling

Data har en sekundär karaktär dvs har tagit ifrån en databas och i studien kommer data ifrån hemsidan Hemnet. Idag finns det tre stora bostadssidor, Hemnet, Blocket Bostad och Booli.se där Hemnet. En bostadssida är en hemsida där olika fastighetsbyråer och även privatpersoner lägger ut lägenheter som är till salu. Eftersom Hemnet är idag det äldsta och största bostadssida och väljer jag dem som underlag för min studie. Den 25:e november 2014 fanns det över 400 lägenheter till salu i Göteborg som utannonserades hos Hemnet.

### Urval

#### Kvoturval

För att välja föreningarna i studien har jag valt att använda mig av kvoturval. De premisserna jag använt för att hitta var accept pris mellan 2,5 och 3 miljoner, funnits på hemsidan Hemnet, och funnits i Göteborgs innerstad. Utifrån resultatet har jag använt mig utav alla i det stickprovet.

Det finns en del kritik mot kvoturval och kritiken som är mest på relevant i studien sammanhang är att kvoturval kan ge en missvisande bild över populationen. (Bryman, A 2013)

Jag håller delvis med att kvoturval kan ge en missvisande bild över populationen men samtidigt är kvoturvalet väldigt passande till studie eftersom det är först och främst föreningarna som studeras och föreningarna har olika typer av lägenheter som kostar olika.

Det som hade kunnat ge en missvisande bild är att begränsa studien geografisk, vilket jag har gjort, och affirmera att resultat är en bild gällande föreningar över hela storgöteborg eller hela Sverige. Det gör jag inte.

Det skulle vara svårt att undersöka alla och då har jag valt att begränsa området till Göteborgs innerstad, pris intervallen mellan 2,5 miljoner till 3 miljoner samt bostadssida som är enbart

Hemnet. Anledningen är att hitta ett mix av föreningar som liknar det genomsnittliga slutpriset på lägenheter i Göteborg som är 3 miljoner.

### **Kvalitativ**

Den kvalitativa delen av studien består av en gruppintervju med revisorn Göran Johansson. Vi var ca 10 studenter från Handelshögskolan i Göteborg där alla skriver uppsats inom externredovisning och om bostadsrättsföreningar. Målet med intervju var att få djupare kunskaper om risker i en bostadsrättsförening. Intervjun skedde i början av studien och just då var det en stor fördel att ha frågorna från andra grupper. Nackdelen var att det blev mycket material som skulle bearbetas samt största delen av materialen var oväsentlig för själva studien men bra för allmänbildning inom bostadsrättsföreningar.

### **Validitet**

Validitet är ett begrepp som är omfattande men man säger att det har med studiens trovärdighet. För att en studie ska uppnå validitet krävs det att finns en kongruens mellan det man påstår mäta och det man egentligen mäter (Esaiasson P, 2007). För att uppnå validitet har jag varit väldigt försiktig. En del information som tex lägenheternas slutpris har varit omöjliga att få tag på medan andra informationer har varit bristande tex avskrivningsmetod och då har jag valt att avstå från göra en analys utav detta.

### **Reliabilitet**

Handlar om hur tillförlitlig undersökningen har varit och då om man gör om undersökningen med samma premisser skulle man få samma eller likartad resultat (Bryman, A 2013). För att då uppnå reliabilitet är det främst hur undersökningen görs och noggrannhet med information som kommer att vara avgörande. Magne Holme, I Krohn Solvan, B 1997 Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder s 167). Eftersom studien grundar sig i offentlig statistik kan detta innebära en fara för reliabilitet. Reglerna kan ändras och man kan inte få tag på information på samma sätt. Jag anser att detta är en kalkylerad risk. Det finns en stark tradition i Sverige gällande öppenhet som gör att risk blir minimalt.

### **Syfte**

Jämföra och använda årsredovisningar som ett verktyg för att beskriva och avgöra vilka risker som finns förknippade med lägenhets köp i Göteborgs innerstad.

### **Avgränsningar**

Jag förhåller mig till riskerna som kan kopplas till årsredovisningen och avseende år. Det finns även geografisk avgränsning som är Göteborgs innerstad. Jag tar inte upp de så kallade K- projekten på grund av att årsredovisningar baserar sig på 2013 och äldre rekommendationer och normgivning. I den kvalitativa delen har begränsat antal intervju till Göran Johansson pga av tidsbegränsning.

## Referensram

### Inledning

Vilken lag följer man när man upprättar bostadsrättsföreningens redovisning? Det är mer komplicerat än vad man anar eftersom det finns lagar och rekommendationer som måste följas. Verksamheten regleras av bostadsrättslagen och föreningslagen. Föreningslag har bestämmelser över registreringen, styrelse, etc. Bostadsrättslagen reglerar verksamheten och hur förhållandet mellan medlem och föreningen bör vara. Bokföringslagen är lagen som innehåller bestämmelser som reglerar löpande bokföringen och hur det ska gå till.

Årsredovisningslagen har bestämmelser över hur årsredovisningen ska vara för alla sorts bolagsform. Därefter finns de allmänna rekommendationer som gavs ut av Bokföringsnämnden, en statlig myndighet. Allmänna rekommendationer och BFNAR och de ger ut vägledning och uttalande (FAR Samlingsvolym, 2009). De allmänna rekommendationerna har i stora drag med tillämpning av olika regler i årsredovisningen. De allmänna rekommendationerna byts ut mot K-regelverk från och med år 2014. K-regelverk ses av Bokföringsnämnden som en förenkling av dåvarande regler.

### Årsredovisningslagen

När en bostadsrättsförening ska upprätta årsredovisningen är det årsredovisningslag som måste följas och årsredovisningslagen är ingen anpassad lag till bostadsrättsföreningar utan det innehåller generella bestämmelser över hur årsredovisningen skall upprättas och offentliggöras (SFS 1995:1554) 1:1 och det ska passa alla sorts bolag där det krävs en årsredovisning. Årsredovisningen skall innehålla en balansräkning, en resultaträkning, noter och en förvaltningsberättelse, samt krav på kassaflödesanalys i fall det är ett stort bolag.

### Principerna

Principerna är normer som styr redovisningen och ÅRL tar upp vilka principer som måste följas i en årsredovisning. Det finns tre huvudprinciper Rättvisande bild, Överskådlighet och God redovisningssed

### Rättvisande bild

Rättvisande bild innebär att balansräkning, resultaträkningen och noterna ses som en helhet för att redovisningen ska ge en rättvisande bild (SFS 1995:1554) 2:3. Rättvisande bild innebär att lag och rekommendationer följs för att uppnå en rättvisande bild det finns ett annat inslag som är speciell för bostadsrättsförening där man bör ta i beaktningen att användarna har lägre kunskaper om hur man läser en årsredovisning och bör lämna ut mer information (PWC, 2012 sid. 37). Lagen tar upp hur man ska hantera avvikelser från allmänna råd och rekommendationer och då måste tilläggsupplysningar lämnas i en not (SFS 1995:1554) 2:2.

### Överskådlighet

Överskådlighet betyder att redovisningen måste vara lättillgänglig och presentationen relevant för användare (PWC 2012, sid 37) och enligt lagen skall redovisningen upprättas med överskådlighet och god redovisningssed (SFS 1995:1554) 2:2. God redovisningssed menas att redovisningen ska följa rådande praxis för varje bransch, men lagar, normer också (PWC, 2012 sid 37).

## God redovisningssed

God redovisningssed menas att redovisningen ska inte bara följa lagar utan rådande praxis för branschen man är aktiv i och normer också (PWC, 2012 sid 37).

Det finns andra grundläggande principer som måste följas enligt ÅRL, fortlevnadsprincip, principen om konsekvens tillämpning, försiktighetsprincipen, principen om individuell värdering, bruttoredovisning och kontinuitetsprincip (SFS 1995:1554) 2:4. Lagen (SFS 1995:1554) 2:7 kräver också att årsredovisningen undertecknas av alla styrelseledamöter samt en verkställande direktör om det finns en sådan.

## Balansräkning och resultaträkning

### Uppställningsform

Årsredovisningslag reglerar hur balansräkningen och resultaträkning ser ut, ordningsföljd måste följas och detta finns specificerat i ÅRL och vad gäller resultaträkning är det antingen kostnadsslag eller funktionsslag som kan väljas och gällande balansräkning finns inte någon variant utan det är kontoform som gäller och det finns särskild bestämmelse under eget kapital för ekonomiska föreningar som skiljer sig från aktiebolag och andra bolagsform. Detta behövs för att de som äger en ekonomisk förening är medlemmarna och ett aktiebolag är ju aktieägare. Det måste preciseras då medlemsinsatser och förlagsinsatser (SFS 1995:1554) 3:3 samt Bilaga 1, 2 och 3. På grund av bostadsrättsföreningars slag d.v.s. sysslar stort sett med "uthyrningsverksamhet" väljs kostnadsslag oftast.

## Resultaträkning

### Intäkter

Hysesintäkterna, avgiftsintäkterna och övriga intäkter bör särredovisas antingen i resultaträkning eller i en not så att användare kan se hur känslig föreningen för förändringar i de olika posterna (PWC 2012, sid 40)

### Kostnader

Indelningen av kostnader bör följa bilagas förslag dock får mindre företag slå samma vissa poster SFS 1995:1554) 3:11 i form av bruttoförlust eller bruttovinst. Extraordinära kostnader och även intäkter skall redovisas som sådan (SFS 1995:1554) 3:13.

### Skattekostnad

Det finns två skilda poster, posten skatt menas föreningens inkomstskatt och Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift redovisas som kostnad för fastighetsförvaltning (PWC, 2012, sid 41)

## Balansräkning/Värderingsprinciper

### Materiella Anläggningstillgångar

Årsredovisningslagen preciserar vilka Materiella Anläggningstillgångar som finns i bilagan för balansräkning och gällande bostadsrättsföreningar de två poster som finns är byggnader och mark som är den aktuella posten (SFS 1995:1554) bilaga. Mark har bestående värde vilket innebär att marken inte förlorar värde och får ej skrivas av.

## Avskrivning

Avskrivningen är en fördelning av anskaffningsvärdet över tiden resursen skall användas av ett företag och i vårt fall i gäller en bostadsrättsförening (Lundén B, 2008 Red i bostadsrättsföreningar 2nd edition). Själva tiden benämns nyttjandeperiod och tanken är att det anskaffade objekt ska återköpas i slutet av perioden. Avskrivningen följer en systematisk plan och så väljer avskrivningsmetod som återspeglar tillgångens värde bäst. Det finns flera olika avskrivningsmetoder linjär, progressiv, komponent, etc. (BFNAR 2001:3 sid 8). De allmänna rekommendationer BFN 2001:3 Redovisningen av Materiell Anläggningstillgången har blivit ersatt av K-projekt och blir obligatorisk from 2014. Föreningarna i studien kommer att göra bytet till nästa årsredovisning och därför tas upp de äldre rekommendationerna här.

## Avskrivningsmetoder

### Linjär

En linjär avskrivning innebär att man skriver av samma värde varje år och procentsatsen är beroende av nyttjandeperioden (BFNAR 2001:3 sid 9). Om man har en byggnad som har ett anskaffningsvärde på 100 och nyttjandeperiod på 100år skrivs av med 1% årligen eller ett värde på ett.

### Progressiv avskrivning

Progressiv avskrivningen innebär att kostnaden för avskrivningen höjs genom åren så att det återspeglar förbrukningen av tillgången enligt rekommendationen från Bokföringsnämnden är metoden ”tänkbar för anläggningar med lång livslängd och obetydlig teknisk utveckling” (BFNAR 2001:3 sid 9). Metoden används ofta i bostadsrättsföreningar och är anledningen till den stora debatten inom branschen som jag redan nämnt. Den form av avskrivning blir inte längre ansedd som god redovisningssed och därför ej längre tillämpbar.

### Komponentavskrivning

Byggnaden delas upp i olika delar och varje del skrivs av på den förväntade nyttjandeperioden för delen. Den här typen av metod blir aktuell om föreningen väljer att gå över till k3.

## Finansiella Anläggningstillgångar

Med finansiella anläggningstillgångar menas andelar, värdepapper eller fordringar som inte är en omsättningstillgång d.v.s. inte ska säljas inom ett år (PWC 2012 sid 42). De ska värderas till verkligt värde.

## Eget Kapital

Det består av bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital i sin tur består av insatskapital, upplåtelseavgifter och fonden för yttre underhåll. Balanserat resultat och årets resultat är fritt eget kapital (SFS 1995:1554) Bilaga 1.

## Tilläggsupplysningar

Föreningarna skall ange vilken regelverk de tillämpar och det finns krav för kontinuitet av redovisningsprinciper. Det samma gäller principer för värdering av tillgångar, avsättningar eller skulder (SFS 1995:1554) 5:2. Vad gäller finansiella instrument ska bokfört värde redovisas samt värdeförändringen redovisas också men i resultaträkning. Föreningen ska

lämna information om anläggningstillgångar anskaffningsvärde, avyttringar och avskrivningar och eventuella upp eller nedskrivningar, samt ackumulerade avskrivningar, uppskrivningar och nedskrivningar (SFS 1995:1554) 5:3. Föreningen skall lämna särskild information om långfristiga skulder som förefaller mer än fem år (PWC 2012 sid 44). Föreningen måste ange det totala belopp för varje pantsättning (PWC 2012 sid. 44).

## Förvaltningsberättelse

Föreningen ska ange information för att förhöja förståelse för utvecklingen av föreningen under året i egenskap av att skapa en mer rättvisande bild. Föreningen skall ange också informationer som inte redovisats i balansräkning, resultaträkning eller noterna, men är viktiga för att ha bättre förståelse över verksamheten (SFS 1995:1554) 6:1. Dessutom måste föreningen ange det förväntade framtida utveckling och risker samt osäkerhetsfaktorer och förändringar i medlemsantal (SFS 1995:1554) 6:3.

## Bostadsrättslagen

Bostadsrättslagen har bestämmelse som reglerar förhållande mellan en bostadsrätthavare och föreningen. Första kapitel inleds med en förklaring av vad är en bostadsrättsförening dvs en ekonomisk förening som upplåter lägenheter som bostadsrätt SFS(1991:614)1:1 samtidigt som upplåtelse måste ske till en medlem av föreningen SFS(1991:614) 1:3 gentemot ersättning och utan tidsbegränsningar för nyttjande av lägenhet SFS(1991:614)1:4. Lagen tillåter att föreningens styrelse att neka till inträde till föreningen om den som vill ansluta sig inte följer villkoren i stadgarna SFS(1991:614) 2:1, men samtidigt som man inte får särskilja medborgarskap, inkomst eller förmögenhet SFS(1991:614)2:2.

