



**Handelshögskolan**  
VID GÖTEBORGS UNIVERSITET

## **Privatekonomiskt beslutsfattande i en bostadsrättsförenings kontext**

**En studie om bostadsrättsintressentens förståelse för och undersökning av bostadsrättsförenings ekonomi och årsredovisning**

Kandidatuppsats företagsekonomi  
Externredovisning  
Vårterminen 2022

Handledare: Berit Hartmann

Författare:  
Alexander Oskar Loui Vangouver  
Dag Nyberg

## **Förord**

Vi vill tacka vår handledare Berit Hartmann för goda råd givna och hjälp på traven för ett i slutändan bättre arbete.

Vi vill rikta ett särskilt till våra respondenter för de var villiga att ta sig tid i att svara på enkäten och på så sätt göra studien genomförbar.

Slutligen vill vi ge tackord till våra opponenter för god ton och konstruktiv kritik.

Dag Nyberg

Alexander Oskar Loui Vangouver

## Sammanfattning

**Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet,  
Kandidatuppsats, Externredovisning VT 2022**

**Författare:** Alexander Oskar Loui Vangouver och Dag Nyberg

**Handledare:** Berit Hartmann

**Titel:** Privatekonomiskt beslutsfattande i en bostadsrättsförenings kontext - En studie om bostadsrättsintressentens förståelse för och undersökning av bostadsrättsförenings ekonomi och årsredovisning

**Bakgrund och problem:** Varje dag tar man stora och små beslut i privatekonomin. Köp av bostadsrätt är ett av sådana beslut. Som medlem i en bostadsrättsförening är man inte enbart exponerad mot egna lån utan som medlem åtar man sig föreningens förpliktelser indirekt. Därför är det viktigt med förståelse för och undersökning av beslutsunderlag som årsredovisningen.

**Syfte:** Syftet är att ta reda på bostadsrätts intressentens förståelse för och undersökningen av bostadsrättsförenings ekonomi och årsredovisning. Men också att bringa klarhet i vilken utsträckning som intressenter använder sig av rationellt beslutsfattande vid potentiellt köp av bostadsrätt.

**Metod:** 21 presumtiva bostadsrättsköpare svarade på enkäten i samband med visningar av bostadsrätter. Enkätens frågor bestod av frågor om förståelse och undersökning av nyckeltal, årsredovisning och olika bostadsrätts specifika företeelser.

**Resultat och slutsatser:** Vissa nyckeltal och företeelser undersöks medan andra hamnar i skymundan. Förståelsen för årsredovisningen är varierande och användningen begränsad. Resultatet tyder på att ytterst få av bostadsrättsintressenterna använder sig av strikt rationellt beslutsfattande, utan det är snarare en form av begränsat rationellt beslutsfattande som tillämpas

**Förslag till fortsatt forskning:** En undersökning om existerande medlemmarnas användning årsredovisningen och förståelse för deras BRF ekonomi. Andra aspekter som till exempel hur många som besöker föreningsstämman och skillnaden mellan styrelsens och medlemmarnas kunskap är också något som hade kunnat undersökas.

**Nyckelord:** Bostadsrättsförening, Årsredovisning, Risker, Beslutsfattande, Finansiell förmåga och Bostadsrättsintressent.

<b>Förord</b>	<b>2</b>
<b>Sammanfattning</b>	<b>3</b>
<b>Förkortningar</b>	<b>6</b>
Förklaring av begrepp	6
<b>1. Inledning</b>	<b>7</b>
1.1 Bakgrund	7
1.2 Problemdiskussion	7
1.3 Syfte	8
1.4 Frågeställning	8
1.5 Rapportens bidrag	9
1.6 Avgränsning	9
<b>2. Litteraturgenomgång</b>	<b>10</b>
2.1 Rationellt beslutsfattande, begränsat rationellt beslutsfattande (bounded rationality)	10
2.2 Finansiell förmåga (financial literacy) och överskattning av finansiell förmåga	11
2.3 Risk	12
2.4 Användning av teorier	13
2.5 Bostadsrättsförening	<b>13</b>
2.5.1 Bostadsrättsförening	14
2.5.2 Bostadsrätt	14
2.6 Årsredovisning i en bostadsrättsförening	<b>14</b>
<b>2.6 Årsredovisning</b>	<b>14</b>
2.6.1 Balansräkning	15
2.6.2 Resultaträkning	15
2.6.3 Förvaltningsberättelse	15
2.6.4 Revisionsberättelse	15
2.6.5 Tilläggsupplysningar och noter	16
<b>2.6.6 Kassaflödesanalys</b>	<b>16</b>
2.6.6.1 Avskrivning av fastigheten	16
<b>2.7 Risker och begrepp förknippade med en bostadsrättsförenings ekonomi</b>	<b>17</b>
2.7.1 Avgiftshöjningar & teknisk skuld	17
2.7.2 Äkta och Oäkta bostadsrättsförening	17
2.7.3 Underhållsplan	18
2.7.4 Tomträtt	18
2.7.5 Belåningsgrad och Räntetäckningsgrad i bostadsrättsföreningar	19
<b>3. Metod och datainsamling</b>	<b>20</b>
3.1 Metodansats	20
3.2 Urval	20
3.2.1 Population och stickprov	21
3.2.2 Bortfallsanalys	21
3.3 Utformning av enkät	21

3.3.1 Fördelar med enkätundersökning	22
3.3.2 Kvantitativ bearbetning av data från enkätundersökningen	22
3.3.3 Etisk reflektion angående enkätundersökningen	22
3.4 Metod begränsning	22
3.5 Trovärdighet	23
3.5.1 Reliabilitet	23
3.5.2 Validitet	23
3.5.3 Opartiskhet	23
3.5.4 Källkritik	24
3.6 Undersökningens utfall	24
<b>4. Empiriskt material</b>	<b>26</b>
4.1 Bakgrundsvariabler	26
4.2 Undersökning av presumtiva bostadsrättsköpare	27
4.4 Skillnader mellan uppskattad förståelse och svar på företagsekonomi fråga (Diagram 16)	38
4.5 Skillnader mellan män och kvinnor	39
<b>5. Diskussion</b>	<b>40</b>
5.1 Jämförelse med tidigare studier om bostadsrättsföreningar	40
5.2 Spekulantens beslutsfattande	40
5.3 Likheter i mönster mellan förståelse och undersökning av en BRF:s årsredovisning och ekonomi.	41
5.4 Skillnader mellan män och kvinnor	41
5.5 Överskattning av förmåga	42
5.6 Eliminering av riskelement	42
<b>6.0 Slutsats</b>	<b>43</b>
6.1 Förslag till fortsatta studier	43
<b>Litteraturförteckning</b>	<b>44</b>
Bilaga 1 - Enkät	48
Bilaga 2 - Operationalisering av enkätens frågor	50
Bilaga 3 - Visningsobjekt	51

## Förkortningar

**BRF:** Bostadsrättsförening  
**BR:** Balansräkning  
**FAR:** Föreningen auktoriserade revisorer  
**KF:** Kassaflöde  
**SCB:** Statistiska Centralbyrån  
**RR:** Resultaträkning  
**ÅRL:** Årsredovisning

## Förklaring av begrepp

**Bostadsrättsförening:** Är en ekonomisk förening som skall tillhandahålla bostadsrätter till medlemmar i denna förening. När dessa begrepp sägs organisation, brf eller förening syftas i uppsatsen till en bostadsrättsförening.

**Bostadsrättsintressent:** En privatperson som har ett intresse av att potentiellt köpa en bostadsrätt.

**Statistiska Centralbyrån:** Statistik Myndigheten ansvarar för officiell statistik och annan statlig statistik.

**Privatekonomi:** Människors ekonomi där det behandlas inbetalningar, utbetalningar och dess skulder. En av de största delen av dessa utflöde är boendekostnader.

**Årsredovisning:** Alla rapporter som åsyftas i uppsatsen kan hittas i en bostadsrättsföreningens årsredovisning.

## **1. Inledning**

---

*Inledning ger en grundläggande bild av ämnet i vår uppsats. Problemformulering presenteras och syftet med undersökning formuleras. Överblick om vad uppsatsen handlar återfinns här.*

---

### **1.1 Bakgrund**

Privatekonomin behandlar människors inbetalning, utbetalningar, åtaganden och tillgångar. Förvärvsarbete eller inkomst av kapital skall täcka minst utgifter för mat, boende, transport och försäkringar osv. Den största delen av inkomsten brukar gå till boendekostnader, vilken är den viktigaste kategorin att hålla koll på (Sanandaji, 2018).

Idag bor det 990 000 hushåll i flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt (SCB, u.å.). Bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet som medlemmar deltar i. Detta är en organisationsform som brf bedrivs i. När man blir antagen som medlem i föreningen får man rätten att nyttja sin bostad på obestämd tid tills man gör utträde ur sådan förening. *Lag om ekonomiska föreningar (1987:667)* följs i så stor utsträckning som möjligt av det som anges i *Bostadsrättslagen (1999:1078)* (FAR, 2018) Bostadsrätt är ett stort köp. Treschow & Åhrman, 2018 lyfter fram att köp av bostadsrätt kräver en hel del från den prospektiva köparen. I många fall behöver man ta bolån och erlagga kontantinsats. Löpande betalar låntagaren ränta och amortering. Stor del av dessa kostnader belastar en privatpersons ekonomi. Genom medlemskap åtar man sig även föreningens förpliktelser det vill säga en del av föreningens skulder och tillgångar, köparen är på sådant sätt exponerad mot föreningens ekonomi.