Lagen reglerar också hur föreningen ska agera innan man upplåter lägenheter med bostadsrätter. Den delen tas inte upp av någon förening som studeras i uppsats, men jag anser vara rätt intressant ändå. Bestämmelserna är i stora drag att föreningarna måste upprätta en ekonomisk plan där de anger att upplysningar om föreningens verksamhet SFS(1991:614)3:1 och den ekonomiska planen måste intygas av två personer där det intygas om att beräkningar är sanna och hållbara SFS(1991:614) 3:2. Föreningarna som har gjort en ombildning kan finnas hyresgäster som då har valt att inte vara medlem och i lagen reglerar detta på så sätt att föreningen inte får upplåta hyresrätten så länge hyresförhållande består SFS(1991:614)4:3 dvs om hyresgästen har besittningsrätt över en lägenhet ingenting ändras.

En medlem i en förening har både rättigheter och skyldigheter. Föreningen är skyldig att hålla marken, lägenhet och huset i gott skick SFS(1991:614) 7:4 och det innebär att föreningen har ansvar över reparationer av ledningar av avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten och ventilationskanaler SFS(1991:614)7:12.

Lagen har bestämmelse över hur konstruktioner och reparationer går till och då måste bostadsrättshavaren be om tillstånd från styrelse för att göra ingrepp i en bärande konstruktion, göra ändringar i befintliga ledningar och göra väsentlig förändring av lägenhet samtidigt som lagen tillåter stadgarna att reglera detta dvs. om det står att får göra ingrepp i en bärande konstruktion blir det då giltigt SFS(1991:614) 7:7. Bostadsrättshavaren är ansvarig för reparationer på grund av brandskada eller vattenledningsskada om hen i hushållet eller gäst

agerat vårdslöst SFS(1991:614) 7:12. Föreningen har rätt att ta ut en avgift i form av en insats vid upplåtelse av lägenhet, samt årsavgift, om då finns i stadgarna får föreningen tar upp upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Kostnaden för uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller elektrisk ström får tilläggas efter mätningen av förbrukningen SFS(1991:614) 7:14.

Bostadsrättshavaren kan förlora nyttjanderätten till lägenhet om betalningen av eller upplåtelseavgift, inte sker senast två veckor efter avtalad tid det samma gäller om årsavgiften eller avgiften för andrahandsupplåtelse inte betalas men då är det en vecka tidsfrist. Man förlorar nyttjanderätten också om man vanvårdar lägenhet, inte fullföljer sina skyldigheter eller bedriver näringsverksamhet SFS(1991:614) 7:18.

## Stadgar

Stadgarna är föreningens grund bestämmelser en sorts regelbok som kan användas tillsammans med lagregleringen vid eventuella konflikter. Den skickas till Bolagsverket och därefter blir den en offentlig handling(Bolagsverket). I lagen finns det 12 obligatoriska punkter som stadgarna måste innehålla men om föreningsstämman, som beslutar över stadgarna, vill får de utöka reglerna. En del av de obligatoriska regler består av information om föreningen t.ex. föreningens firma, styrelses säte, ändamålet och verksamhetens art. En annan del har regler över hur stämman och styrelse fungera t.ex. regler om räkenskapsår, vilka ärende tas upp i en stämma, stämmans kallelse, antal styrelseledamöter, antal revisorer och i hur länge dessa uppdrag ska gälla. Föreningslagen är lagen som har sådana bestämmelser och där kan man få djupare kunskap över hur föreningen Den innehåller också regler över hur medel ska användas, avgifternas storlek, fördelning av eventuella vinster, hur man ska hantera avsättningar till underhåll och reparationer och hur underhållet ska säkerhetsställas och även föreningens och bostadsrättshavare skyldigheter och ansvar gällande reparationer och underhåll SFS(1991:614) 9:5.

## Riskteori

### Vad är risk?

Det är en fråga som jag tror skulle vara enkel att besvara eftersom risken är en del av mitt och allas liv men tyvärr är det inte så enkel som jag först tänkt. Det finns flera olika definitioner av risk, olika ämne tar hänsyn till olika aspekter och till olika variabler och flera olika formler för att definiera och göra riskbedömningen.

### Hur definieras risk?

Författaren Ortwig Renn definierar risk som:

*”Possibility that human action or events lead to consequences that have an impact on what humans value”*

Författaren vidareutvecklar och förklarar definitionen som delas i tre faktorer som är utfallet av effekten, osäkerhet och en bindande variabel (Renn O, 1998 Role of risk perception for risk management).



Författarna Stanley Kaplan och John Garrick definierar risk på ett annat sätt. Risken är kopplad till olika faktorer som upplevs och själva upplevelsen är det som kommer att hjälpa personen att mäta risken. Bland faktorerna hävdar Kaplan och Garrick att uppfattningen av risken är kopplad till osäkerhet och fara, men risken är varken osäkerhet eller fara.

Om man förväntar en händelse med viss utfall utan skada så är det inte risk. De summerar detta genom en formel:

*"risk = uncertainty + damage"*.

Uppfattad fara är inte risk, utan ännu en gång en faktor kopplad till risken:

*" risk= hazard/safeguards"*

De syftar på att ju större uppfattad fara desto mer försiktig är man på så sätt att man minskar risken men risken kommer alltid att finnas och trots försiktighetsåtgärder blir den aldrig noll(Kaplan, Garrick 1981)

### **Riskbedömning**

Ett praktiskt problem för att göra riskbedömningen är att kunna precisera, i vanligtvis kvantitativa termer, vad som riskeras, vilka är sannolikheterna av en oönskad händelse samt att precisera en variabel som binder ihop de föregående variablerna. För försäkringsbolagen är det helt avgörande för eget fortlevnad att ha rätt riskbedömning Försäkringsbolagen tacklar detta på så sätt att de använder det förväntade värdet av en händelse över tiden som referenspunkt (Kaplan, Garrick 1981).

### **Hur uppfattas risken av allmänheten**

Termen risk är en term som används inom flera ämnen och i olika sammanhänger och innebär t.ex. ekonomisk risk, politisk risk, risk inom psykologi, försäkring , etc. Risken (variablerna) har blivit vidareutvecklat och anpassad inom olika ämne. Den versionen av risk som är anpassad till den samhällsvetenskapliga gren koncentrerar sig på egna och sociala preferenser och det kan hjälpa att förstå varför allmänheten inte uppfattar risken som den upplevs. De har utvecklat fyra synsätt över hur risken upplevs av allmänheten(Kaplan, Garrick 1981).

1. En artificiell och storskalig latent fara (Sword of Damocles).
2. Osynliga risker med långsam effekt (Pandora's Box)
3. Uppfattas som en begränsad balans mellan vinst och förlust (Athena's Scale)
4. Man vill bemästra faran, ta kontroll över risken (Hercules image) (Kaplan, Garrick 1981).

## Bostadsrättsföreningars principer

### Självkostnadsprincipen

Det innebär att föreningen ska prioritera medlemmarnas ekonomiska intresse dvs sträva efter att få ett noll resultat där de utgifter täcks av hyresavgifter och på så sätt håller avgiften för medlemmarna så låga som möjlig och utan att äventyra föreningens verksamhet (Lundén B 2008 sid 28). Vi kommer att se att många av föreningar i studie har ett resultat som är nära noll.

### Likhetsprincipen

Likhetsprincipen innebär lik behandling av medlemmarna (Lundén B 2008 sid 31). Man kan koppla likhetsprincipen till två lagar, till föreningslag 7:16 där föreningsstämman inte får fatta beslut som ger fördel åt en medlem eller till någon nackdel för föreningen (SFS 1987:667) 7:16. Man kan koppla likhetsprincipen till aktiebolagslagen 4:1 där finns samma likhetsprincip, alltså alla aktier ger lika rätt (SFS2005:551) 4:1.

### Reporänta

Reporäntan är centralt för föreningarna eftersom det styr hur mycket föreningar måste betala till banken och det styr även Reporäntan bestäms av Riksbanken. Förändringen av reporänta påverkar först dagslåneränta, dvs. ränta som bankerna betala till varandra över en dag. Förändringen påverkar också bankernas utlåningsränta och ränta på värdepapper. Riksbanken uppger också om förändringen sker i linje av marknadens förväntningar påverkar förändringen redan innan Riksbanken annonserar ut det Målet för penningpolitiken enligt Riksbanken är att nå en stabil grund där inflation ligger nära två procent, och på så sätt skapa en stadig tillväxt över tiden (Riksbanken 2011).

### Andelstal

Enligt Björn Lundén är sättet man delar upp de totala tillgångar och skulder mellan medlemmar och då är insatsens storlek avgörande för att räkna fram andelen (Lundén B 2008 sid 9).

## Innehållsanalys

### Inledning

Kvantitativa studien gjordes på så sätt att jag har valt lägenheter inom Göteborgs innerstad som har accept pris mellan 2,5 miljoner och 3 miljoner som var till salu den 25e november 2014 därefter har jag valt olika nyckeltal för att undersöka hur föreningarnas ekonomi ser ut. Nyckeltalen valdes ur en köparens perspektiv och intresse dvs. visa kartlägga hur bostadsrättsföreningarnas ekonomi avspeglades på deras balans och resultaträkning och utifrån detta hitta potentiella risker.

Det finns särskild fokus på föreningarnas skulder där jag valt lån per kvadratmeter, genomsnittlig ränta och finansiella kostnader i förhållande till föreningens ekonomi. Jag ville undersöka avskrivningens påverkan resultaträkning i förhållande till kostnader och även de olika avskrivningsmetoder och antal avskrivnings år och procent. Jag har även kolla på hur driften och underhåll påverkar resultaträkningen och naturligtvis resultaten.

I studien finns namngiven alla bostadsrättsföreningar samt deras enskilda information. Jag har valt att använda accept pris som ett primärt mått för att välja föreningar därefter har jag valt att inte använda accept pris och pris per kvadratmeter som en variabel eller som konstant i analysen. Jag har valt detta eftersom de måtten troligtvis kommer att ändras efter budgivning och det slutgiltiga pris efter försäljningen samtidigt som det har varit omöjligt att hitta slutpris på dem lägenheter som finns med i studie och därför kommer att vara utanför studien. Jag har valt att inte heller använda antal rum som mått eftersom jag anser måttet irrelevant i studiens sammanhang.

Skulden per kvadratmeter är ett mått som används ofta i olika bostadsrättsföreningar där många gånger finns redan angiven i årsredovisningen. Det är ett nyckeltal som är lätt för användare att förstå och ta i beaktningen. Jag valt att ta med avskrivningsmetod för att undersöka om det fanns olika samband avseende metoden som används och få djupare kunskaper om vad praxis är i de olika föreningarna.

Vad gäller avskrivningstid och årlig procentsatsen skulle fokus ligga på sambandet mellan tid, procentsats, resultat och skuldsättningen men eftersom informations har varit väldig bristande i många årsredovisningar har jag valt att inte göra sambandsanalys.

Resultatet är ett viktigt nyckeltal som jag kan tänka mig är det första en användare vill veta i en resultaträkning med bred förståelse bland användare. Genomsnittlig ränta är oerhörd viktig för att förstå nuvarande finansiella risker, räkna framtida risker samt jämföra det med marknaden och koppla det till ränteläget. Omsättningen är ett bra mått för att se hur helheten ser ut och även göra sambandsanalys och koppla det till potentiella finansiella risker.

För att undersöka hur kostnadsbildningen ser ut har jag valt att dela det på fyra, mycket använda poster i resultaträkningen, drift och underhåll, avskrivning, finansiella kostnader och skatter och andra kostnader. Drift och underhåll i studie är en post men vanligtvis står som två separata poster i resultaträkningen anledningen att jag valt att slå ihop de är på grund av dess lik karaktär samt att om en förening inte har gjort något underhåll visas det inte i

årsredovisningen och även för att förenkla studien också. Posten drift och underhåll är driften summerad av eventuellt underhåll genom totala kostnaden.

Vad gäller avskrivningen är en enkel mått på totala avskrivningskostnader genom totala kostnader och det samma gäller för finansiella kostnader och andra kostnader. Finansiella kostnader mäter hur mycket lån belastar föreningens kostnader. Skatter och Andra kostnader är som nämnd en residual post i studien men i årsredovisningarna är vanligtvis olika skatter. Drift och underhåll + Avskrivningskostnad + Finansiella kostnader + residual =1.

## Vad visar studien

### Vilka är föreningarna

Det var 25 olika lägenheter som var till salu den 25:e november och 23 bostadsrättsföreningar. Det såldes två lägenheter i föreningen Söderbourgen och Hästtorget. Föreningarna som studerades var Arsenalgatan 12, Bergkristallen, Beryllen, Breitenfeld, Cederborg, Göteborgshus 51, Hästtorget, Herberget, HSB Linné i Göteborg, HSB Pilträdet, HSB Slottsskogen i Göteborg, Jakten, Kompassrosen, Kungen 6, Lilla Le i Göteborg, Linnégatan 41-45, Lorensberg 1976, Lorensberg, Mandel 2, Masthugget, Nordenskiöldsgatan 18, Pompe och Söderbourgen. Föreningarna Hästtorget och Söderbourgen har två lägenheter var i studien. För att underlätta studien har jag tagit bort en lägenhet från föreningarna där det var irrelevant.

### Förvaltningsberättelse

Det framstår aldrig om de anser att deras egen ekonomi är dålig eller mindre bra på deras förvaltningsberättelse samtidigt som jag noterar att det finns en stor skillnad vad gäller mängd information som förvaltningsberättelse generellt innehåller. Det finns inte någon mall för hur föreningen lägger ut information på deras förvaltningsberättelse däremot följer många föreningar följer samma mall. Alla föreningar anger fakta om föreningar och byggnader samt verksamheten om det finns sådan. Här är en sammanfattning med det som är mest väsentlig av alla förvaltningsberättelse vars föreningar ingår i studien.

Arsenalgatan 12: Deras förvaltningsberättelse innehåller en lista över utförda, aktuella och planerade underhåll som sträcker sig mellan 2001 och 2013 med några kommentarer. De visar en tydlig graf gällande intäktsfördelningen och kostnadsfördelningen år 2013 och även en lista med viktiga nyckeltal (Lån/kvm, elkostnad/kvm, etc.). De anger att inget större underhållsarbete är planerat.