Det kan nämligen finnas en risk att en bostadsrättsförening går i konkurs. Detta kan exempelvis ske om föreningen inte kunnat betala skatter i tid, ej ha förmåga att betala av skulder för större förvärv och ombyggnationer (mittalby.se 2020). Vid konkurs av en bostadsrättsförmedling föreligger det en betydande risk att medlemmen förlorar stor del av det egna kapital som hen har investerat i föreningen. Bostadsrättsföreningens medlemmar blir därmed kvar med sina lån även fast att bostadsrätten har gått förlorad (HSB, 2017).

Ett exempel på en misskött BRF som gått i konkurs är brf Kinesiska muren i Malmö. I slutskeden var föreningens ekonomi helt körd i botten, ingen fungerande el, värme hissar eller ventilation. Misskötseln tycks till stor del haft sin grund i ekonomiskt fusk som pågått i föreningen under en längre tid. Föreningens skulder resulterade tillslut i att den gick i konkurs. Konkursen resulterade till att fastighets komplexet auktionerades via kronofogden. Auktioneringen innebar därmed att många av bostadsrättsägarna bara fick tillbaka hälften av vad de investerat i bostaden (Bostadsrättsnytt.se 2021). BRF Ida är ett annat exempel på en BRF med problem med ekonomin. Föreningens plundrades på en kvarts miljard kronor, vilket resulterade i kraftigt höjda föreningsavgifter (Bostadsrättsnytt.se 2018).

### **1.2 Problemdiskussion**

Även fast att föreningar brukar i princip aldrig gå i konkurs, att styrelsen skulle syssla ekonomisk brottslighet är också ovanligt, men det finns föreningar med bättre eller sämre

ekonomisk förvaltning. I boken köpt rätt bostadsrätt skriver Goldstein (2016) att det är viktigt i en beslutssituation att ta med alla tillgängliga underlag. Han menar att privatpersoner ofta utelämnar årsredovisningen och fastighetens skick. Köpet baseras därmed på otillräcklig information. Han menar att mycket tid läggs på hitta en bostadsrätt med hemmakänsla och undersökning av skicket på lägenheten eftersom köparen har undersökningsplikt. Goldstein (2016) tar upp ett exempel på en förening i Stockholm där marken ej var friköpt. Markens taxeringsvärde höjdes till 32 mkr. Ökningen av markens taxeringsvärde borde ha resulterat till en minskning av marknadsvärdet för lägenheterna i föreningen, men i verkligheten fortsatte föreningens lägenheter att stiga, vilket tyder på att bostadsrättsintressenter ej gör den bakgrundsundersökning som de kanske borde.

Bristande förståelse och informationssökande kan få långtgående konsekvenser. Medlemskap ger exponering mot ekonomin i föreningen, vilket skulle kunna innebära ett högt risktagande om förståelse och information saknas. Årsredovisningen i denna kontext blir det enda spekulanter har att gå på och att avläsa och förstå den på rätt sätt kan ge en uppsida genom att risken minskar för bostadsrättsintressenten. Flertalet kvalitativa och kvantitativa undersökningar har gjorts i ämnet. En svensk studie av Ajnefelt & Kayhan (2016) styrker detta genom att påvisa att presumtiva bostadsrättsköpare inte helt har förståelsen för att tolka årsredovisningen i en BRF. Liknande resultat finns i andra svenska studier, Jönsson & Alenius (2017) genomförde en intervjustudie av presumtiva bostadsrättsköpare på visningar. Studien pekade också på att många spekulanter ej förstår årsredovisningen, men att många ändå ansåg den vara viktig vid eventuellt köp.

En kvantitativ studie utförd av Meyer & Ulmgren (2018) belyser hur bristande förståelse och analys av en BRFs ekonomi kan yttra sig i praktiken. I studien konstaterades att bostadsrättsköpare undervärderade de framtida negativa kassaflöden förknippade med kapital kostnaden för lånet till bostadsrätten och kostnaden för BRFs skuldnivå vid köp av bostadsrätt. Studien kom fram till att privatpersoners värdering av skulden i BRF bara var 32% av det bedömda skäligen värdet. Resultatet tyder på bostadsrättsköpare inte genomför en tillräckligt grundlig analys av bostadsföreningens ekonomi för att kunna prissätta dessa komponenter till sitt skäligen värde.

### **1.3 Syfte**

Syftet är att ta reda på bostadsrättsintressentens förståelse för och undersökningen av bostadsrättsföreningens ekonomi och årsredovisning. Men också att bringa klarhet i vilken utsträckning som intressenter använder sig av vedertagna metoder för rationellt beslutsfattande evaluering av medlemskap i en bostadsrättsförening.

### **1.4 Frågeställning**

Vilken förståelse har bostadsrätts intressenter om bostadsrättsföreningens årsredovisning och ekonomi?

Till vilken grad undersöks bostadsrättsföreningens årsredovisning och ekonomi vid utvärdering av potentiellt medlemskap i en bostadsrättsförening?

I vilken utsträckning använder sig bostadsrättsintressenten av rationellt beslutsfattande vid evaluering av medlemskap i en bostadsrättsförening?



## **1.5 Rapportens bidrag**

Rapportens bidrag är att förhoppningsvis ge en inblick om vilken förståelse bostadsrättsintressenter har av bostadsrättsföreningens årsredovisning och ekonomi. Samt vilka företeelser relaterade till föreningens ekonomi och årsredovisning som undersöks av innan köp av bostadsrätt. Denna rapport kommer ge läsaren en insikt i vilka delar av BRF:s årsredovisning och ekonomi som spekulanter har högre respektive lägre förståelse inom. Slutligen kommer det ges en indikation om intressenterna eventuellt använder sig av rationellt beslutsfattande vid evaluering av potentiellt medlemskap i förening.

## **1.6 Avgränsning**

Studien berör ej den risk som är förknippad med bostadsrättsintressenters privatekonomi, rådande räntesituation, konjunkturläge och priskänslighet på bostadsmarknaden med mera. Det finns en medvetenhet om att det finns betydligt fler faktorer som är väsentliga för en presumtiv bostadsrättsköpare än enbart föreningens årsredovisning och ekonomiska ställning. Det inre skicket på lägenheten, alltså det som bostadsrättsägaren själv ansvarar för är inget som studien har i avsikt att undersöka eller relatera till den risk förknippad med BRF:s ekonomi. Studien ämnar inte heller att undersöka vilka andra faktorer som gör att en intressent väljer att köpa en specifik bostadsrätt.

Vi kommer även att avgränsa undersökningen genom att enbart ge enkäten till presumtiva bostadsrättsköpare på visningar i Göteborgs kommun och Halmstad kommun. Kommunerna är där författarna är bosatta. Dessa väljs alltså av praktiska skäl. Vi har begränsat med tid och därför finns det en enkelhet i att göra undersökningar i dessa kommuner. Bostaden i fråga spelar mindre roll då vi fokuserar på nyckeltal och detaljer som är viktiga för brf. Vi vill fokusera undersökningen på respondenternas förståelse om och undersökning av årsredovisningen, nyckeltal och viktiga detaljer som kan hittas eller beräknas från föreningens årsredovisning.

## **2. Litteraturgenomgång**

---

*Olika teorier angående beslutsfattande och finansiell förmåga förklaras. Olika beslutsfattandemodeller som kan tänkas ligga som grund för bostadsrättsintressentens beslutsfattande tas upp.*

*Teorier inom finansiell förmåga exemplifierar hur privatpersoner applicerar sin finansiella kunskap till ett faktiskt ekonomisk beteende, men även överskattning av finansiell förmåga och skillnader i finansiell förmåga mellan könen behandlas. Den risk förknippat med bostadsrättköp definieras.*

---

### **2.1 Rationellt beslutsfattande, begränsat rationellt beslutsfattande (bounded rationality)**

Hur människor tar beslut och vilka kriterier som ligger bakom kan variera för olika situationer, men även från person till person. Ett beslut består oftast av att göra ett val mellan ett eller flera alternativ. Den vedertagna definition av ett rationellt beslut är tankeprocessen bakom valet av det mest logiska och vinstmaximerande alternativet av de alternativ som finns tillgängliga (Uzonwanne, 2016).

Scott och Bruce (1995) undersökte olika kriterier för beslutsfattande. Deras undersökning visade att beslutsfattande kan genomföras med olika metoder, rationellt, intuitivt, val beroende av vägledning från andra, att helt och hållet undvika att ta beslut, eller ta spontana beslut utan närmare eftertanke. Det som främst förknippas med intuitivt beslutsfattande är att göra val baserat på vad som känns rätt. I viktiga beslutssituationer där beslutsfattaren har mycket att förlora finns det en tendens att intuitivt beslutsfattande leder till ökad risk, p.g.a. avsaknad av information och förundersökningar. Den rationella beslutsfattaren gör främst val som baserats på logik, fakta, undersökning och systematiskt analys av problemområdet (Scott, Bruce 1995). Uzonwanne (2016) beskriver rationellt beslutsfattande som normativt och det mest avancerade och tidskrävande av de olika vedertagna metoderna. Metoden lämpar sig således ej för vardagliga beslut, men är desto mer användbar vid stora betydelsefulla beslut som tas mer sällan. Den rationella beslutsprocessen bygger på ett systematiskt tillvägagångssätt. Det första steget handlar om att skaffa sig information om beslutssituationen och sedan avgöra hur pass pålitlig informationen är.

Den rationella beslutsprocessen kan sammanfattas på följande sätt.

1. Identifiera ett problem som kräver en lösning.
2. Identifiera eventuella kriterier som bör uppfyllas för att problemet skall kunna lösas.
3. Samla på sig fakta.
4. Analysera potentiella resultat för de olika valen.
5. Välja valet med det bästa utfallet.
6. Implementera valet för den givna situationen och utvärdera utfallet.