Bergkristallen: Deras förvaltningsberättelse innehåller en lista över utförda, aktuella och planerade underhåll som sträcker sig mellan 1978 och 2013. De visar en tydlig graf gällande intäktsfördelningen och kostnadsfördelningen år 2013 och även en lista med viktiga nyckeltal. Innehåller kommentarer om deras långsiktiga ekonomiska mål. De anger att inget större underhållsarbete är planerat.

Beryllen: Deras förvaltningsberättelse innehåller en lista över återkommande aktiviteter, en mycket omfattande lista med fastighetsförbättringar och planerat underhåll, några andra listor med information om alla åtgärder styrelse har tagit 2013, bla låneomläggning av 3 lån av

totalt 27 miljoner, och även en lista av pågående åtgärder och kommande arbete 2014 och även en lista med ekonomiska nyckeltal.

Breitenfeld: Innehåller en text med information om underhåll som gjorts 2013, förändring av elavtal och en mindre lista med resultat översikt över några år.

Cederborgen: Deras förvaltningsberättelse innehåller fakta en lista över utförda, aktuella och planerade underhåll som sträcker sig mellan 1982 och 2014. Föreningen anger de väsentliga händelse under 2013 bla. vattenläckage i fem lägenheter, tecknat nytt lån och lagt om lån. De har angett väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut bla hitta en ny hyresgäst till en lokal samt fortsätta att åtgärda vattenläckage. De visar en tydlig graf gällande intäktsfördelningen och kostnadsfördelningen år 2013 och även en lista med viktiga nyckeltal med jämförelse mellan fyra år. Föreningen har höjt avgiften med 8 %.

Göteborgshus 51: Ordförande berättar om ekonomiskt läge där föreningen kommer att se över låneavtal och bindningstid och berättat att föreningen haft stora extra kostnader eftersom medlemmar gjort förbjudna ingrepp i ventilationssystem. Den innehåller en lista med viktiga nyckeltal (Lån/kvm, elkostnad/kvm, etc.) med jämförelse mellan fem år. Har inte höjt avgiften sedan 2007.

Herbert: Förvaltningsberättelse innehåller information om el, lägenhetsöverlåtelse, underhållsarbete (målning av fasaden och taket) i 2013 och kommande underhållsarbete (fasaden och ventilationssystem) i 2014. Det finns en lista med nyckeltal och jämförelse mellan 2013 och 2009 samt en förklaring till hur avgiften sätts då vissa lägenhet har gjort ett frivilligt kapitaltillskott år 2008 och betalar nästa halva hyran per månad.

HSB Brf Linné i Göteborg: Förvaltningsberättelsen innehåller information om väsentliga händelser där föreningen har angett de underhåll som utfördes 2013. Föreningen anger att fler avgiftshöjningar kommer att vara aktuella de närmsta åren, och syftar på räntenivå och kommande underhåll som risk faktorer. Det finns en lista med nyckeltal med jämförelse mellan 2009 och 2013. Föreningen har ambitionen att amortering ska hålla samma nivå som avskrivningar. Föreningen har höjt avgifterna med 3 % i början av 2013.

HSB Pilträde: Föreningen anger att de utgår ifrån två underhållsplaner en kortsiktig 5 år, och en långsiktig 30 år. De anger inte den 30åriga planen. Information om väsentliga händelser där föreningen har angett de underhåll som utfördes 2013. Det finns en lista med nyckeltalen och jämförelse mellan 2009 och 2013. Föreningen har höjt avgifterna med 3% pga. ingen höjning sedan 2008 och befarade ökade kostnader för underhåll.

HSB Lilla Le: Förvaltningsberättelsen innehåller en omfattande lista med information över viktigare underhåll från 1985 till 2013, listan innehåller en del förklaringar över utförda underhåll. Den innehåller också omfattande information om ekonomin och förklaringar. Styrelsen skriver om utsikten för framtiden där de anger planerade avgiftshöjning 2% årligen och förklara att de bygger upp en buffert inför kommande åtgärder.

HSB Slottsskogen i Göteborg: Deras förvaltningsberättelse innehåller en mycket omfattande information om verksamheten och hur styrelse arbetar med arbetsindelning samt en

omfattande förklaring till hur styrelsearvode betalas och vilka serviceavtal som finns. Under posten reparations och underhållsarbeten redogör föreningen, att de bytt taket och underhållit fasaden, en omfattande förklaring till hur processen gick till från att problemet upptäcktes fram till vilka som valdes och varför de valdes. Föreningen redogör också de kommande underhållsprojekt för 2014 och där det fortfarande tak och fasadarbeten som är de stora arbeten. Det finns en lista med nyckeltal och jämförelse mellan 2005 och 2013 samt redogör föreningen för alla posten inom kostnader och intäkter dessutom förklarar föreningen att underhållskostnader stigit kraftig eftersom skicket av de olika delarna var sämre än förväntad. Enligt deras femåriga plan blir det ingen avgiftshöjning.

Hästtorget: Föreningen anger att ingen större underhållspost år 2013 och anger ingenting angående kommande underhåll. Föreningen kommenterar att deras bra resultat leder till trygghet i fall något oförutsedd händer. Föreningen har inte höjt avgifterna år 2013.

Jakten: Deras förvaltningsberättelse innehåller en lista över utförda, aktuella och planerade underhåll som sträcker sig mellan 2011-2015 och det är stort sett små jobb som utfördes och ska utföras. Under väsentliga händelser anger föreningen att de har en bra ekonomi och kommer att erbjuda en avgiftsfri månad. De visar en tydlig graf gällande intäktsfördelningen och kostnadsfördelningen år 2013 och även en lista med viktiga nyckeltal som jämförs mellan 2010 och 2013.

Kompassrosen: Deras förvaltningsberättelse innehåller en lista över utförda, aktuella och planerade underhåll som sträcker sig mellan 1984 och 2014. Under väsentliga händelser under 2013 anger föreningen att de påbörjat en grundförstärkning. De visar en tydlig graf gällande intäktsfördelningen och kostnadsfördelningen år 2013 och även en lista med viktiga nyckeltal som jämförs mellan 2010 och 2013. Avgifterna höjs med 5 % år 2014.

Kungen 6: Deras förvaltningsberättelse innehåller fakta om föreningen och byggnaden. Under väsentliga händelse under året så har de gjort en del renovering av fasaden, omläggning av ett lån och redogör för den planerade händelse. Det finns en lista med nyckeltal och jämförelse mellan 2011 och 2013. Föreningen anger att de har sålt tre lägenheter och amorterat 7 miljoner kr och avgifterna sänktes 5% i augusti 2013.

Linnégatan 41-45: Under planerat och löpande underhåll och reparation har föreningen angett bla andra fönster- och fasadprojekt. Det finns en redogörelse för hur mycket de olika projekten kostat och en redogörelse för likviditeten. Det finns en lista över kommande underhållsprojekt fram till 2017 och en annan lista med ekonomiska nyckeltalen från 2010 till 2013. Föreningen anger att ingen höjning av avgiften.

Lorensberg 33:12: Föreningen anger att fastigheten totalrenoverades mellan 2008 och 2009 och stadgar kommer att ändras kommande räkenskapsår utan att specificera vad som kommer att ändras. Det finns en lista med nyckeltal och jämförelse mellan 2011 och 2013.

Lorensberg 1976: Föreningen anger att de haft problem med översvämning i en källare, problem med hissarna pga. förslitning med oaktsamhet, vattenläckage pga. av badrumsrenoveringar. Föreningen anger också att de renoverat bjälklaget och att en byggnad

mitt emot förening håller på att rivas. Under planerad verksamhet för 2014 har föreningen planerat totalrenovera två hissar, och prioritering av garage och lokal verksamhet för att kunna fortsätta ha låga avgifter. Föreningen skriver förklaring till alla projekt såväl som utförda som kommande. Det finns en lista med nyckeltal och jämförelse mellan 2010 och 2013.

Mandel 2: Under väsentliga händelser anger föreningen bla att föreningen har minskat med ca 5 miljoner och en lägenhet har omvandlat och sålts. Det finns en lista med nyckeltal och jämförelse mellan 2009 och 2013 och även en riskanalys. Föreningen höjer inte avgifterna.

Masthugget: Under väsentliga händelser anger föreningen de olika projekt och underhåll för 2013 där ett fasadprojekt är deras största projekt i 2013. Föreningen anger också projekten för 2014 där är fortfarande fasadprojekten som är det största. Föreningen har en detaljerad underhållsplan och investeringsplan där visas de olika projekten, beloppen och när projekten kommer att genomföras. Projekten sträcker sig fram till 2025. Det finns en lista med några få nyckeltal och jämförelse mellan 2008 och 2013 samt en finansieringsplan där redovisas att skuldsättningen kommer att öka med 72 miljoner kronor de närmaste åren på grund av investeringsplanen och underhållsplanen dessutom kommer avgiften att höjas mellan 2- 3%.

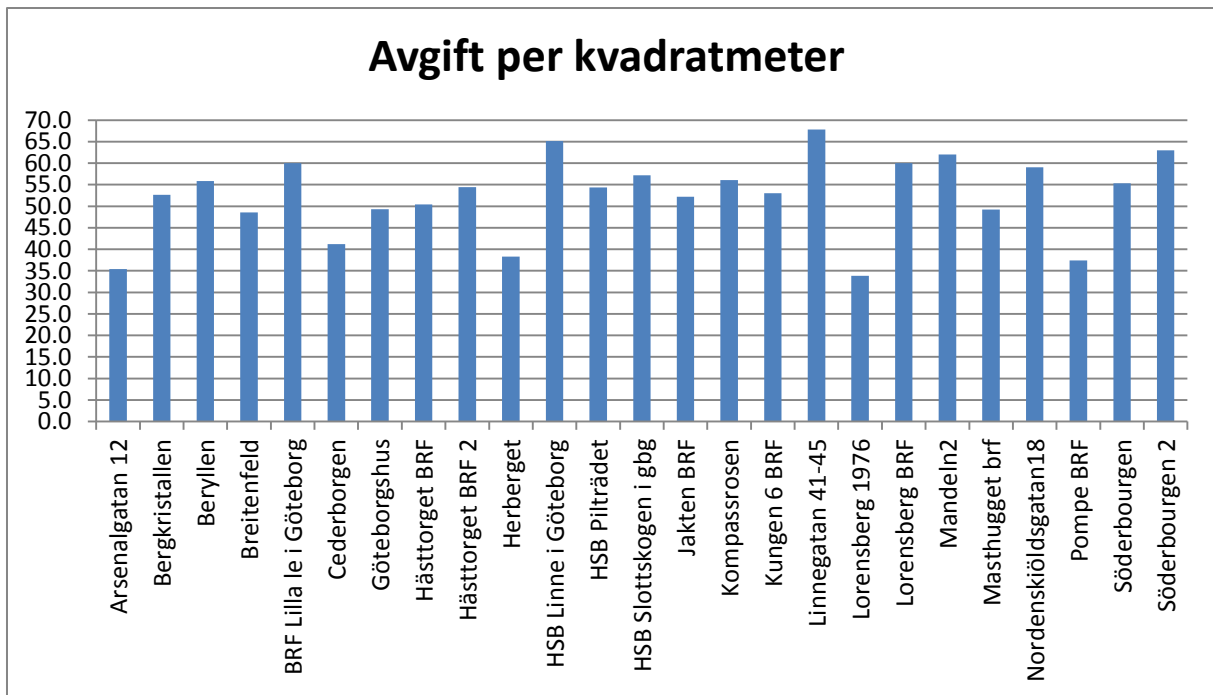
Nordenskiöldsgatan 18: Deras förvaltningsberättelse innehåller fakta om föreningen och byggnaden samt en lista över utförda, aktuella och planerade underhåll som sträcker sig mellan 2001 och 2019 med några få kommentarer. De visar en tydlig graf gällande intäktsfördelningen och kostnadsfördelningen år 2013 och även en lista med viktiga nyckeltal (Lån/kvm, elkostnad/kvm, etc.). Föreningen har inga större underhållsarbeten planerade inför 2014 och har inte heller utfört större underhåll 2013. Föreningen har höjt avgifterna med 3 % år 2013 och 2014 pga. en långsiktig budget.

Pompe: Föreningen anger underhållsprojekt utförda projekten från 2011, där stamreoveringen är det största projekt, till 2013. Föreningen anger information för föreningens intäkter, lån och allmän information och även en lista med nyckeltal och jämförelse mellan 2009 och 2013. Föreningen höjt avgiften med 5 % i april 2013.

Söderbourgen: Under väsentliga händelse under året meddelar föreningen att de fått fuktskada i sex lägenheter och reparationen har utförts och värmefläktar varit utbytta. Det finns en lista med några nyckeltal och jämförelse mellan 2009 och 2013. Föreningen har sänkt hyra med 5 % år 2013.

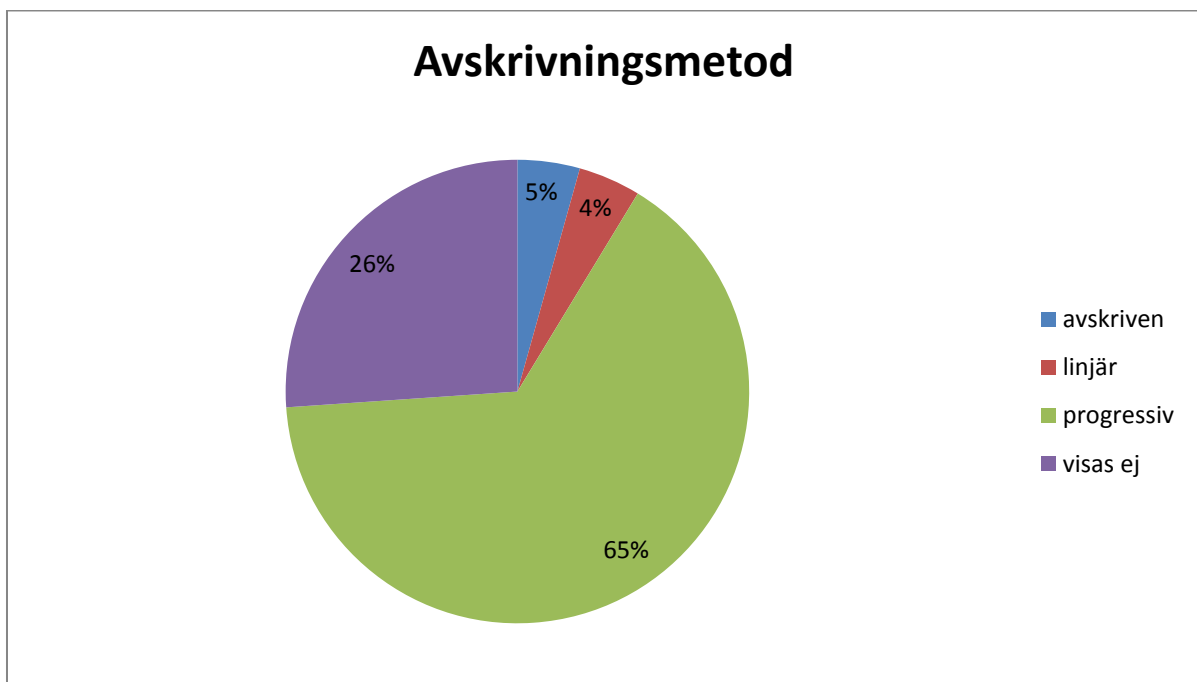
### **Avgifter**

Jag har delat in avgifterna per kvadratmeter och månad, vår billigaste förening vad gäller är Lorensberg 1976 däremot den dyraste är Linnégatan 41-45. Det finns två föreningar i studien som har två lägenheter i studien och här är det högst relevant att ha båda med eftersom de har olika avgifter per kvadratmeter och månad. Det beror på att lägenheterna kan ha olika andelstal och därför olika avgifter per kvadratmeter och månad. Enligt en artikel i Svenska dagbladet är det vanlig vid försäljning av nya lägenheter där man kan välja hur stor andelen som kommer att påverka avgiften kommer att vara gentemot att man betalar en högre insats (Hellekant, J. 2013, aug).