Rationellt beslutsfattande har visat sig vara den bästa metoden ur ett funktionellt perspektiv. Metoden lämpar sig för företag, men även när stora beslut med materiell exponering skall tas av privatpersoner (Uzonwanne 2016).

Termen begränsat rationellt beslutsfattande (bounded rationality) myntades (1982) av Amerikanska samhällsvetaren Herbert A. Simon och motsätter sig teorin om det normativa

rationella beslutsfattandet. Begränsat rationellt beslutsfattande syftar på att individer inte alltid har kunskapen och tillräckligt med analytiska färdigheter för att göra fullständigt rationella beslut. I begränsat rationellt beslutsfattande görs antagandet att beslut inte kan baseras på fullständig information om alla alternativ i en given beslutssituation. Begränsat rationellt beslutsfattande bygger därmed på att skapa alternativa lösningar som ej kräver kunskap och fullständig analys av alla kriterier för alla valmöjligheter. Valet görs alltså med andra metoder, exempelvis uppskattningar av vad den bästa alternativet kan tänkas vara. Den begränsat rationella beslutsfattaren letar således ej efter den mest optimala lösningen, utan nöjer sig med det alternativet som uppfyller behovet till en tillräckligt tillfredsställande grad (J. Earwell et al. 1990). Information sökandet slutar när den kritiska gränsen för ett tillräckligt tillfredsställande alternativ har nåtts. Att göra rationella beslut baserade på fullständig information och kunskap om alla valbara alternativ kan således tolkas som irrationellt. Eftersom det är ytterst kostsamt och till synes orealistiskt för människor att göra sådana val (Frank et. al., 2016). Se bilaga 2 för operationalisering.

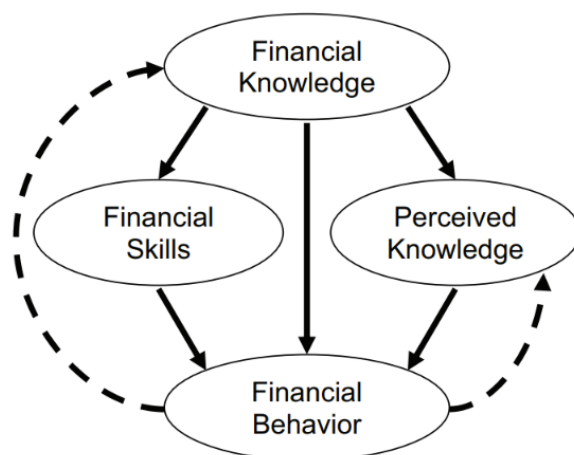
## 2.2 Finansiell förmåga (financial literacy) och överskattning av finansiell förmåga

Huston (2010) deducerar begreppet finansiell förmåga till fyra huvudsakliga områden, baserat på den forskning som finns tillgänglig. Dessa områden rör grundläggande förståelse för pengar, lån, olika former av investeringar och förebyggande riskminimering resurser. Termen finansiell förmåga kan dock ha åtskilliga definitioner. Det finns viss enighet kring PACFL (2008) definition av finansiell förmåga, *“förmågan att använda kunskaper och färdigheter för att hantera ekonomiska resurser effektivt för en livstid av ekonomiskt välbefinnande”*.

Lusardis (2008) definition som är en av de mer etablerade versionerna lyder, *“Kunskaper om grundläggande ekonomiska begrepp, såsom förståelse av sammansatt ränta, skillnaden mellan nominella och verkliga värden, och grunderna för riskspridning”* (Hung et al., 2009).

Hung et al., (2009) lyfter fram att finansiell förmåga är en kombination av en individs finansiella kunskap, upplevda kunskap och beslutsbeteende baserat på kunskapen. Den finansiella kunskapen, finansiell skicklighet och självupplevd kunskap är det som resulterat till ett finansiellt beteende för en individ. Självbedömd kunskap kan därmed resultera till ett mer utvecklat finansiellt beteende, även fast att den själv bedömda kunskapen är överskattat. Erfarenheten från det faktiska finansiella beteendet har i sin tur sedan påverkan på en individs upplevda kunskap och verkliga finansiella kunskap.

Figure 1. Conceptual Model of Financial Literacy



Conceptual Model of Financial Literacy (Angela A. Hung, Andrew M. Parker, Joanne Yoong (2009))

Lusardi & Mitchell, (2014) redogör för flertalet studier som tyder på att privatpersoner med sämre finansiell förmåga också löper större risk för att vara överdrivet skuldsatta och i större grad använda sig av högkostnads lån. De belyser även att individer har en tendens att överskatta sin egna finansiella förmåga. Flera studier har visat att individens bedömning av sin finansiella förmåga var högre än vad de faktiskt lyckades prestera på frågor om finansiell förmåga. I en undersökning bedömde 70% av försökspersonerna sin finansiella förmåga som 4 eller högre (max 7), men endast 30 % av samma försökspersonerna kunde svara korrekt på frågor om finansiell kunskap . Hung et al., 2009 påpekar dessutom att en individs benägenhet att överskatta sin egen förmåga inte enbart förekommer när individen skall uppskatta sin finansiell förståelse. Överskattning av egen förmåga förekommer nämligen i flertalet färdigheter och kunskapsområden. Se bilaga 2 för operationalisering.

### 2.2.1 Skillnader på finansiell förmåga mellan könen

Lusardi & Mitchell (2014) redogör för uppmätta skillnader mellan män och kvinnor angående finansiell förmåga. Kunskapsgapet är väldokumenterat ibland både äldre och yngre individer. Kvinnor har dock visat en högre benägenhet än män att välja svarsalternativet vet ej vid utfrågande av finansiell förmåga, vilket indikerar att kvinnor är mer villiga att erkänna och mer medvetna om att de saknar förståelse.

### 2.3 Risk

Holton (2004) definierar begreppet risk i artikeln Defining Risk. Holton menar att risk främst består av två komponenter ovisshet och exponering. Ovisshet ur ett riskperspektiv handlar främst om utfallet från en specifik händelse, exempelvis ett tärningskast. Personen i fråga kan alltså ej avgöra vad som är sant eller falskt i en given situation. Ovisshet i en given situationen är av liten betydelse om resultatet av utfallet är av låg betydelse för personen i fråga. Den personliga betydelsen av utfallet styrs ofta av hur pass exponerad personen i fråga är. Ökad exponering innebär oftast att utfallet har någon form av materiell påföljd för en individ. Ovisshet av utfall som ej har någon materiell exponering tenderar följaktligen att vara av lågt intresse för den enskilde individen.

Holtons definition av risk är alltså materiell exponering i en situation där utfallet är ovisst. Hög exponering behöver nödvändigtvis inte innebära hög risk om utfallet är helt säkert. Risker att en individ skall dö någon gång under sin livstid är enligt Holtons definition ingen risk, även fast att exponering är maximal för varje enskild individ. Sannolikheten att en individ dör någon gång under sin livstid är 1 av 1 och därav föreligger ingen ovisshet och därmed ingen risk. Se bilaga 2 för operationalisering.

## **2.4 Användning av teorier**

Rationellt beslutsfattande kan vara fördelaktigt vid stora beslut. Då bostadsrätt är en sällanköpsvara och utfallet av köpet kan bli ödesdigert. Metoden är tidskrävande och ett stort köp kräver mycket tid samt resurser. Undersökning av lägenhetens skick och föreningens ekonomi ger ett bättre köp. Genom undersöka samtliga poster och nyckeltal kan man se föreningens årsavgift utveckling i beaktande av teknisk status. Rationellt beslutsfattande kräver således en viss förståelse för beslutsobjektet.

Teorier om finansiell förmåga kan till viss grad analysera fenomen som vår studie har påvisat. Eftersom enkätens frågor ej handlar om finansiell förmåga går det inte att dra någon slutsats om respondenternas finansiella kunskap sett ur ett brett perspektiv. Det finns dock paralleller som kan dras mellan förståelse och självuppfattad för BRF:s ekonomi, årsredovisning och finansiell förmåga då ämnena har många likheter med varandra. Undersökning av en BRFs årsredovisning och ekonomi motsvarar spekulantens finansiella beteende i en bostadsrättsförenings kontext. Bostadsrättsintressentens finansiella beteende det vill säga undersökning av föreningens ekonomi och årsredovisning borde således vara influerat av spekulantens förståelse och självuppskattade förståelse. Undersökning bör alltså i enlighet med teorier inom finansiell förmåga sedan influera den självuppskattade och verkliga förståelsen för bostadsrättsförenings ekonomi och årsredovisning.

Vi har använt oss av Holtons definition av risk. Holton menar att risk består av två komponenter ovisshet och materiell exponering. Presumptiva köpare av bostadsrätter är berörda av både ovisshet och materiell exponering. Den materiella exponeringen består av investeringen som privatpersonen har gjort eller eventuellt kommer att göra i bostadsrätten. Ovissheten består främst i att privatpersoners inte har full insyn i föreningens ekonomi, underhåll och standard på de gemensamma utrymmen i bostadsrättsföreningen. Dessa två risk komponenter uppfylls alltså vid köp av bostadsrätt för en privatpersonen. Uppsatsens tillämpning av Holtons definition av risk kommer främst fokusera ovissheten, vilket är något som kan elimineras genom förståelse och undersökning av bostadsrättsförenings årsredovisning och dess delar (kassaflöde, noter, förvaltningsberättelse m.m.). Den materiella exponeringen är svår att eliminera eftersom potentiellt ägande av bostadsrätt är poängen med själva spekulatjonen.

## **2.5 Bostadsrättsförening**

---

*Kortfattad bakgrund till bostadsrättsföreningar och bostadsrätter ges för att ge en grundpremiss för enkätundersökningens frågor*

---

### 2.5.1 Bostadsrättsförening

När en förening bildas skall stadgar antas. Dessa skall skickas med andra handlingar till Bolagsverket. Stadgarna är bra att känna till i en förening då dessa inte behöver följa vad som står i bostadsrättslagen. Stadgar återfinns i lag om ekonomiska föreningar som inte är gjord för brf. Stadgarna är i princip allmänna förhållningsregler för medlemmar. Därför är det viktigt att känna till egna regler och bestämmelser som finns i den konkreta föreningen. Stadgarna registreras hos Bolagsverket och är en offentlig handling. För att en förening skall få kallas för bostadsrättsförening måste föreningen upplåta minst tre lägenheter och ha minst tre medlemmar. Ändamålet med en brf är att på obegränsad tid upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens fastighet. Vanligtvis ansvarar föreningen för det yttre underhållet. Sådant kan vara tak, fasad och stomme med mera. Det inre innehållet ansvarar själva medlemmen för. Ändringar i exempelvis konstruktion kräver tillåtelse av styrelsen. Ibland finns det också fond för inre innehåll som är en del av årsavgiften. Det inre underhållet är en skyldighet för medlemmen att kontinuerligt upprätta (Goldstein, 2016).

### 2.5.2 Bostadsrätt

När man köpt själva lägenheten med upplåtelseformen bostadsrätt äger man lägenheten juridiskt sätt. Köparen har köpt en viss andel i föreningen med nyttjanderätt för en viss bostad. Bostadsrättsägaren har både rättigheter och skyldigheter i föreningen. En vanlig rättighet är yrka sitt inflytande genom röstning på föreningsstämman. Ägaren betalar en avgift för sin lägenhet. Det vanligaste intervallet är månadsvis. Andelstalet utgör beräkningsunderlag för hur stor avgiften skall vara. Lägenhetens andelstal visar delen av brf som enskild enhet representerar. Föreningens kapital- och driftkostnader delas upp med andelstalet (Lundén och Bokelund Svensson, 2021).

## **2.6 Årsredovisning i en bostadsrättsförening**

---

*Årsredovisningens olika delar redogörs för. Årsredovisningens delar kontextualiseras genom att karaktärisera de bostadsrätts specifika särdragen för de olika delarna. Informationen är väsentligt då enkätens frågor avser att ta reda på presumtiva bostadsrätts köparens undersökning och förståelse för dessa specifika delar av BRFs årsredovisning. (Se bilaga 2 för operationalisering av enkätens frågor)*

---

### 2.6 Årsredovisning

I föreningen är årsredovisningen till för bedömning av ekonomin. Varje räkenskapsår stängs böckerna. Många föreningar har brutet räkenskapsår exempelvis 202x-07-01 till 202x-06-30. Denna delas till medlemmar under föreningsstämman. Detta är en handling för spekulanter som vill gå djupare i ekonomisk beskrivning av brf.

### 2.6.1 Balansräkning

Det finns en tillgångssida och skuldsida i balansräkningen. Det är en bild av föreningens ekonomiska ställning sista dagen på året. Här kan man se hur tillgångarna är finansierade. Då verksamheten är att upplåta bostadsrätt på obestämd tid är långsiktiga skulder viktiga. Långfristiga skulder tillsammans med fastighetens skick är stor del avgörande för utlåtande om föreningens ekonomi.

Här kan vara viktigt att följa vissa posters förändringar. Kassen där vi har pengar kan man se om föreningen kan göra sina utbetalningar. Om den har ökat eller minskat är det viktigt att undersöka anledningen. Klarar kassaflöde från hyresintäkter betala kortfristiga och långfristiga fordringar (Goldstein, 2016)?

### 2.6.2 Resultaträkning

Enligt Bokelund Svensson & Lundén (2021) är resultaträkningen en grund för att bestämma föreningsavgiften. Avskrivningar i brf kan stå för en stor del av kostnader och tynga resultatet. Även om det är avskrivningar som är anledningen till enskilt redovisat negativt resultat enskilt år är det inget problem. Däremot om tidsserien med förluster fortgår måste man ta reda på varför. Långsiktigt måste intäkter och kostnader gå ihop. På lång sikt måste alltså föreningen gå med nollresultat eller vinst.

### 2.6.3 Förvaltningsberättelse

Goldstein (2016) skriver i boken Köp rätt bostadsrätt att svenska bolag som följer ÅRL skall det finnas en förvaltningsberättelse som är en del av årsredovisningen. Här redogörs och förklaras verksamheten. Fokus ges här om fastighetens skick och om renovering behövs. Dessutom ges beskrivning om byggår, bostadsyta, lokalyta och p-platser mm. Fastighetens skick och behov av renoveringar ger en bild om avgifterna behöver höjas drastiskt och om bedömningen av finansiering till framtida renoveringsbehov är rimlig. Med dessa uppgifter är det lättare att bedöma föreningens ekonomi.

Väsentliga händelser som inträffat under året delges och det lämnas upplysning om det skett stora förändringar i antal medlemmar. Detta är viktigt eftersom om många medlemmar saknas kan det slå mot resterande som skall täcka upp bortfallet. Föreningen anger också om vida byggnaden står på ofri grund eller friköpt mark. Om marken står på tomträtt skall det anges om den har omförhandlats. Belåningen per kvadratmeter på fastigheten skall också anges här. Avskrivningen kan anges här eller i noter (Goldstein, 2016).

### 2.6.4 Revisionsberättelse

En bostadsrättsförening är skyldiga att lämna in en revisionsberättelse tillsammans med årsredovisningen. Intressenterna i detta fall är medlemmar, prospekta medlemmar, kreditgivare och anställda. Den ekonomiska kontrollen består av siffergranskning och förvaltningskontroll. En revisionsberättelse kan ge indikationer om något inte står rätt till. Revisionsberättelsen kan vara ren eller oren. Om den är oren kan det finnas anmärkningar på att bokföringen inte sköts enligt bokföringslagen, årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen, organisationen inte fullgjort sina skyldigheter enligt skattebetalningslagen (Andersson et al., 2009).

### 2.6.5 Tilläggsupplysningar och noter

Enligt 4 kapitel 1§ ÅRL skall innehålla tilläggsupplysningar. I folkmun kallas dessa noter. Här får en bra närbild av poster som hyresintäkter, förändring av långfristiga lån, amortering och tomträttsavgälden i not driftkostnader (Goldstein, 2016).

Dessa delar finns i noter för brf:

- Redovisningsprinciper
- Nettoomsättning (årsavgifter+Hyresintäkter)
- Driftkostnader (Här finns tomträttsavgäldens summa)
- Byggnader och mark (här finns taxeringsvärden för fastigheter)
- Eget kapital
- Långfristiga skulder (fastighetsbelåning)

### 2.6.6 Kassaflödesanalys

Upprättande av en kassaflödesanalys är enbart ett krav för bostadsrättsföreningar som redovisar enligt K3. Regelverken har följt diskursen om kassaflöde. I K2 redovisning för en BRF finns numera en möjlighet att komplettera årsredovisningen med en kassaflödesanalys (FAR, 2018). Bokelund, Svensson & Lundén (2021) menar att kassaflöde är viktigaste redskapet för att bestämma adekvat storlek på föreningsavgiften. Största skillnaden mellan kassaflödesanalysen och resultaträkningen är att bostadsrättens avskrivningar elimineras och att amorteringen av lånen avspeglas i kassaflödesanalysen.

Avskrivningar är en stark bidragande faktor till varför kassaflödet ger en bättre avspeglning av föreningens ekonomiska situation. Detta beror på att avskrivningar inte resulterat till något faktiskt utflöde av likvida medel. Det faktiska utflödet sker vid betalning av tillgången eller amortering för eventuella lån. Avskrivningar är således inget som har en direkt påverkan på föreningens betalningsförmåga. Lundén (2021) utvecklar detta resonemang i boken redovisning i bostadsrättsföreningar. Han menar att avskrivningen på hela byggnaden kan tendera att bli missvisande eftersom det är endast avskrivningarna för gemensamma utrymmena som hamnar i resultaträkningen. Perneryd & Peterson (2016) publicerade en kvalitativ intervjustudie som styrker kassaflödesanalysen vitala roll i bedömning bostadsrättsföreningens ekonomi av. Fastighetsförvaltare och revisorer intervjuades angående implementering av en kassaflödesanalys i BRF:s årsredovisning. Slutsatsen är bostadsrättsföreningar som redovisar enligt K2 borde implementera en kassaflödesanalys, eftersom kassaflödesanalysen bidrar till att skapa en rättvisande bild av föreningens ekonomi och betalningsförmåga.

#### 2.6.6.1 Avskrivning av fastigheten

I K3 tillämpas komponentavskrivning av fastigheten, vilket innebär att olika komponenter skrivs av i olika takt. Det baseras på att vissa delar av fastigheten förslits i snabbare takt än andra, exempel på detta är stammar och fasad. Byte av komponenter sker då nyttjandeperioden löpt ut. Utbytet och implementeringen startar en ny avskrivningstid för den nyligen utbytta komponenten (Bergman, 2016). I K2 tillämpas linjär avskrivning. I linjär avskrivning kostnadsförs byggnaden de gemensamma utrymmena som en sammanhängande enhet, med lika stora avskrivningar varje räkenskapsår. Progressiv avskrivning får ej längre användas för mindre bolag och föreningar (BFN, 2022).