#### Avskrivningsmetod

En fjärde del av alla bostadsrättsföreningar saknar information angående avskrivningsmetod, samtidigt som progressiv metoden används mest och finns redovisad i minst 65 % av alla föreningar i studien. Informationen om avskrivningen inte är standardiserad avseende avskrivningstid och hur mycket skrivs byggnad av i 2013 samt kommande åren. Det positiva är att de flesta föreningar anger både antal avskrivnings år och årets procentsats men tyvärr en nästan lika stor del av föreningar inte anger båda värden utan ett av dem.

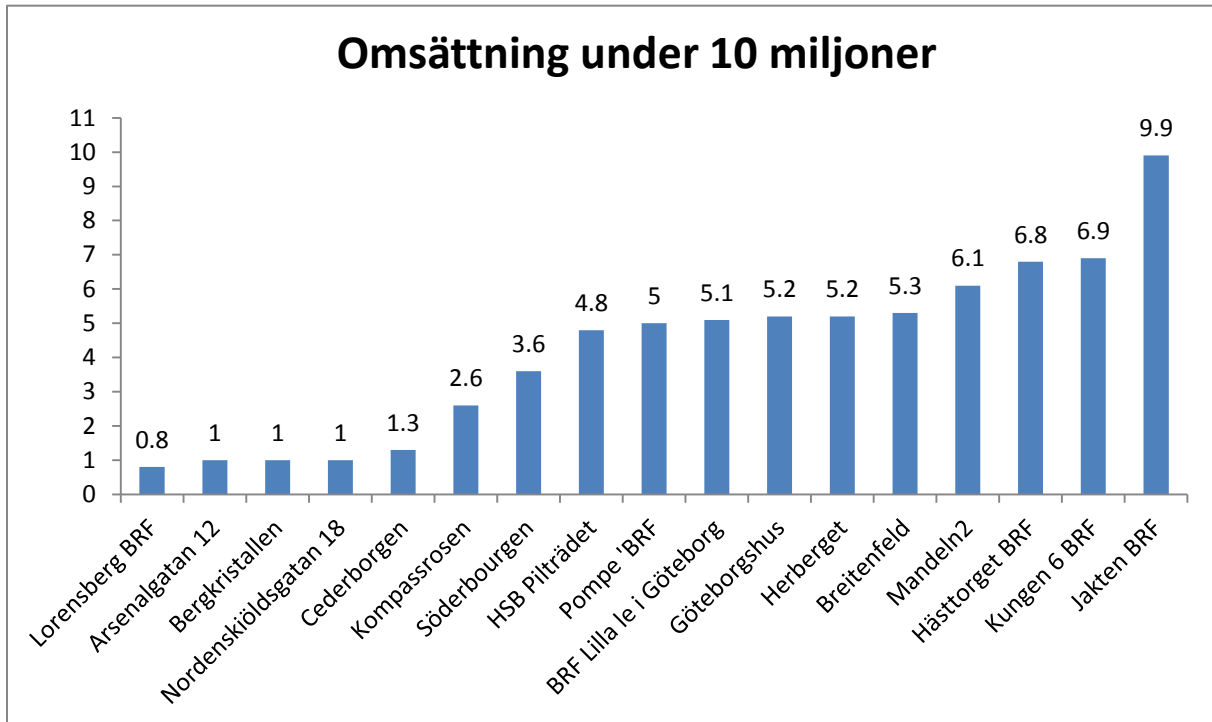




Det är bara en förening som anger att de använder linjär avskrivningsmetod och det är Masthuggets bostadsrättsförening. Föreningen anger en avskrivningstid på 143 år gällande ursprungliga byggnader det är det största bland alla föreningar som anger avskrivningstid.

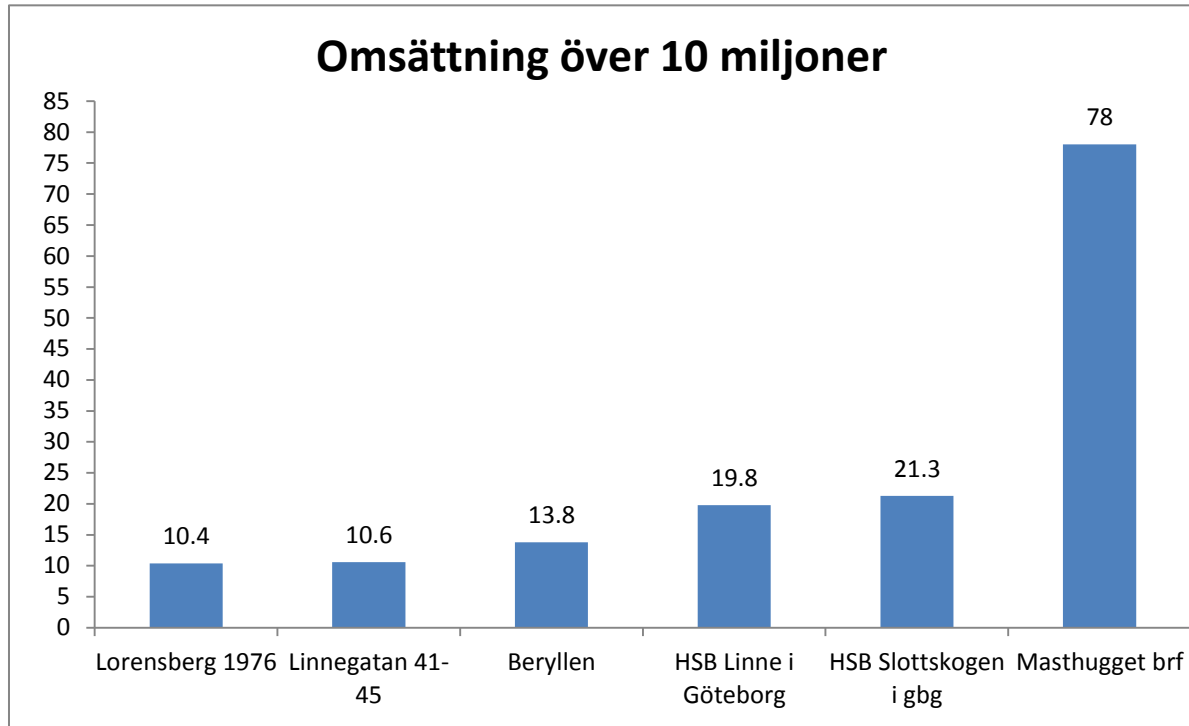
### Omsättningen

Omsättningen består till högsta delen av avgiftsintäkter och hyresintäkter. Hyresintäkter kan vara av lokaler men förekommer hyror till bostäder också.



För bättre förståelse har jag delat grafen i två, först ser vi de bostadsrättsföreningar där omsättningen understiger 10 miljoner kronor och nedan står föreningarna med omsättningen över 10 miljoner. Men här ser vi några grupperingar, de föreningar som har omsättningen kring 1 miljon, föreningar som har en omsättningen kring 5 miljoner, de föreningar som har omsättningen kring 6 miljoner och de runt 10 miljoner där man inkluderar Jakten BRF, och de

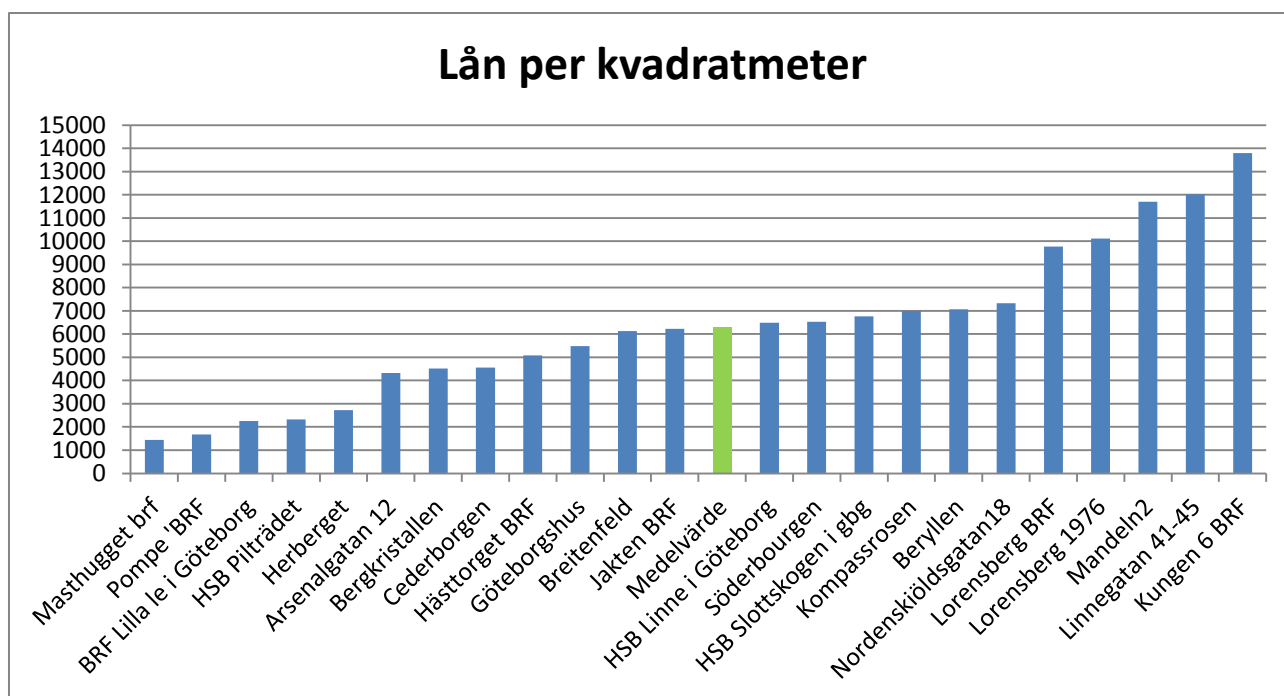
större föreningarna över 19 miljoner. Man kan konstatera att



bostadsrättsföreningen Masthugget är det stora avvikelse med en omsättning på 78 miljoner, Masthugget är Sveriges största bostadsrättsförening och bildades 1980.

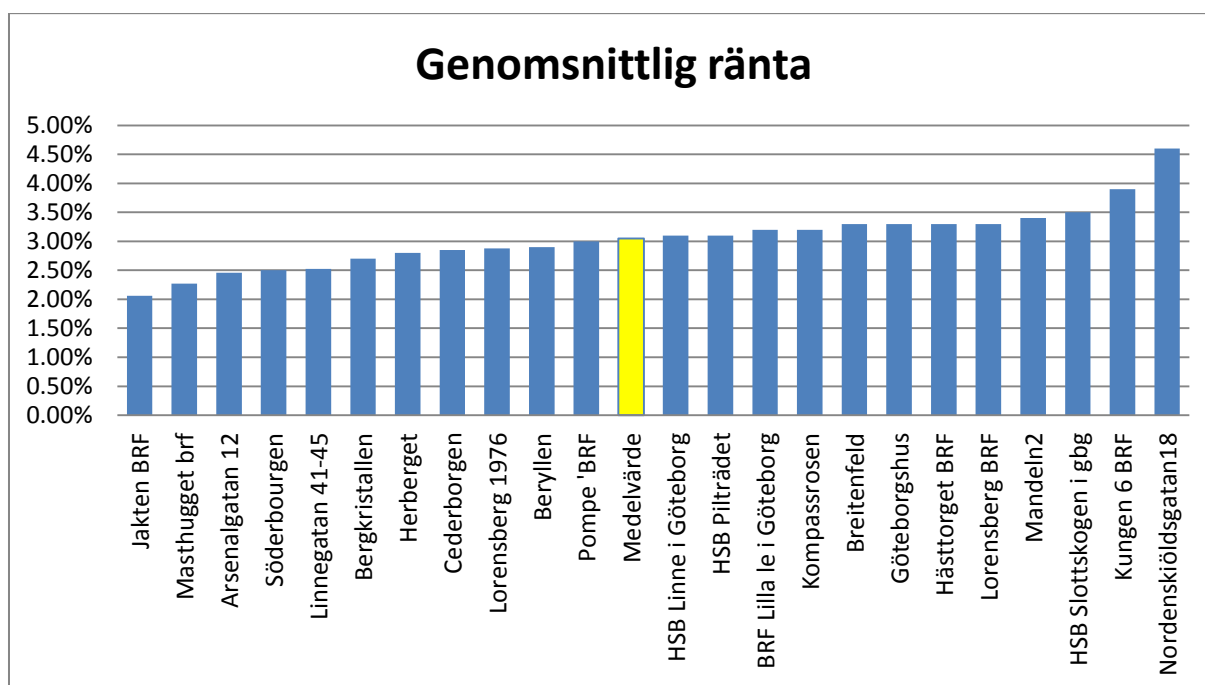
### Skulder

Lån per kvadratmeter är ett mått som används ofta i branschen, den är enkel att beräkna och lätt att använda för en vanlig människa. Trots enkelheten är ett nyckeltal som inte bör användas utan kunskap av vad som händer och har hänt i föreningen. Föreningen Kungen 6 är den föreningen i studie som har högst skuld per kvadratmeter 13790kr/kvm. Nyckeltalet är oftast baserat på boarea och även här studien vilket missgynnar föreningar med stora lokaler vilket är kungen 6:s fall. Om jag räknar med lokalens area sänks siffran ner till 9928kr/kvm. När man läser deras förvaltningsberättelse står att de har sålt en lägenhet och det finns 10 lägenheter som används som hyresrätt. Det kan innebära att föreningen har ombildats för inte så många år sedan och några lägenheter är kvar att sälja. Det kan vara en förklaring till varför skulden per kvadratmeter ser ut som den gör.