Arturo Arques (2012) nämner i tidningen Balans att årsredovisningar är svåra att förstå och att årsredovisningen i bostadsrättsföreningar oftast inte speglar marknadsvärdet. Han menar också att komponentavskrivning enligt underhållsplanen är det mest adekvata tillvägagångssättet för att allokera kostnaderna. Komponentavskrivningar bidrar till att eventuella framtida kostnader kontinuerligt finansieras bostadsrättsföreningens nuvarande medlemmar, vilket minskar stora avgiftshöjningar vid en eventuell omfattande renovering/reparation. Han menar därmed att komponentavskrivning är den metod som bäst avspeglar det verkliga slitaget som sker av de gemensamma utrymmena av fastigheten.

## **2.7 Risker och begrepp förknippade med en bostadsrättsföreningens ekonomi**

---

*Här presenteras mer generella risker och begrepp förknippade med bostadsrättsföreningens ekonomi. Dessa risker och begrepp är väsentliga för läsaren att känna till eftersom enkätens frågor till presumtiva bostadsrättsköpare till stor del är baserade på dessa begrepp och bostadsrätts specifika risker.*

---

### **2.7.1 Avgiftshöjningar & teknisk skuld**

Goldstein (2016) förklarar att det finns en risk i alla BRF att årsavgiften höjs. Detta kan hända av olika skäl. Exempelvis när föreningen måste göra en större renovering, tappat en betydande hyresgäst, att fastigheten har fått högre taxeringsvärde, att styrelsen har varit försiktig eller en för optimistisk underhållsplan. Då estimeringen varit underskattad kan betydande avgiftshöjningar göras direkt i stället för planenliga höjningar varje år. Arturo Arques sparekonom på Swedbank (2012) påpekar att chansen för att kunna förutspå en avgiftshöjning ökar genom användandet av vissa verktyg och nyckeltal. Han menar således att fler borde ta hänsyn till skuldsättningen när priset per kvadratmeter beräknas. Men även teknisk skuld, alltså en uppskattning av nuvärdet för framtida kostnader utöver reparation och underhåll är något som enligt Arques borde implementeras för att skapa bättre förståelse för framtida förändringar i föreningens avgifter.

### **2.7.2 Äkta och Oäkta bostadsrättsförening**

En annan aspekt som är nyttig att känna till för bostadsrätts intressenten är skillnaden mellan äkta och oäkta förening. I en äkta bostadsrättsförening måste minst 60 procent av intäkterna kunna härledas till privatpersoner som är medlemmar i föreningen. Intäkterna från medlemmarna brukar normalt härstamma från föreningsavgiften. I en oäkta bostadsrättsförening måste även minst 40% av föreningens intäkter bestå av hyreslägenheter, hyreslokaler och månadsavgifter. Den största skillnaden mellan en äkta och oäkta bostadsrättsförening har att göra med beskattning (SBC.se, 2022).

Som privatperson i en äkta bostadsrättsförening kommer du skatta  $\frac{2}{3}$  av realisationsvinsten vid försäljning av lägenheten. En äkta bostadsrättsförening betalar endast skatt för de inkomster som har med näringsverksamhet att göra, exempelvis kapitalintäkter och rörelseinkomster. Avgifter från medlemmar är inte något som skall beskattas. Som privatperson i en äkta förening har du rätt till uppskov av skatten på realisationsvinsten, förutsatt att du köper en ny bostadsrätt i anslutning till försäljning av den ursprungliga (Boupplýsningen.se, 2022).

Skatteregler för en oäkta bostadsrättsföreningen skiljer sig något från en äkta bostadsrättsförening. I en oäkta bostadsrättsförening beskattas resultatet i enlighet med de verkliga intäkterna och kostnaderna. Årsavgifter från medlemmar och hyresintäkter är beskattningsbara inkomster. Detta innebär att oäkta bostadsrättsförening har rätt till avdragsgilla kostnader för till exempel räntekostnader och stiftelse arvode. Som privatperson har du ej möjlighet att få uppskov av skatt vid försäljning av oäkta bostadsrättsförening, detta gäller även vid nytt köp av bostadsrätt i en äkta bostadsrättsförening (Boupplýsningen.se, 2022)

### 2.7.3 Underhållsplan

Betydelsen om upprättandet av en underhållsplan kan styrkas av flertalet studier. Caroline Andersson, Therese Lindqvist och Jesper Wulff (2008) gjorde en studie om risker nyckeltal som köpare särskilt borde beakta vissa då en bostadsrätt köpes. Studien visade på att underhållet var en av de största riskerna med bostadsrättsföreningen. Övriga kraftiga höjningar av medlemsavgiften kan motverkas genom att upprätta och följa en väl utarbetad underhållsplan. En bra underhållsplan kan således vara ett essentiellt verktyg för att planera för framtida underhåll och renowingar. Lundén (2022) utvecklar resonemanget genom att påpeka att det i dagsläget inte finns krav för bostadsrättsföreningar upprätta en underhållsplan, med det är något som de flesta seriösa bostadsrättsföreningar gör. Han menar att det är styrelsen ansvar att se till att en underhållsplan upprättas. Underhållsplanen kan sträcka sig mellan 10-30 år framåt. Planen ger medlemmarna i bostadsrättsföreningen en inblick i nivån på framtida medlemsavgifter. Dess huvudsakliga uppgift är att säkerställa att avgiften ligger på en adekvat nivå för att klara av framtida underhåll. Underhållsplanen skall kontinuerligt uppdateras, helst varje år. Syftet med underhållsplanen är alltså att byggnaden ska vara i samma skick som vid anskaffningstidpunkten.

### 2.7.4 Tomträtt

Tomträtt är en betydande risk att beakta vid köp av bostadsrätt. Nyttjanderättsform av mark har funnits sedan 1907. Detta är ett komplement till äganderätt för en fastighet. Kommunen upplåter sin mark till låg hyreskostnad. Föreningar som står på ofri grund betalar årlig tomträttsavgäld. Avgälden influeras av många faktorer. En av dessa är taxeringsvärdet. Det finns en tendens att taxeringsvärdet för marken ökar över tid och den brukar inte skrivas av. Taxeringsvärdet motsvarar 75% av marknadspriset. Vid en omförhandling kan bostadsrättsföreningen oftast vänta sig en större storlek på tomträttsavgälden. Tomträttsavgäldens storlek är viktig att känna till för att jämföra mark som är friköpt. Skall marken friköpas baserat på att det finns förväntningar att kommunen höjer avgälden. Det kan vara svårt att tillbringa extra kapitaltillskott då marginalerna ofta är lövtunna hos nya medlemmar. Långa avtal kan vara ett stort frågetecken för medlemmar.

För lång avgäldsperiod kan vara en stor kostnadsexplosion. Marken omtaxeras var tredje år. Om avtalslängd är exempelvis 99 år kommer taxeringsvärdet ökat väldigt mycket under denna tid. I förebyggande syfte kan det vara bra att friköpa marken om kommunen vill sälja. En förening i Stockholm tecknade ett avtal om tomträtt 1943 där avgälden är 2,1 kr/kvm. Markens senaste taxeringsvärde är 32 mkr. Den dolda skulden för ej friköpt mark gör att marknadsvärde på bostadsrätten i fråga borde minska men i verkligheten fortsatte föreningens lägenheter att stiga, vilket tyder på att bostadsrätt intressenter ej är helt medvetna om risken förknippad med tomträtt. Dold markskuld är ett kvotmått. I täljaren finns senaste taxeringsvärdet för marken och i nämnaren finns total boyta i kvm. Undanröjning av farhågor är viktigt. Det vore därför klokt att inte vänta alltför länge med att köpa upp marken. Köp av mark är således ett resonemang som borde startas tidigt i föreningen (Goldstein, 2016).

$$\text{Dold markskuld (2013)} = \frac{32\,000\,000 \text{ kr}}{3250 \text{ kvm}} = 9846 \text{ kr/kvm}$$

$$\text{Dold markskuld} = \frac{\text{taxeringsvärde}}{tBOA} \quad (\text{exempel från boken Goldstein, 2016})$$

### 2.7.5 Belåningsgrad och Räntetäckningsgrad i bostadsrättsföreningar

Belåningsgrad och räntetålighet är viktiga nyckeltal för bedömning av en BRF:s ekonomi. Det finns flera studier som kunnat styrka relevansen för dessa nyckeltal. En studie av Bodin & Vestlund (2020) undersökte relationen mellan belåningsgrad och månadsavgiften i bostadsrättsföreningar. Ett positivt kausalt samband mellan belåningsgrad och föreningens avgift kunde fastställas på 5% signifikansnivå, där belåningsgraden drev avgiften. Berg och Melin (2019) gjorde en kvalitativ intervjustudie om bankers kreditanalys av brf, belåningsgraden och räntetålighet var enligt kreditgivare de mest relevanta nyckeltalen.

Belåningsgraden för bostadsrättsföreningen räknas ut genom att ta föreningens lån genom den totala bostadsytan för lägenheten.  $\text{Belåningsgrad} = \frac{\text{Långfristiga skulder}}{\text{Total bostadsyta}}$

Det generella konsensus som råder på bostadsmarknaden är att belåning/kvm under 5000 kr är bra och belåning/kvm över 10 000 kr räknas som sämre (Svensk Fastighetsförmedling, 2022).

Räntetäckningsgrad beräknas genom att ta årets resultat plus finansiella intäkter dividerad med finansiella kostnader.  $\text{Räntetäckningsgrad} = \frac{\text{Rörelseresultat} + \text{Finansiella intäkter}}{\text{Finansiella kostnader}}$

En räntetäckningsgrad under 100% innebär att resultaten inte ens räcker till att betala föreningens skulder (Björnlunden.se 2019).