### Ränta

Föreningarna har flera olika lån med olika avslutningsdatum och olika räntor därför har jag beräknat fram den genomsnittliga räntan för varje förening.

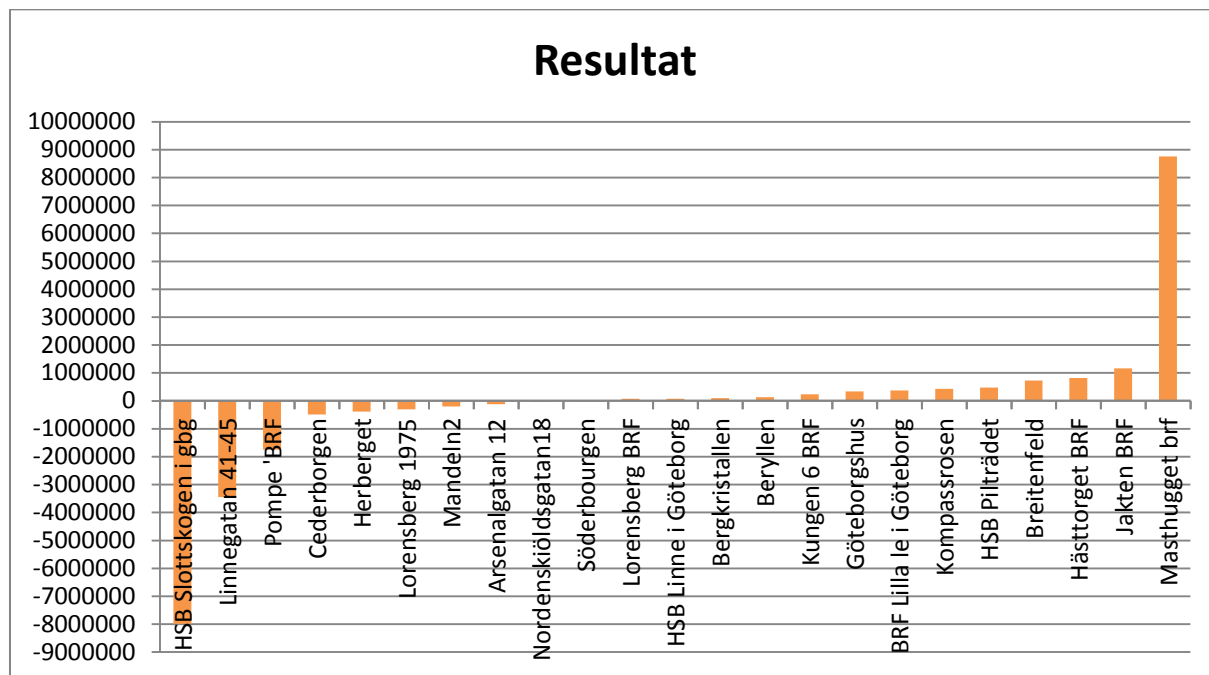


Det är en jämn fördelning och de flesta av föreningar har en ränta under 3,5% och medelvärdet är strax över 3 %. Anledningen till föreningen Nordenskiöldsgatan18 har en högre ränta är att de använder ogynnsamma ränteswappar och de har kostat föreningen ca 182

tkr år 2013 och det är mer än halva ränta som annars ligger på en vanlig nivå på mindre än 2,5 %.

## Resultat

Resultatet för föreningarna i studiet visar en tendens att ligga nära noll och det kan förklaras av självkostnadsprincipen. Den stora avvikelser är Masthugget med en stor vinst på över 8 miljoner och föreningen HSB Slottsskogen i Göteborg med en förlust strax under 8 miljoner.

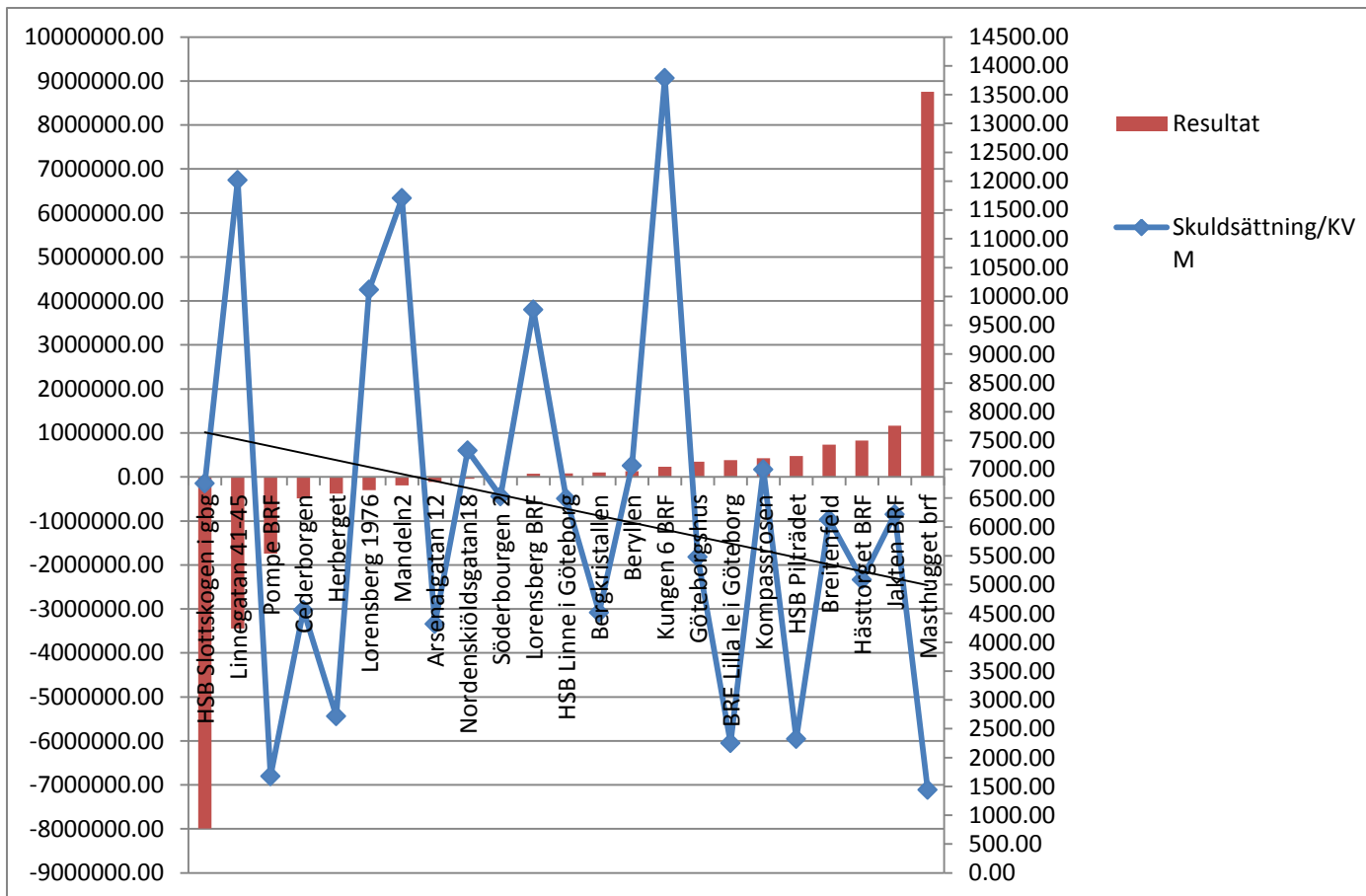


HSB Slottsskogen har angett i sin förvaltningsberättelse att anledningen till den stora förlusten var att vissa delar av byggnaden har visat sig ha sämre skick än förväntad samt svårigheter under själva arbetet har lett till ett stort underskott. Föreningen visar resultat för föregående år och de ligger ungefär i samma intervall, mellan minus en miljon och en miljon, som de andra föreningarna.

Masthuggets förening har på andra sida visat en stor vinst enligt deras förvaltningsberättelse anledningen till vinsten är att hyresintäkter för lokaler och garage ökat mer än förväntad samtidigt som de flaggar för mindre vinster kommande åren på grund av planerad renovering.

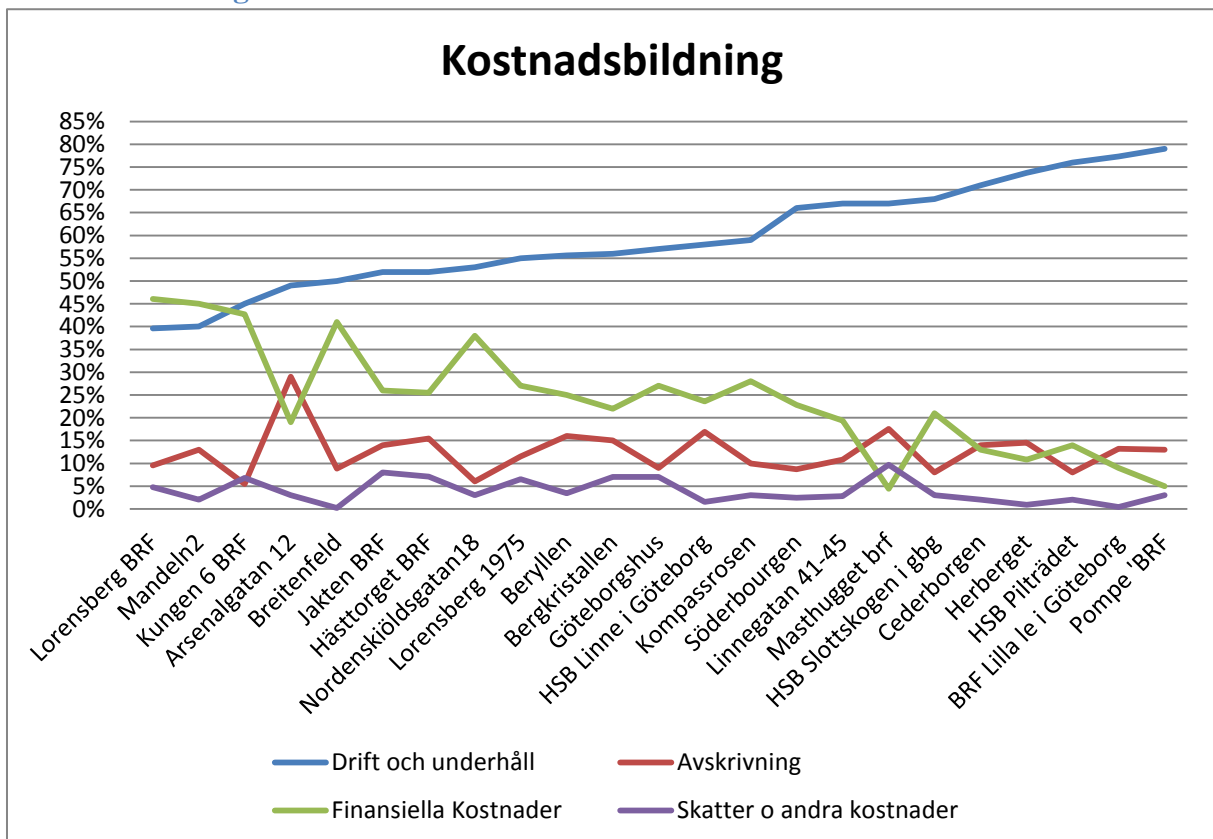
Kan man säga att ju större resultat desto mindre skuldsättning per kvadratmeter?

Om man analyserar grafen nedan ser man att det finns en liten tendens mot att detta stämmer för föreningarna med sämre resultat har en större skuldsättning per kvadratmeter. Jag har gjort en regressionsanalys, genom programmet SPSS, och koefficienten hamnat på noll och det innebär att man måste förkasta teorin att större resultat leder till mindre skuldsättning per kvadratmeter.



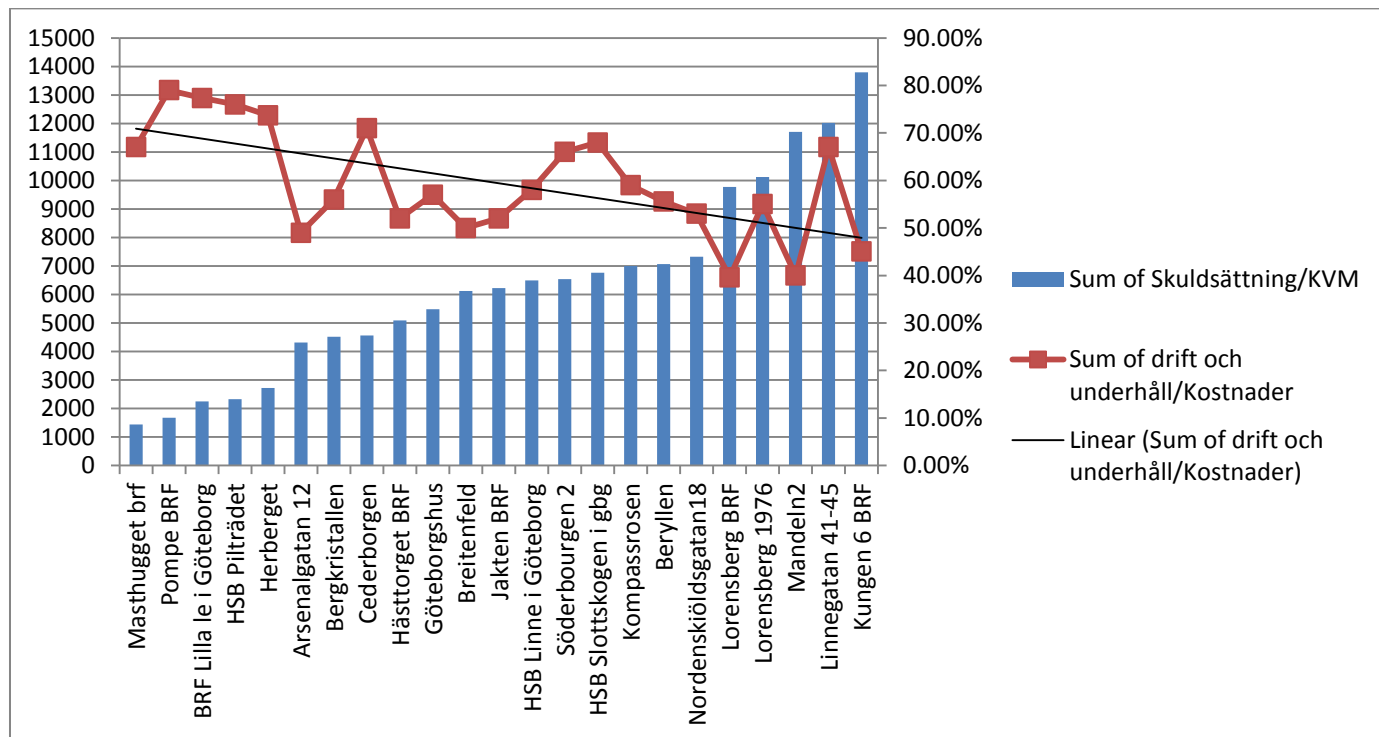
Resultat siffror till vänster och skuldsättningssiffror per kvadratmeter till höger.

### Kostnadsbildning



Grafen visar att drift och underhåll är överlag den största kostnadsposten och det är bara Lorensberg BRF och Mandel 2 som har större finansiella kostnader än drift och underhållen. Det finns en tendens där drift och underhåll är växande och de andra nyckeltalen är naturligtvis avtagande speciellt finansiella kostnader därefter har både avskrivningen och skatter en svag avtagande tendens. Masthuggets förening är ännu en gång en avvikelse där både skatter och avskrivningen är större än finansiella kostnader och anledningen till detta är att föreningen inte äger marken utan det ägs av kommunen.

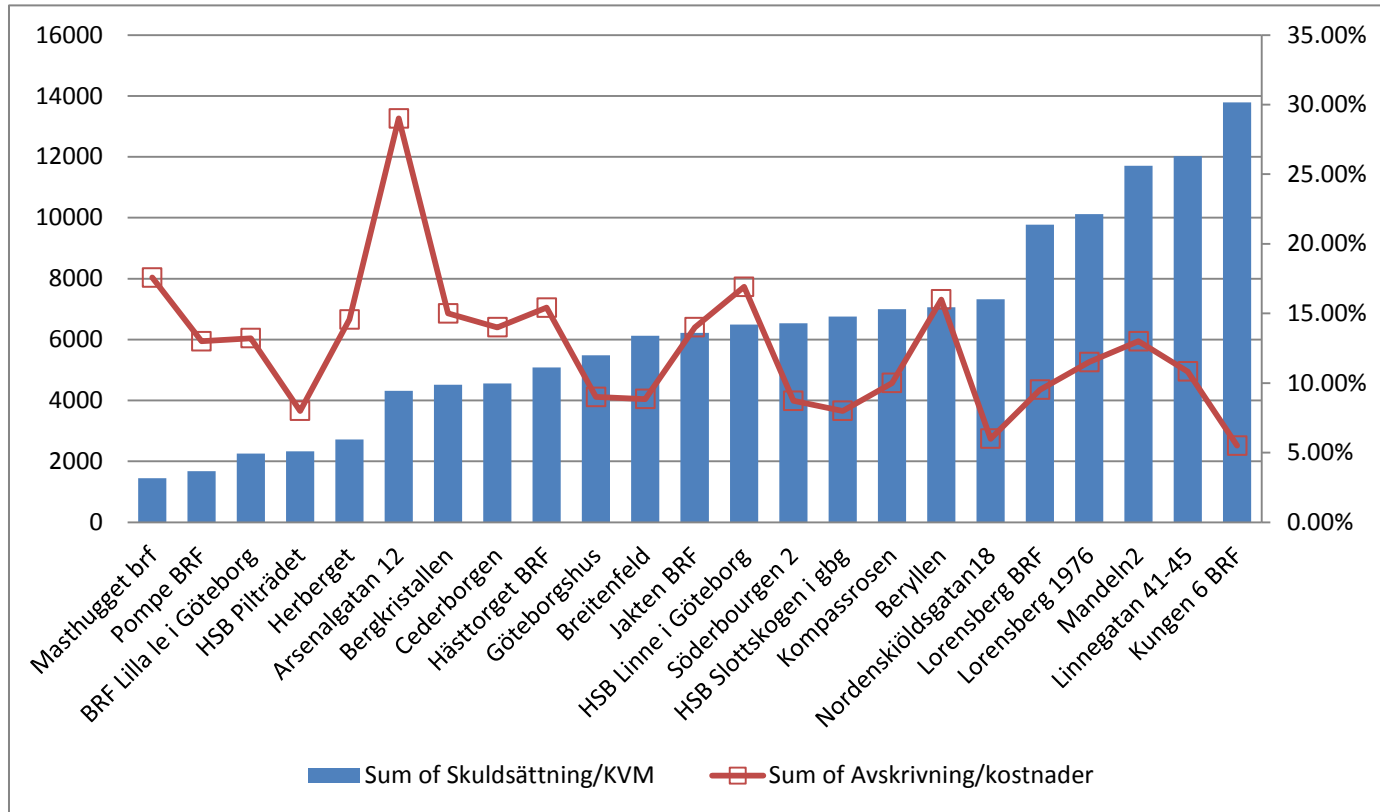
Kan man påstå att ju större skuldsättning per kvadratmeter desto mindre är drift och underhåll?



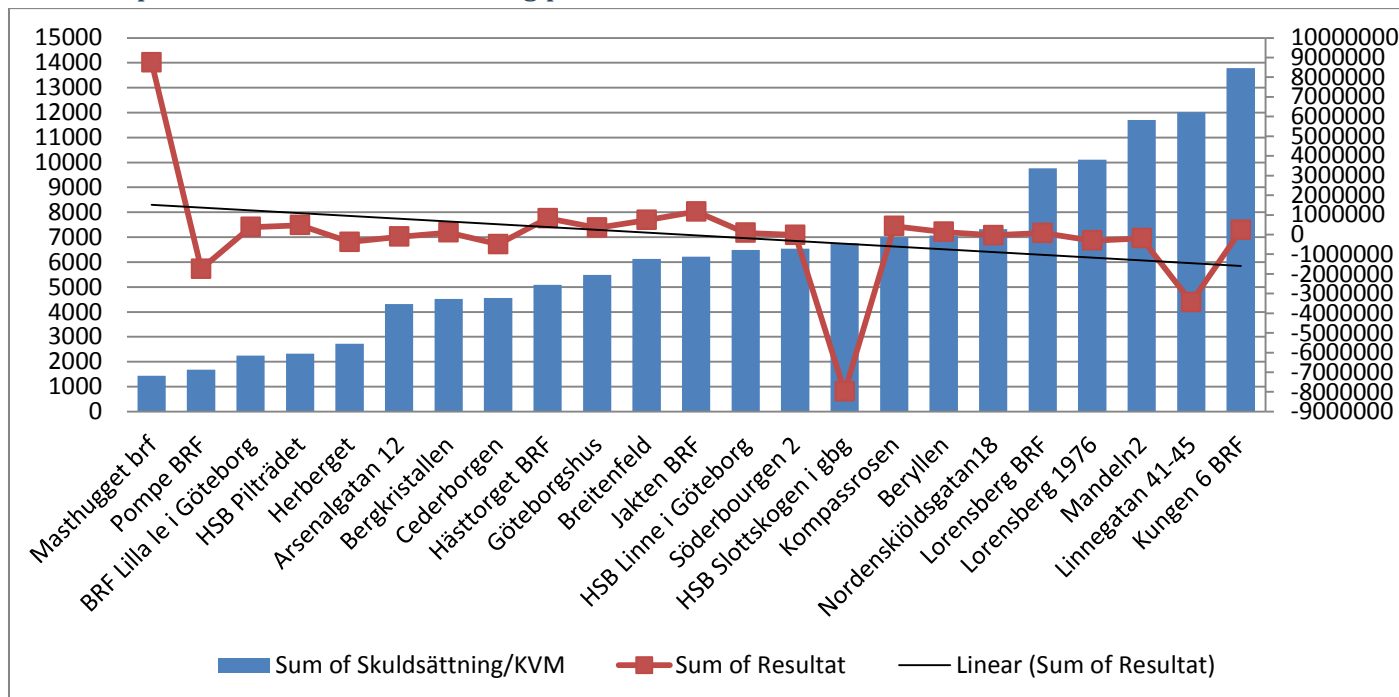
Man ser i grafen ett negativt samband och det visar sig i regressionsanalysen att det stämmer. Det finns ett något svagt samband dvs. skuldsättning ökar och underhåll och kostnader minskar. Sambandet är ca 26 %, R Square adjusted, och inom 95% signifikans dvs med 95% kan man säga att ökningen av skuldsättningen påverkar negativt drift och underhåll med 26%. För att tolka resultatet måste man förstå hur begreppet drift och underhåll är en del av totala kostnader och om skuldsättning är högre så kan man säga att finansiella kostnader kommer att uppta en större del av totala kostnader. Då kan man undra varför är sambandet inte starkare? Eftersom föreningarna kan använda sig av olika strategier för att minska finansiella kostnader och det samma gäller för en förening som har en högre skuldsättning då vill föreningen minska underhållskostnader och det kan innebära att medlemmar gör en del av arbetet som vissa föreningar väljer att anlita ett företag för att utföra, städning av byggnaden kan vara ett exempel. En annan anledning kan vara att föreningar har högre skuldsättning per kvadratmeter för att de genomfört investeringar för att sänka byggnadens driftkostnader och kommer att betala sig i längden.

Kan man påstå att med större skuldsättning per kvadratmeter får man en mindre avskrivning?

Man ser i grafen att det finns ett sådant samband men regressionsanalys visar ett väldigt svagt samband på 3%. Samtidigt blir det väldigt svårt att tolka resultat eftersom föreningar använder olika metoder och avskrivningssatser.



Kan man påstå att större skuldsättning per kvadratmeter leder till sämre resultat?

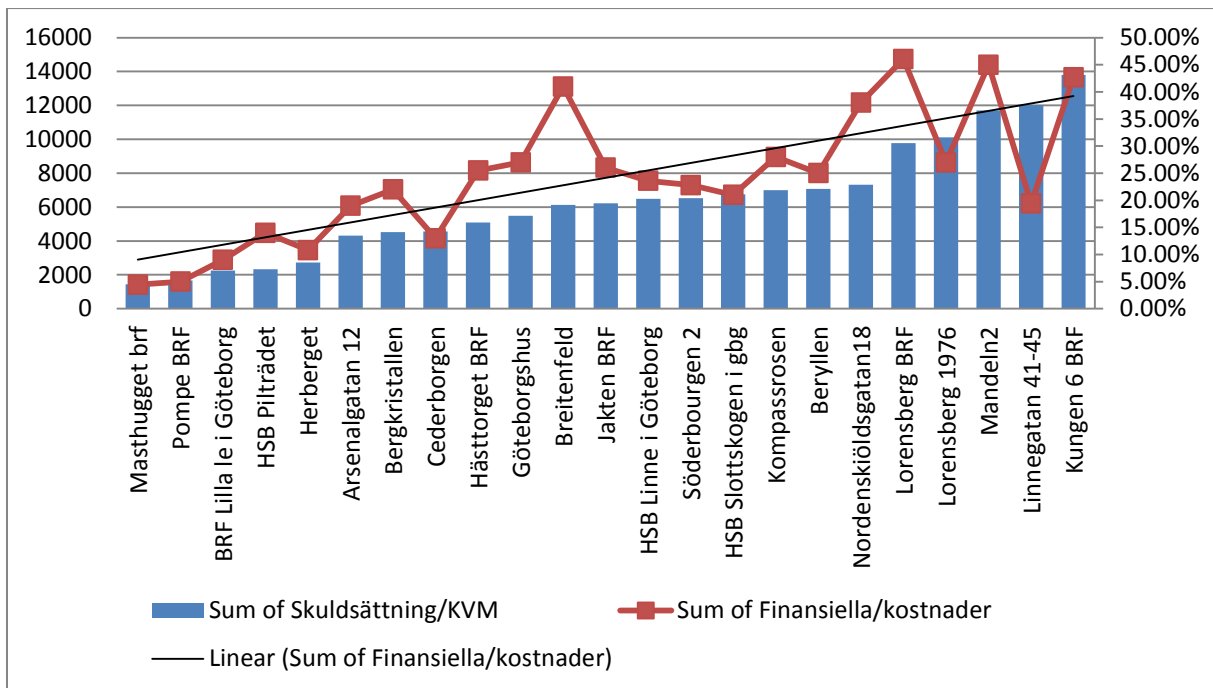


Skuldsättningssiffror till vänster och resultat till höger

Grafen visar ett svagt samband men som förra jämförelsen mellan resultat och skuldsättning per kvadratmeter kan man inte dra några slutsatser från regressionsanalys däremot visar grafen, att det finns en tendens att ligga nära noll vilket kan förklaras av självkostnadsprincipen och att föreningar är bra på att bestämma avgifterna. Det gör också att resultat som mått är inte så intressant eftersom det är svårt att hitta samband.

Kan man påstå att större skuldsättning per kvadratmeter leder till större finansiella kostnader?

Ja, regressionsanalys visar att det finns något starkare samband mellan skuldsättningen per kvadratmeter och finansiella kostnader. Sambandet ligger på ca 57% och inom 95% signifikansnivå.





## Empiri

### Göran Johansson

Jag har gjort en gruppintervju med revisorn Göran Johansson som är auktoriserad revisor och jobbar på KPMFG. Göran Johansson har över 40 års erfarenhet och jobbat med bostadsrättsföreningar i ca 30 år. a

Göran tycker att det föreningar lämnar en del viktiga informationer från årsredovisningen och väljer att i stället informera via andra kanaler som informationsblad.

### Skuldsättning och en bra ekonomi

Göran tycker att det svårt att tyda termen lån per kvadratmeter. Det är svårt att avgöra om en förening har en bra ekonomi eftersom det är beroende av hur de kommande åren ser ut om det finns planerade underhåll, högre avgifter, och även hur lånen ser ut i framtiden.

### Värderingen av komponenter

Göran hävdar att komponenter måste bytas med tiden även om själva byggnaden är i bra skick och rent tekniskt kan hålla i 100 år måste föreningar att ta hänsyn till teknologiska framstegen och de kraven vad gäller levnadsstandard och kvalitet. Föreningar måste uppdatera byggnaden så att den kan vara energieffektiv och även göra infrastrukturella tillägg och förändringar.