### **3. Metod och datainsamling**

---

*I vårt metodkapitel kommer vi att redogöra för våra val och tankesätt. Vår utgångspunkt och metodsansats presenteras. Processen och genomförandet av studien för att läsaren kan få uppfattning om tillförlitligheten och äktheten är uppfyllda.*

---

#### **3.1 Metodansats**

Vår undersökning är till viss mån både explorativ och deskriptiv. En bedömning gjordes att det fanns en viss kunskapslucka kring presumtiva bostadsrättsköpare förståelse kring specifika delar av bostadsrättsföreningens årsredovisning och ekonomi. De deskriptiva inslagen i vår studie är främst kopplad till valet att fokusera på presumtiva bostadsrättsköparens förståelse av årsredovisningen och ekonomin i en BRF. Ett annat deskriptivt inslag i studien är att vi använt oss av tidigare undersökningar, artiklar och litteratur som bas för att bestämma vilka poster och fenomen hos bostadsrättsföreningens som är relevanta verktyg för spekulantens möjlighet att minimera risken vid köp av bostadsrätt.

Valet av just en enkätstudie ansågs vara lämpligt då flertalet studier inom finansiell förmåga och tidigare studier om presumtiva bostadsrättsköparens förståelse har baserats på enkätundersökningar. Enkätundersökning är också ett bra verktyg för att samla in informationen och göra respondenternas svar jämförbara med varandra (Patel & Davidson, 2019). Studien genomfördes med en deduktiv ansats. Frågorna i enkäten har utformats efter vedertagna teorier om beslutsfattande och finansiell förmåga, och litteratur och studier inom det bostadsrätts specifika. Det insamlade materialet från enkäterna har härletts till teorier om risk, beslutsfattande och finansiellförmåga. Utföranden av studien har dock också drag av ett induktivt tillvägagångssätt. Eftersom ingen hypotestest genomförs eller finns några starka förutfattade meningar om studiens slutgiltiga resultat. Syftet med undersökningen är ju som sagt att belysa vilken förståelse som presumtiva bostadsrättsköpare har (Patel & Davidson, 2019).

#### **3.2 Urval**

Vår ram där respondenter väljs ut är visningar. Vår målpopulation i detta fall är således presumtiva bostadsrättsköpare, 21 presumtiva bostadsrättsköpare fyllde i enkäten. Visningsbesök innebär inte att respondenten faktiskt tänker köpa bostadsrätten, men det visar däremot på ett intresse för ett eventuellt köp. Visningar hittades på Hemnet genom sökfunktionen filtrera objekt på visningar i närtid. Målet var att välja bostadsrätts visningar av lite olika karaktär. Kvadratmeter, antal rum, utgångspris, område och kvadratmeterpris var kriterier som användes för att studiens urval skulle vara så varierat som möjligt och således mer representativt för populationen. Fullständig lista för alla visningsobjekt bifogas i bilaga 3.

Visningarna ägde oftast rum vid ungefär samma tid på dygnet, detta minskade möjligheten att gå på flera visningar under samma dag. Vårt urval är icke-slumpmässigt urval då det är frivilligt att besvara en enkät. Deltagandet blir i och med det till ett självval (SCB, 2008). En fördel med att dela ut enkäten på faktiska visningar är det ökar trovärdigheten för att

respondenternas svar på kunskapsfrågor motsvarar deras verkliga förståelse. Vid en webbenkät har respondenten mycket större möjlighet att söka upp svar på eventuella kunskapsfrågor som hen inte visste från början. Det faktum att enkäten i undersökningen delades ut på visningar styrker i och med det trovärdigheten och ackuratessen för respondenternas svar.

### 3.2.1 Population och stickprov

Antalet sålda lägenheter varierar år till beroende på konjunktur. Exempelvis kan det vara exceptionella händelser som stör statistiken. Exempelvis år 2021 och 2022 kan ha influerats av Covid 19. Därför kommer vi använda år 2019 från Boupplyssningen.se där 110 000 bostadsrätter såldes i 110 kommuner där man kunde sammanställa statistik under givna förutsättningar. Antagande görs att samma antal bostadsrätter som hushåll kan det handla om hundratusentals människor i fråga.

Ungefärliga stickprovet kommer att bestå av 21 presumtiva bostadsrättsköpare. Vårt stickprov kommer bli litet i förhållande till populationen. Resultatet kommer inte kunna generaliseras på populationen. Studien skall istället leda fram till förståelse av årsredovisningens roll i beslutsfattande där bostadsrättsförening blir en kontext för den presumtiva bostadsrätts köparen (Patel & Davidson, 2019). Enskilda som getts kan vara olika men sett till det stora hela kan stickprovets resultat ge en indikation på hur förståelsen ser ut som ett fenomen.

### 3.2.2 Bortfallsanalys

Bortfallsfrekvensen är låg för undersökning om bostadsrättsintressentens förståelse. Bortfallet blev därför i stora drag obetydligt. Stickprovet blev 21 personer. Flertalet har blandad bakgrund och täcker stor del av analyserande bakgrundsvariabler. Största anledning till bortfall är att visnings besökarna ej hade tid. En viss del av bortfallet kan ha skett på grund av att potentiella respondenter ej innehaft tillräckligt med förståelse för det svenska språket för att helt kunna tillgodogöra sig innehållet i enkäten. Personer som tackade nej till att svara hade blandad åldersfördelning. Då vi har fått någorlunda blandad åldersfördelning behövs ingen viktning av svarsfrekvensen (Statistiska Centralbyrån, 2005).

## 3.3 Utformning av enkät

En enkät har utformats och getts till presumtiva bostadsrättsköpare. Vårt instrument var Google formulär. Google formulär var ett lämpligt verktyg eftersom det inte behövs konto i Google för att delta. Frågorna är mestadels konstruerade med fasta svarsalternativ. Enkäten har därmed hög grad av standardisering och hög grad av strukturering. Det var ett medveten val att formulera frågorna neutralt och variera formuleringen av svarsalternativen och hur frågorna var ställda. Detta gjordes för att minska risken för att respondenterna väljer samma svarsalternativ för samtliga frågor och att de ska uppfatta någon av frågorna som negativa. Från början till slut fanns en riktning och balans i frågeställningarna. Enkäten inleddes nämligen med mer generella frågor, för att sedan ställa frågor om respondenternas undersökning och förståelse. Då bejakande vid enkätfrågor kan vara ett problem utesluts det med hjälp av frågor där tydliga alternativ

finns och svar där respondenten ska svara genom bedöma sin förståelse på en skala (Patel & Davidsson, 2019). Enkätens utformning består till stor del av matrisfrågor, anledningen till detta var för att spara tid (Ejlertsson, 2014). Den sista fråga i båda formulären är en stor textruta för de respondenter som tycker om att uttrycka sig med egna ord (Patel & Davidsson, 2019).

Det var ett medveten val att använda sig av relativt avancerade redovisningsmässiga termer. Tanken var att det var en del i bedömningen av respondenternas förståelse om olika redovisningsbegrepp som är typiska för en bostadsrättsförenings årsredovisning och ekonomi (Ejlertsson, 2014). Ett svarsalternativ som indikerar att respondenten ej förstår begreppet har implementerats för att ge studien ökad trovärdighet.

### **3.3.1 Fördelar med enkätundersökning**

En enkät är ett billigt sätt att samla in information från större antal människor. Enkäten anpassas lätt till respondentens behov till exempel tidpunkt för ifyllandet. En enkätstudie underlättar även den kvantitativa bearbetningen av den insamlade informationen. I intervjuform kan man enbart göra ett visst ändligt antal intervjuer med respondenter. Formen är tidskrävande och kräver träning. Det är lätt att uppfylla anonymitet och konfidentialitet kravet med enkätstudier (Patel och Davidsson, 2019).

### **3.3.2 Kvantitativ bearbetning av data från enkätundersökningen**

Vår bearbetning av data kommer främst ske i enlighet med deskriptiv statistik. Där beskriver och analyserar vad undersökningen har kommit fram till med kvantitativ bearbetning. Ingen given hypotes finns att testa då vår undersökning är mer explorativ/undersökande (Patel & Davidsson, 2019).

### **3.3.3 Etisk reflektion angående enkätundersökningen**

Vår undersökning kan vara känslig då privatekonomi är en personlig fråga. Då det är viktigt för oss att undvika otillbörlig insyn på enskildas omständigheter. Vi har valt att ersätta respondenter och öka attraktiviteten av vår undersökning (frivilligt att delta i utlottning). Vårt verktyg är digital trisslott. Kostnaden per styck är 30 kronor för en sådan. Ställt i relation till kostnaden är det en liten ersättning och mer ett sätt att visa uppskattning för deras deltagande.

Syftet med undersökningen delges och deltagarna bestämmer själva över sin medverkan. Konfidentialitetskravet uppfylls och de personuppgifter som samlas in enbart för att skicka ut digitala trisslotter. Därefter raderas personuppgifterna. Nyttjandet sker bara för forskningsändamål (Patel & Davidson, 2019).

## **3.4 Metod begränsning**

Enkätstudie har både fördelar och begränsningar. I formuleringen av frågor och när man skickar ut den går det inte att ställa följdfrågor och interagera i processen. Den personliga kontakten och stundens känsla går förlorad. Vid intervju ges en annan uppfattning av personens kunskap och förståelse. Många människor tycker om att uttrycka sig med egna ord och delge sin uppfattning. För dessa personer kan det vara bra att använda sig av

intervjuformat. Konformiteten i frågorna kan både vara en styrka och en tydlig begränsning. Interaktionen i intervjun kan ge många insikter (Patel & Davidson, 2019). En nackdel möjlig är att respondenten snabbt kan se hela enkäten och anpassade sina svar därefter. Tanken är att respondenterna ska studerade de olika variablerna oberoende av varandra.

Det kan finnas risk att respondenterna tolkar någon av frågorna som normativ. Här föreligger det alltså risk att studien påverkar respondenterna att göra undersökningar som de ej på förhand planerat att göra. Fenomenet brukar benämnas som Schrödingers katt, det vill säga det man ämnar undersöka blir påverkat av själva observationen och undersökningsprocessen. Begreppet brukar främst användas inom kvantmekaniken, men går även någotsånär att applicera på samhällsvetenskapliga studier (techtarget.com, 2022). Risken för detta fenomen har delvis minskats genom att informera respondenterna om att svara sanningsenligt och som att de aldrig tagit del av enkätens innehåll. Då privatekonomi är känsligt så det kan finnas en viss grad av självförnekelse, men även överskattning av egen förmåga kan förekomma. Finns många studier inom finansiell förmåga som styrker detta (Lusardi & Mitchell, 2014). Överskattning av egen förmåga kan därmed resultera till att respondenten konsekvent väljer alternativ som indikerar en högre förståelse och mer utförlig undersökning. Detta har delvis minskats genom att implementera mer konkreta frågor och variera formuleringen, men också genom inkludering av en ren kunskapsfråga. Centraltendensen innebär att människor tycker om att söka sig mot mitten och undvika ändpunkterna. Detta är någonting som kan vara en utmaning med frågeställningar har mindre än fem alternativ, vår enkät hade 5 svarsalternativ på de flesta frågor. Det ökar spridningen på svaren och på sådant sätt är responsen mer informativ (Patel & Davidson, 2019).

### **3.5 Trovärdighet**

#### **3.5.1 Reliabilitet**

Vår utgångspunkt är att respondenterna svarar så sanningsenligt som möjligt. Reliabiliteten alltså studiens upprepbarhet hade möjligtvis varit högre om fler respondenter tillfrågades och om könsfördelningen mellan män och kvinnor varit mer jämlik. Similaritet i resultatet jämfört med tidigare liknande studier är däremot något som styrker undersökningens upprepbarhet och reliabilitet. En komplett redogörelse för samtliga visningsobjekt och dess kriterier har upprättats för att underlätta upprepning av undersökningen.

#### **3.5.2 Validitet**

Validiteten alltså om undersökningen mäter rätt företeelser säkerställdes genom att gå på visningar och därav fånga in respondenter som har ett aktivt intresse av att köpa en bostadsrätt. Undersökning och förståelse för bostadsrättsföreningen ekonomi och årsredovisning är därmed av signifikant betydelse för undersökningens respondenter. Förståelse för begrepp och företeelser är en adekvat grund för enkätens frågor då är nära förknippat med syftet och frågeställningen för studien. Förståelse är ett begrepp som används i liknande studier och något som de flesta kan relatera till och bedöma.

#### **3.5.3 Opartiskhet**

Valet av fenomen och begrepp är baserad på tidigare studier, artiklar och litteratur. Finns viss risk för partiskhet då författarnas egen uppfattning och erfarenhet gör att frågorna kan vara riktade åt ett särskilt håll. Risken för bias har minskats genom användning av flertalet olika studier, litteratur och artiklar som teoretisk bas för enkätens frågor. Stickprovet är opartiskt. Alla respondenter i vår urvalsram har samma möjlighet att delta i undersökningen.

#### 3.5.4 Källkritik

Böcker om redovisning i bostadsrättsföreningar har använts flitigt. Medvetenhet finns om att detta inte är vetenskaplig litteratur, men bedömning gjordes att de var trovärdiga och pålitliga då författarna har mycket erfarenhet inom området.

Bostadsrättsföreningar är ett svenskt begrepp, vilket innebär att det har varit svårt att hitta vetenskaplig litteratur inom ämnet. Därför baseras vår teoretiska grund delvis på svenska studier. Studier utförda på kandidat och magisternivå är inte alltid de mest pålitliga källorna. Bedömningen att trovärdighet var bra gjordes likväl efter granskning av metod och resultat.

### 3.6 Undersökningens utfall

Enligt vår preliminära plan skulle även en enkät till mäklare ligga som grund för analysen i undersökningen, stickprovet skulle bestå av 20 mäklare. Enkätundersökningen för mäklare hade stort externt bortfall. Resultatet från enkäten till mäklarna analyseras därför ej i den här rapporten. Med stor möda svarade 6 respondenter. Det kan finnas flera skäl till detta utfall. Troligen kan det vara så att få människor rådslår med mäklare om specifika nyckeltal och detaljer. Respondenter ställer frågor om allmänna saker som resultaträkning vilket är något man känner till från tidigare. Mäklarna delger uppfattning att presumtiva bostadsrättsköpare frågar om ekonomin då det är något som skall göras. Enskild respondent tyckte att vissa frågor var konstigt formulerade medan en annan respondent tyckte att frågorna var bra. Förmodligen kunde det ha varit bättre att ställa öppna frågor i intervjuform.

Vår andra undersökning nådde ställt stickprov utan större problem. Det fanns några regionala skillnader. I Halmstad varade visningarna 30 - 90 min, vilket generellt sett var lite kortare än Göteborg, där de mestadels pågick i cirka 30 minuter. I Halmstad var respondenter generellt sett mer villiga att delta i undersökningen jämfört med Göteborg. Vi fick ihop en blandad grupp respondenter om vi kollar på utbildning och ålder. Den enda åldersgrupp vi inte fick ta del av 65-74 år och 75 år eller äldre. Anledningen till detta kan vara att båda åldersgrupper har i de flesta fall slutat förvärvsarbete och lever på pensioner där de flesta har löst sin boendesituation för länge sedan. Det är svårt att köpa något med bolån då pensionerna är mycket lägre. Att besvara enkäten i samband med visningar är ett relativt tidskrävande arbete. Spekulanterna måste nämligen oftast boka visning inom ett visst tidsintervall, oftast 30-90 min. Detta medförde en relativt lång väntetid mellan ifyllandet av enkäterna då spekulanterna oftast anlände till visningen på ett mellanrum på 20-30 min.

För att försäkra oss mot alltför stort externt bortfall erbjöds 10 digitala trisslotter fördelat på 2 st. enkäter dvs. 5 per enkät. I processen har det visat sig att trisslotten har låg eller ingen attraktionskraft för ifyllande och färdigställande av enkäten. I stället var det viktigt



att presentera undersökningen på ett intresseväckande sätt. När ifyllandet av i enkäten påbörjats blev processen självgående. Trisslotten som sista utväg för övertygande av respondenter fungerade inte enligt förväntningarna. Det var få presumtiva bostadsrättsköpare som fyllde i sina kontaktuppgifter, 4 av de 6 mäklare som deltog fyllde i sina kontaktuppgifter.

## 4. Empiriskt material

---

*Empiriskt material redovisar resultat och analys på ett sammanslaget sätt.*

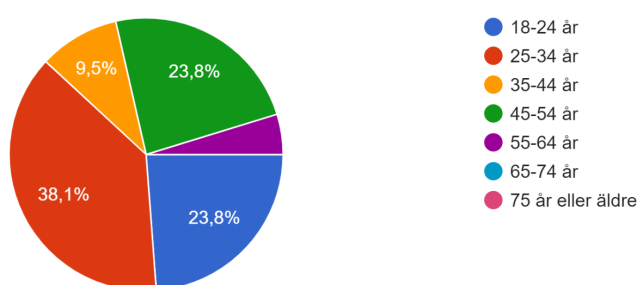
---

### 4.1 Bakgrundsvariabler

Presumptiva bostadsrättsköpare som går på visningar med andemening att evaluera potentiellt medlemskap i en BRF var den målgrupp som var intressant för studien. Respondenter har blandade individkaraktäristiska drag. Kön och ålder kan vi se skillnader i svar beroende på antal gångna år eller att det finns könsskillnader. Utbildning kan vara ett mått på allmänbildning och ge möjlighet att ta bättre beslut utifrån givna underlag. (Patel & Davidsson, 2019).

(Bakgrundsvariabler från enkäten till presumtiva bostadsrättsköpare)

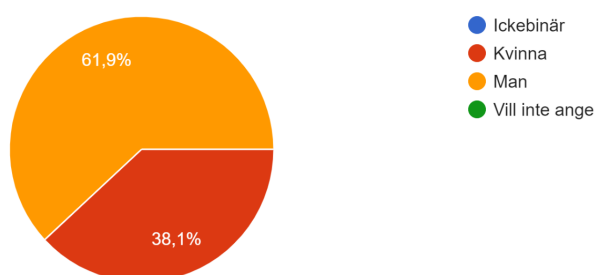
Ålder  
21 svar



**Diagram 1. Ålder**

*Förtydligande av ålders kategoriseringen, 18-24 år: 23,8%, 25-34 år: 38,1%  
35-44 år: 9,5%, 45-54 år: 23,8, 55-64 år: 4,8%*

Kön  
21 svar



**Diagram 2. Kön**

*Kvinna 38,1% Man 61,9%*

### Högst avklarad utbildning

21 svar

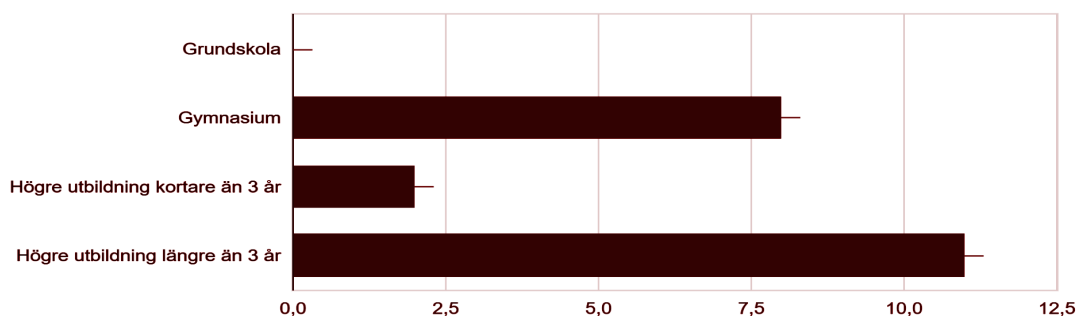


Diagram 3. Högst avklarad utbildning

Gymnasium: 38,1%

Högre utbildning kortare än 3 år: 9,5%

Högre utbildning 3 år eller längre 52%

## 4.2 Undersökning av presumtiva bostadsrättsköpare

*Förklaring av siffror i diagrammen 4-7, 1 instämmer inte alls, 3 neutralt och 5 instämmer helt.*