### Nyttjandetid av en fastighet

Göran tycker att det saknas djupare ekonomisk analys gällande hur många gånger är det värt att byta ut olika komponenter i en byggnad och syftar på att nyttjandeperioden är mer än teknisk livslängd eftersom det måste finnas underlag för själva avskrivningen dvs byggnader kan finns kvar men ej längre användbar pga. områdets avbefolkning , naturkatastrof, etc. Det långa tidsaspekten som de här förändringar utspelar sig i gör det väldigt svårt för att bedöma.

### Vem ska betala?

I debatten kring progressiva avskrivningen har branschen tagit en sida som Göran är kritisk till där branschen vill behålla progressiva avskrivningen. Han vill i stället en debatt om vem som ska betala för de kommande ombyggnationer och utbyte av komponenter som kommer att ske om 10-15år och bostadsföreningen skulle vara öppna med en vald strategi.

Göran tycker att risken är större om man låter att bli att börja betala redan för de kommande reparationer och berättar allmänt om olika strategier som en förening kan använda för ändamålet. Beroende på hur mycket det är belånad kan man ha en högre amorteringstakt eller om föreningen har hyresverksamhet kan man använda dessa pengar till framtida underhåll.

Jag kan tilläga att föreningar kan använda sig om andra strategier för att sänka kostnader. Det vanligaste jag sett i studien är själva omförhandlingar av lån, men även en del föreningar som försöker få ner driftkostnader. I vilket fall att pressa ner kostnader och spara inför framtida reparation och utbyte kan vara en strategi eller pressa ner kostnader och amortera mer och undvika en höjning av ränta. Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 är en förening som, har en av de högsta räntor per kvadratmeter i studien, använt sig av strategier för att minska drift kostnader. De har gjort en omfattande arbete för energieffektivisera deras byggnader och

energikostnader förväntas minska, en annan strategi är att låta bostadsrättshavare att städa delar av byggnader. Deras fall verkar att de spara för att amortera mer.

## Stadgarna

Enligt Göran Johansson är stadgarna skrivna på ett otydligt sätt och han menar att de som skrivit stadgarna blandar ihop termer som kostnader och utgifter. Göran Johansson menar att det inte är ovanlig att det står skrivet stå "*föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavande betalar årsavgift till föreningen*". Det lämnar en del frågetecken som tex om föreningen får gå med förlust eller inte. Göran, påpekar en del andra brister gällande termer och hur de skrivs i stadgarna och tycker att stadgarna bör skrivas på ett annat sätt för att minska förvirring och ge mer klarhet. Ett exempel är lägga till i stadgarna att underhållsbehov och finansiering till underhåll ska analyseras årligen av styrelse.

## Bakgrund till progressiv avskrivning

Göran berättar att på 60 talet ville staten få igång miljonprogrammet och började subventionera lån som bostadsrättsföreningar tog och insatserna låg mellan 2 och 5%. Lånen brukade vara annuitetslån vilket innebar att bostadsföreningar betalade både ränta och amorterade årligen. Det hela gjorde att det inte krävdes så mycket kapital från bostadsrättsföreningar och man kunde finansiera till stort sett 100% av byggnaden. Den rådande praxis var att skriva av med lika mycket belopp som man amortera av lånen. Under senare tiden lånar föreningen vanligtvis ca 30 % av kapitalet och insatserna har blivit högre och därför började användning av progressiva avskrivningen. Man kunde hänvisa och försvara progressiv avskrivningen genom inflation eftersom reala värde skulle vara samma genom åren .

## Risker

Göran nämner fyra olika risker som kan vara tänkbara för en bostadsrättsförening. Det är finansieringsrisk, byggnadsrisk, fastighetsrisk och föreningsrisk.

## Finansieringsrisken

Det finns en del osäkerheter som är kopplade till framtida underhåll och reparationer eftersom man kan inte veta hur ränteläge kommer att vara och går inte att utgå från att det ska vara lika enkel att få låna pengar överhuvudtaget och utan amorteringskrav. Dessutom finns det en risker avseende de nuvarande lån som måste förnyas med jämna mellanrum och även en del risker med ränteswappar. En förening i studie, Nordenskiöldsgatan18, har en betydlig högre räntesats på grund av ogynnsam ränteswapp som kostar föreningen en del.

## Byggnadsrisken

Göran syftar på att del skador uppstår och det är svårt att veta hur byggnadens skick ser ut samt hur mycket behov av underhåll har byggnaden. Det finns en betydande del av föreningar som hyr ut lokaler, i vår studie är det många, och det kan uppstå en del osäkerhet vad gäller byggnadens läge som kan vara mindre eller mer eftertraktad vid olika perioder och själva storlek och utformningen av lokaler kan vara opassande till dagens marknad och vara svåra att hyra ut eller byggas om till lägenheter. Föreningen HSB Slottsskogen har haft ett sådant

problem där det visade att skicket av en del av byggnaden för sämre än förväntad och de var tvungna att redovisa en stor förlust för året 2013.

### **Fastighetsrisker**

Det är allt som händer i omgivningen som kan bidra till att byggnaden blir mindre värda och mindre eftertraktade tex förändringar i trafiken, en förlorad utsikt eller en tomträtt som löper ut och kan innebära högre kostnader.

### **Föreningsrisker**

Risker som förknippas med hur saker och ting fungerar i föreningen. Göran menar att mindre föreningar kan ha svårt att rekrytera, folk kan vara ovana vid styrelsearbete eller fastighetsförvaltningen. Det finns en andra föreningar som har en hög omsättningshastighet på styrelsemedlemmar han menar dock att det kan vara ofarlig men ändå en risk.

## Slutanalys

Förvaltningsberättelserna är överlag bra och innehåller ganska mycket information angående föreningarna och även riskerna vilket de måste göra enligt lagen. Jag skulle vilja se att alla föreningar hade en långsiktig och kortsiktig underhålls- och investeringsplan och även en riskanalys av omgivning och eventuella planerade förändringar som kommunen tänker göra. Ett bra exempel är föreningen Cederborgen som har en jämförelsevis låg skuldsättningen per kvadratmeter, en mindre förlust och ganska låg ränta men har höjt hyran med 8% i 2013. Man skulle kunna aldrig veta detta om man inte läser deras förvaltningsberättelse och där anger de också att de haft problem med vattenläckage. Göran Johansson har berättat att föreningar väljer att informera viktiga informationer via andra kanaler än årsredovisningen. Jag kan tänka mig att det sant eftersom det förvaltningsberättelse är ganska svåra att jämföra när det kommer till risker och hur de väljer att redovisa deras investerings- och underhållsplan. Ibland finns det och förening har mycket information angående riskerna men ibland finns inte med detta. Jag hade gärna sett att alla föreningar skulle följa samma mall gällande förvaltningsberättelse och vara skyldiga att visa underhållsplan och investeringsplan för att på så sätt skapa bättre jämförbarhet.

Göran Johansson delar upp riskerna i en förening i fyra finansieringsrisker, byggnadsrisker, fastighetsrisker och föreningsrisker. Studien fokuserar på finansieringsrisker och byggnadsrisker eftersom de andra risker är väldigt svåra att upptäcka om det inte finns skriven i förvaltningsberättelsen. Vad gäller finansieringsrisken måste man ta hänsyn till marknadsläge eftersom just nu januari 2015 är det väldigt lätt att få lån och det ger föreningar mycket utrymme men läget kan ändra snabbt även om det osannolikt att det skulle hända. Ifall det händer kan vara svårt att ta nya lån och en medlem kan vara tvungen att betala en insats eller få högre avgifter. Byggnadsriskerna kan vara svåra att förutspå. Det finns föreningar i studien som har fått oväntade problem med sina fastigheter och sådan ”överraskning” och kan leda till högre skuldsättning samt högre avgifter däremot om det inträffas finansieringsproblem samtidigt som fastigheten får problem eller måste göra större investeringar kan leda till förödande konsekvenser. Det finns både positiva och negativa samband mellan termen skuldsättning per kvadratmeter och hur de olika kostnader från en föreningen och det är därför ett bra mått för att analysera riskerna inom en bostadsrättsförening.

Om man utgår från beskrivningen av risk där ”risk = uncertainty + damage”(Kaplan, Garrick 1981) och anpassar formeln till studien tolkar jag risk = extra avgiftshöjningar och/eller kapitaltillskott, uncertainty = finansiering, damage = byggnad, där oväntade byggnadsproblem med finansieringsproblem leder till stora oplanerade kapitaltillskott och/eller avgiftshöjningar. När en förening har byggnadsproblem men ingen finansieringsproblem, vilket kan vara aktuell idag, leder ju detta till större risker. Om föreningen får bara byggnadsproblem eller enbart finansieringsproblem kommer detta naturligtvis att leda till större risker

När en bostadsrättsförening befarar något kommande problem eller snarare risk för problem t.ex. kommande underhåll eller ändrade reänteläge vill föreningarna öka sina safeguards. Om man anpassar den andra formeln ”risk = hazard/safeguards” (Kaplan, Garrick 1981) är risken = extra avgiftshöjningar och/eller kapitaltillskott, hazard = finansieringsproblem och

byggnadsproblem, safeguards = planerade avgiftshöjning och eller kostnadssänkningar. Studien visar detta då de fyra bostadsrättsföreningar med lägsta skuldsättningar per kvadratmeter har ökat eller planerar öka avgifter på grund av kommande underhållsprojekt och investeringsprojekt eller projekt som är redan utförda. Det är ett mycket bra exempel på strategin används. Studien visar också att större skuldsättning leder till större finansiella kostnader vilket innebär att ”hazard” blivit större och föreningar måste också öka sina ”safeguards”, ett sätt att göra detta har varit att omförhandla lån och sänka ned kostnaderna.

## **Resultat**

### **Hur kan man identifiera riskerna i årsredovisningen vid köpet av en lägenhet?**

Det bästa sättet att identifiera riskerna i sambandet med att man ska köpa en lägenhet är att jämföra resultaträkning och balansräkning med förvaltningsberättelse för att skapa en bild över riskerna. Förvaltningsberättelse ger information om föreningens byggnadsrisker och andra eventuella risker som kan leda till oväntade och stora avgiftshöjningar eller kapitaltillskott beroende på hur det ser ut på resultaträkning och även balansräkningen.

### **Vilka är risker som kan identifieras i årsredovisningen vid köpet av en lägenhet?**

De risker som är mest sannolika gällande de föreningar som ingår i studien är oväntade högre avgifter eller att medlemmar måste göra oväntade kapitaltillskott. När någon ska köpa en lägenhet måste man göra två riskbedömningar. Det första är personens riskbedömning över egna ekonomi och därefter föreningens ekonomi och även beakta de planerade underhållsprojekt och investeringsprojekt i riskanalysen.

### **Förslag till kommande forskning:**

En studie om K3 projekt och hur den kommer att påverka bostadsrättsföreningarnas resultat. Ett annat förslag är en studie om hur bostadsrättsköpare agerar innan köpet och hur de beaktar föreningens ekonomiska läge.

## Källförteckning

### Artiklar

Renn, O. (1998). Role of risk perception for risk management. *Reliability Engineering & System Safety*. Volume 59, Issue 1, January 1998, Pages 49–62. doi:10.1016/S0951-8320(97)00119-1

Kaplan, S. Garrick, B (1981) On the Quantitative Definition of Risk. *Risk Analysis*. Volume 1, Issue 1, pages 11–27, March 1981

### Böcker

Bryman, A. 2013. *Företagsekonomiska Forskningsmetoder*. Stockholm. Liber

Esaiasson, P. 2007. *Metodpraktikan – Konsten att studera samhälle, individ och marknad*. Vällingby. Norstedts Juridik.

FAR. (2009). *FARs samlingsvolym. 2009*. Stockholm: FAR.

Holme, M. 1997. *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*. Lund. Studentlitteratur.

Lundén, B. (2008). *Redovisning i bostadsrättsföreningar*, Andra uppl. Näsviken: Björn Lundén Information AB.

Örlings PricewaterhouseCoopers. (2009). *Bostadsrättsföreningar – regler redovisning och skatter 2:a uppl*. Studentlitteratur.

### Rättskällor

SFS 1987:667. *Lag om ekonomiska föreningar*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1991:614. *Bostadsrättslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1995:1554. *Årsredovisningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 2006:551. *Aktiebolagslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.

BFN. (n.d.) Bokföringsnämndens vägledning, Materiella anläggningstillgångar (BFNAR 2001:3). <http://www.bfn.se/redovisning/VAG/VL01-3-materiellaAT.pdf> (Inloggad 2014/12/05)

### Tidningsartiklar

Göran, O. 2014-11-14. Sektion: GENERAL Bo Bättre, s.64.

## Tidningsartiklar online

Hellekant, J. (2013, aug). Nytt prissättnings-fenomen på bostadsrätter. Svenska Dagbladet. Hämtad 2015-01-05, från [http://www.svd.se/naringsliv/pengar/bostad/nytt-fenomen-pa-bostadsratter\\_8947210.svd](http://www.svd.se/naringsliv/pengar/bostad/nytt-fenomen-pa-bostadsratter_8947210.svd)

## Hemsidor

Finansinspektion (2013)

[http://www.fi.se/upload/43\\_Utredningar/20\\_Rapporter/2013/bolan\\_2013\\_2.pdf](http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/20_Rapporter/2013/bolan_2013_2.pdf) (Inloggad 2014-12-20)

Finansinspektion(2014)

[http://www.fi.se/upload/43\\_Utredningar/90\\_samverkan/2014/fisyn\\_amorteringskrav\\_20141111ny.pdf](http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/90_samverkan/2014/fisyn_amorteringskrav_20141111ny.pdf)(Inloggad 2014-12-20)

Finansinspektion(2014)

[http://www.fi.se/upload/43\\_Utredningar/90\\_samverkan/2014/atgarde\\_hushall\\_skuldsattning\\_amorteringskrav\\_141111ny2.pdf](http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/90_samverkan/2014/atgarde_hushall_skuldsattning_amorteringskrav_141111ny2.pdf)(Inloggad

Finansinspektion(2014)

<http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Nya-bolan-ska-amorteras-ner-till-50-procent/>(Inloggad

Mäklarstatistik (2014)

[http://www.maklarstatistik.se/media/18823/f%c3%b6rdjupad\\_statistik\\_201412.pdf](http://www.maklarstatistik.se/media/18823/f%c3%b6rdjupad_statistik_201412.pdf) (Inloggad 2014/12/05)

Riksbanken(2011)

<http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Prognoser-och-rantebeslut/> (Inloggad 2015/01/05)

Riksbanken (2014)

(<http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Pressmeddelanden/2014/Reporantan-sanks-till-noll-procent/>(Inloggad 2015/01/05)

Riksbanken (2014)

<http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Pressmeddelanden/2014/Nollranta-under-langre-tid/>(Inloggad 2015/01/05)

## Årsredovisningar

Arsenalgatan 12 - Lundin Fastighetsbyrå (2014)

[http://www.lundin.se/data/CFil/4AT3MP03/P9FC5I35\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://www.lundin.se/data/CFil/4AT3MP03/P9FC5I35_q70_mFile_cmNone.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Bergkristallen – Länsförsäkringar Fastighetsförmedlare(2014)

[http://bostad.lansfast.se/data/CFil/4AP44D1A/RDDJEIHJ\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://bostad.lansfast.se/data/CFil/4AP44D1A/RDDJEIHJ_q70_mFile_cmNone.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Beryllen – Länsförsäkringar Fastighetsförmedlare(2014)

[http://bostad.lansfast.se/data/CFil/4ASB626U/IBO6IJL6\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://bostad.lansfast.se/data/CFil/4ASB626U/IBO6IJL6_q70_mFile_cmNone.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Breitenfeld - Lundin Fastighetsbyrån (2014)

[http://www.lundin.se/data/CFil/4AT3PB6T/9E9LMI6B\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://www.lundin.se/data/CFil/4AT3PB6T/9E9LMI6B_q70_mFile_cmNone.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

BRF Lorensberg 1976 - Fastighetsbyrån (2014)

[http://pics.objektdata.se/\\_media\\_/14623/SFD6E709E8ED4C845B0AC0A4D5F74967D14.pdf](http://pics.objektdata.se/_media_/14623/SFD6E709E8ED4C845B0AC0A4D5F74967D14.pdf) (Inloggad 2014/11/25)

Cedeborgen – Stadshem Fastighetsmäkleri (2014)

[http://www.stadshem.se/sites/stadshem.d7.nx/files/capitex\\_files/SFDD7C10B6277EC4E8EA\\_F3CB31A60FEC55C.pdf](http://www.stadshem.se/sites/stadshem.d7.nx/files/capitex_files/SFDD7C10B6277EC4E8EA_F3CB31A60FEC55C.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Herberget - Fastighetsbyrån (2014)

[http://pics.objektdata.se/\\_media\\_/14623/SFDB5D29B51AA0645639DD3EB4F8C26C3D2.pdf](http://pics.objektdata.se/_media_/14623/SFDB5D29B51AA0645639DD3EB4F8C26C3D2.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

HSB linne i göteborg - Erik Olsson (2014)

<http://bostad.erikolsson.se/filecache/documents/1545102.pdf>(Inloggad 2014/11/25)

HSB Pilträdet- Alvhem Mäkleri (2014)

[http://www.alvhemmakleri.se/sites/alvhemmakleri.d7.nx/files/capitex\\_files/SFDBA70B9426E9240EAACB147530237B24D.pdf](http://www.alvhemmakleri.se/sites/alvhemmakleri.d7.nx/files/capitex_files/SFDBA70B9426E9240EAACB147530237B24D.pdf) (Inloggad 2014/11/25)

HSB Slottskogen i Göteborg - Erik Olsson (2014)

<http://bostad.erikolsson.se/filecache/documents/1535482.pdf>(Inloggad 2014/11/25)

Hästtorget - Alvhem Mäkleri (2014)

[http://www.alvhemmakleri.se/sites/alvhemmakleri.d7.nx/files/capitex\\_files/SFD85177F4338074981B39FB6C73AD8FF24.pdf](http://www.alvhemmakleri.se/sites/alvhemmakleri.d7.nx/files/capitex_files/SFD85177F4338074981B39FB6C73AD8FF24.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Jaktten BRF - Erik Olsson (2014)

<http://bostad.erikolsson.se/filecache/documents/1512963.pdf> (Inloggad 2014/11/25)



Kompassrosen - Lundin Fastighetsbyrå (2014)

[http://www.lundin.se/data/CFil/4AM26FN8/MRHDBRL9\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://www.lundin.se/data/CFil/4AM26FN8/MRHDBRL9_q70_mFile_cmNone.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Kungen 6 - Hemnet (2014)

<http://www.hemnet.se/bostad/bostadsratt-2rum-kungshojd-goteborgs-kommun-lasarettsgatan-6-6744765> (Inloggad 2014/11/25)

Lilla le i Göteborg - Stadshem Fastighetsmäklari (2014)

[http://www.stadshem.se/sites/stadshem.d7.nx/files/capitex\\_files/SFDBEBF4185EACF460C9675CB52EE447467.pdf](http://www.stadshem.se/sites/stadshem.d7.nx/files/capitex_files/SFDBEBF4185EACF460C9675CB52EE447467.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Linnegatan 41-45 - Erik Olsson (2014)

<http://bostad.erikolsson.se/filecache/documents/1535039.pdf>(Inloggad 2014/11/25)

Lorensberg BRF - Alvhem Mäklari (2014)

[http://www.alvhemmakleri.se/sites/alvhemmakleri.d7.nx/files/capitex\\_files/SFDBC55DD2548D2480F9C8ADAA01133186D.pdf](http://www.alvhemmakleri.se/sites/alvhemmakleri.d7.nx/files/capitex_files/SFDBC55DD2548D2480F9C8ADAA01133186D.pdf) (Inloggad 2014/11/25)

Mandeln 2 - Bjurfors (2014)

<http://www.bjurfors.se/Bostad/Vastra-Gotaland/Goteborg/Linne---Seminariegtan-16/?page=documents>(Inloggad 2014/11/25)

Masthugget brf- Fastighetsbyrå (2014)

<http://pics.objektdata.se/media/5404/SFD675F75DAE27943C08277401309D22983.pdf>(Inloggad 2014/11/25)

Nordenskiöldsgatan 18 -Lundin Fastighetsbyrå (2014)

[http://www.lundin.se/data/CFil/4ASJ94M8/PD5CRKFI\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://www.lundin.se/data/CFil/4ASJ94M8/PD5CRKFI_q70_mFile_cmNone.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Pompe - Bjurfors (2014)

<http://www.bjurfors.se/Bostad/Vastra-Gotaland/Goteborg/Vasastaden---Foreningsgtan-8-A/?page=documents>(Inloggad 2014/11/25)

Riksbyggens göteborgshus - Lundin Fastighetsbyrå (2014)

[http://www.lundin.se/data/CFil/4ANJH86L/7UVNEHLD\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://www.lundin.se/data/CFil/4ANJH86L/7UVNEHLD_q70_mFile_cmNone.pdf)(Inloggad 2014/11/25)

Söderbouren - Bjurfors (2014)

[http://www.bjurfors.se/Bostad/Vastra-Gotaland/Goteborg/Centrum---Korsvagen---Sodra-vagen-71/?page=documents\(Inloggad 2014/11/25\)](http://www.bjurfors.se/Bostad/Vastra-Gotaland/Goteborg/Centrum---Korsvagen---Sodra-vagen-71/?page=documents(Inloggad%202014/11/25))

## Bilaga 1

### Frågor till Göran Olsson.

Hur upplever du att bedömning av byggnadskomponenter sker?

Vilka argumenten för användningen av progressiv avskrivningen?

Vad är en bra eller dålig ekonomi i en bostadsrättsförening?

## Bilaga 2

Regressionsanalys Skuldsättning per kvadratmeter och drift och underhåll.

### Notes

Output Created	
Comments	
Input	Data
	Active Dataset
	Filter
	Weight
	Split File
	N of Rows in Working Data File
Missing Value Handling	Definition of Missing
	Cases Used
Syntax	
Resources	Processor Time
	Elapsed Time
	Memory Required
	Additional Memory Required for Residual Plots

**Notes**

Output Created		12-JAN-2015 07:05:20
Comments		
Input	Data	C:\Users\Michelle\Documents\Universitet\Uppsats\Data uppsats2.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	57
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.
Syntax		<pre> REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT driftochunderhållKostnader /METHOD=ENTER SkuldsättningKVM. </pre>
Resources	Processor Time	00:00:00.02
	Elapsed Time	00:00:00.04
	Memory Required	3888 bytes
	Additional Memory Required for Residual Plots	0 bytes

**Variables Entered/Removed<sup>a</sup>**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Skuldsättning/KVM <sup>b</sup>	.	Enter

a. Dependent Variable: drift och underhåll/Kostnader

b. All requested variables entered.

#### Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.537 <sup>a</sup>	.288	.257	.109437241739303

a. Predictors: (Constant), Skuldsättning/KVM

#### ANOVA<sup>a</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.111	1	.111	9.304	.006 <sup>b</sup>
	Residual	.275	23	.012		
	Total	.387	24			

a. Dependent Variable: drift och underhåll/Kostnader

b. Predictors: (Constant), Skuldsättning/KVM

#### Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.694	.048		14.397	.000
	Skuldsättning/KVM	-2.081E-5	.000	-.537	-3.050	.006

a. Dependent Variable: drift och underhåll/Kostnader

**Bilaga 3**

**Regressionsanalys Skuldsättning per kvadratmeter och finansiella kostnader.**

**Notes**

Output Created	
Comments	
Input	Data
	Active Dataset
	Filter
	Weight
	Split File
	N of Rows in Working Data File
Missing Value Handling	Definition of Missing
	Cases Used
Syntax	
Resources	Processor Time
	Elapsed Time
	Memory Required
	Additional Memory Required for Residual Plots

**Notes**

Output Created	12-JAN-2015 09:47:17
Comments	
Input	Data
	C:\Users\Michelle\Documents\Universitet\Uppsats\Dat uppsats2.sav
	Active Dataset
	DataSet1
	Filter
	<none>

	Weight	<none>	
	Split File	<none>	
	N of Rows in Working Data File		57
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.	
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.	
Syntax		REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Finansiellakostnader /METHOD=ENTER SkuldsättningKVM.	
Resources	Processor Time		00:00:00.03
	Elapsed Time		00:00:00.05
	Memory Required	3888 bytes	
	Additional Memory Required for Residual Plots	0 bytes	

**Variables Entered/Removed<sup>a</sup>**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Skuldsättning/KVM <sup>b</sup>	.	Enter

a. Dependent Variable: Finansiella/kostnader

b. All requested variables entered.

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.765 <sup>a</sup>	.585	.567	.072932729906 346

a. Predictors: (Constant), Skuldsättning/KVM

#### ANOVA<sup>a</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.172	1	.172	32.386	.000 <sup>b</sup>
	Residual	.122	23	.005		
	Total	.295	24			

a. Dependent Variable: Finansiella/kostnader

b. Predictors: (Constant), Skuldsättning/KVM

#### Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.075	.032		2.346	.028
	Skuldsättning/KVM	2.587E-5	.000	.765	5.691	.000

a. Dependent Variable: Finansiella/kostnader

#### Bilaga

#### Regressionsanalys Skuldsättning per kvadratmeter och avskrivningskostnader

#### Notes

Output Created	
Comments	
Input	Data

	Active Dataset
	Filter
	Weight
	Split File
	N of Rows in Working Data File
Missing Value Handling	Definition of Missing
	Cases Used
Syntax	
Resources	Processor Time
	Elapsed Time
	Memory Required
	Additional Memory Required for Residual Plots

**Notes**

Output Created		12-JAN-2015 08:48:55
Comments		
Input	Data	C:\Users\Michelle\Documents\Universitet\Uppsats\Data uppsats2.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	57
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.



Syntax	<pre> REGRESSION  /MISSING LISTWISE  /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA  /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)  /NOORIGIN  /DEPENDENT Avskrivningkostnader  /METHOD=ENTER SkuldsättningKVM. </pre>		
Resources	Processor Time		00:00:00.02
	Elapsed Time		00:00:00.20
	Memory Required	3888 bytes	
	Additional Memory Required for Residual Plots	0 bytes	

**Variables Entered/Removed<sup>a</sup>**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Skuldsättning/KVM <sup>b</sup>		Enter

a. Dependent Variable: Avskrivning/kostnader

b. All requested variables entered.

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.266 <sup>a</sup>	.071	.030	.051469988141630

a. Predictors: (Constant), Skuldsättning/KVM

**ANOVA<sup>a</sup>**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
-------	----------------	----	-------------	---	------

1	Regression	.005	1	.005	1.754	.198 <sup>b</sup>
	Residual	.061	23	.003		
	Total	.066	24			

a. Dependent Variable: Avskrivning/kostnader

b. Predictors: (Constant), Skuldsättning/KVM

#### Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.147	.023		6.485	.000
	Skuldsättning/KVM	-4.249E-6	.000	-.266	-1.325	.198

a. Dependent Variable: Avskrivning/kostnader

## Bilaga 5

### Regressionsanalys resultat och Skuldsättning per kvadratmet

#### Notes

Output Created	
Comments	
Input	Data
	Active Dataset
	Filter
	Weight
	Split File
	N of Rows in Working Data File
Missing Value Handling	Definition of Missing
	Cases Used
Syntax	

Resources	Processor Time
	Elapsed Time
	Memory Required
	Additional Memory Required for Residual Plots

**Notes**

Output Created		12-JAN-2015 06:43:44
Comments		
Input	Data	C:\Users\Michelle\Documents\Universitet\Uppsats\Data uppsats2.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	57
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.
Syntax		REGRESSION  /MISSING LISTWISE  /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA  /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)  /NOORIGIN  /DEPENDENT SkuldsättningKVM  /METHOD=ENTER Resultat.
Resources	Processor Time	00:00:00.05

Elapsed Time	00:00:00.47
Memory Required	3888 bytes
Additional Memory Required for Residual Plots	0 bytes

**Variables Entered/Removed<sup>a</sup>**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Resultat <sup>b</sup>	.	Enter

a. Dependent Variable: Skuldsättning/KVM

b. All requested variables entered.

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.302 <sup>a</sup>	.091	.052	3189.465

a. Predictors: (Constant), Resultat

**ANOVA<sup>a</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	23452598.739	1	23452598.739	2.305	.143 <sup>b</sup>
	Residual	233971788.221	23	10172686.444		
	Total	257424386.960	24			

a. Dependent Variable: Skuldsättning/KVM

b. Predictors: (Constant), Resultat

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		

1	(Constant)	6291.259	637.895		9.863	.000
	Resultat	.000	.000	-.302	-1.518	.143

a. Dependent Variable: Skuldsättning/KVM