För mig är bostadsrättsföreningens årsredovisning ett viktigt verktyg för att minimera risken vid köp av bostadsrätt

21 svar

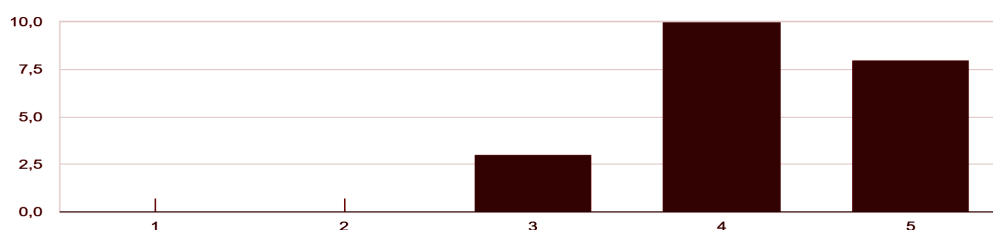


Diagram 4. För mig är bostadsrättsföreningens årsredovisning ett viktigt verktyg för att minimera risken vid köp av bostadsrätt.

Medelvärde	Kvinnor	Män
4,2	4,0	4,4

Tabell 4.1

**Diagram 4 Analys.** Respondenterna tycker i allmänhet att bostadsrättsföreningens årsredovisning är ett viktigt verktyg för riskminimering.

Jag tycker att bostadsrättsföreningens ekonomi är en stor risk vid köp av bostadsrätt

21 svar

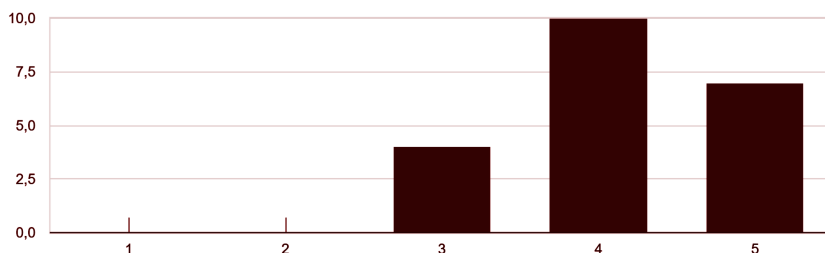


Diagram 5. Jag tycker att bostadsrättsföreningens ekonomi är en stor risk vid köp av bostadsrätt.

**Diagram 5 analys:** Respondenterna tycker helt eller delvis att föreningens ekonomi en stor risk vid köp av en bostadsrätt.

Medelvärde	Kvinnor	Män
4,1	3,9	4,3

Tabell 5.1

Jag känner mig trygg i mina förmåga att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi utifrån föreningens årsredovisning.

21 svar

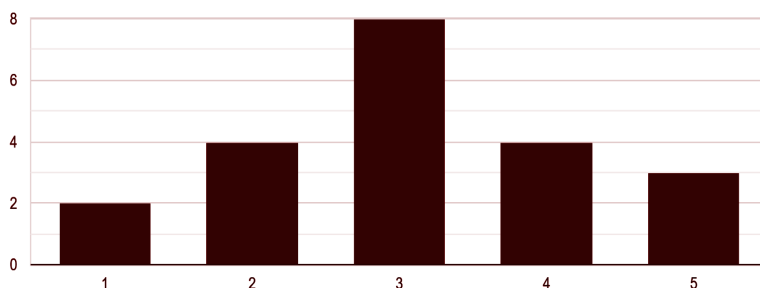


Diagram 6. Jag känner mig trygg i mina förmåga att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi utifrån föreningens årsredovisning

Medelvärde	Kvinnor	Män
3,1	2,6	3,4

Tabell 6.1

**Diagram 6 analys:** Respondenterna har vitt skilda uppskattningar om sin förmåga att bedöma om föreningens ekonomi utifrån årsredovisning som avläggs. Svaren liknar en normalfördelning. Fördelningen indikerar alltså att merparten av respondenterna har viss trygghet i göra en bedömning av bostadsrättsföreningen ekonomi utifrån årsredovisningen.

Jag brukar basera viktiga val på logik, fakta och undersökning.

21 svar

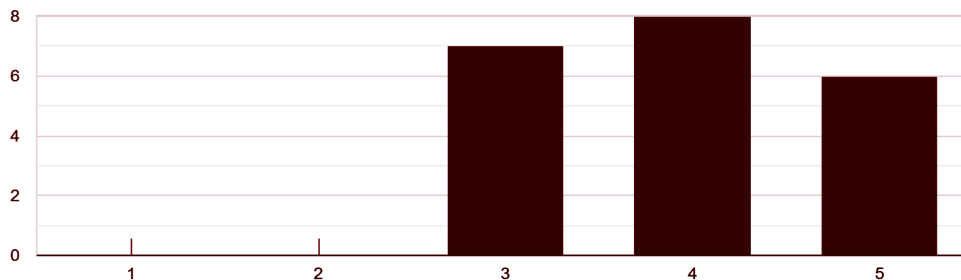


Diagram 7. Jag brukar basera viktiga val på logik, fakta och undersökning.

**Diagram 7 analys:** Svare fördelningen tyder på att merparten av respondenterna anser att logik, fakta och undersökning är viktiga beståndsdelar i sitt beslutsfattande. Det var dock endast cirka 28,5 % som instämde helt på påståendet. Därmed finns det indikationer på att det finns andra faktorer som också spelar in i beslutssituationen.

Medelvärde	Kvinnor	Män
4,0	3,6	4,2

Tabell 7.1

Vilka delar av bostadsrättsföreningens årsredovisning har eller planerar du att undersöka innan köp av eventuellt köp bostadsrätt. (Möjlighet att kryssa i flera alternativ)

21 svar

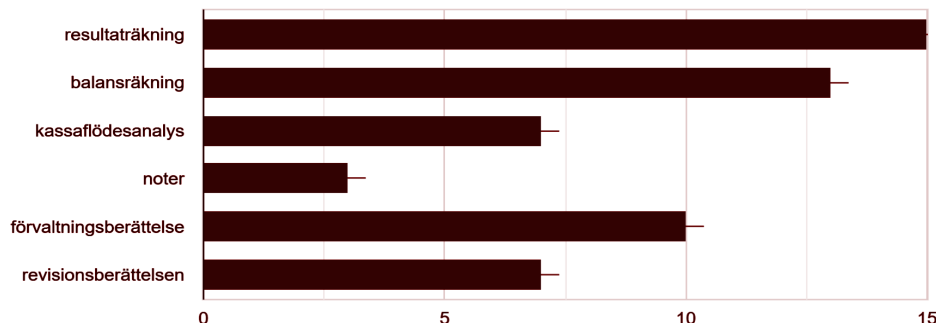


Diagram 8. Vilka delar av bostadsrättsföreningens årsredovisning har eller planerar du att undersöka innan eventuellt köp av bostadsrätt? (Möjligt att kryssa i flera alternativ)

**Diagram 8 analys:** Alla 21 respondenter har undersökt eller planerat att undersöka minst ett av alternativen innan eventuellt köp av bostadsrätt. Man kan följaktligen göra antagandet att alla respondenter har som avsikt att undersöka någon del av årsredovisningen innan eventuellt köp. Endast cirka 9,5 % har angett att de avser att undersöka alla delar av årsredovisningen som finns angivna som alternativen. Resultaträkning och balansräkning är de två alternativ med högst undersöknings frekvens.

Vilka dokument/fenomen har du eller planerar du att undersöka innan eventuellt köp av bostadsrätt  
21 svar

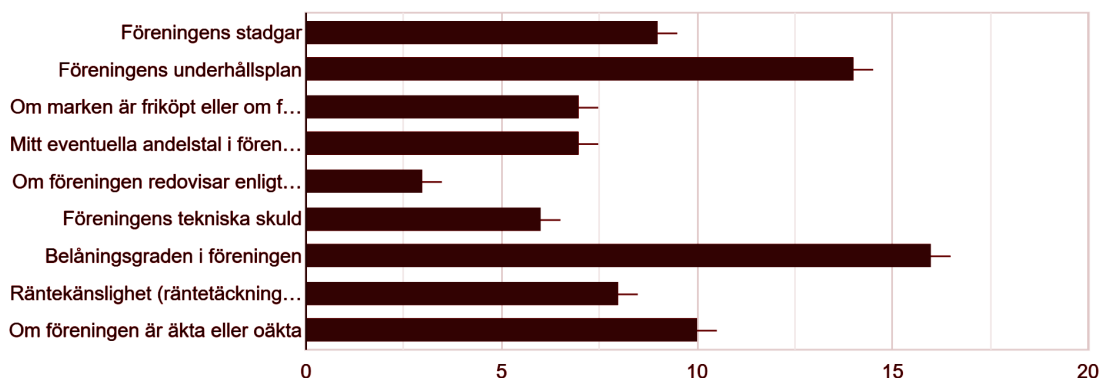
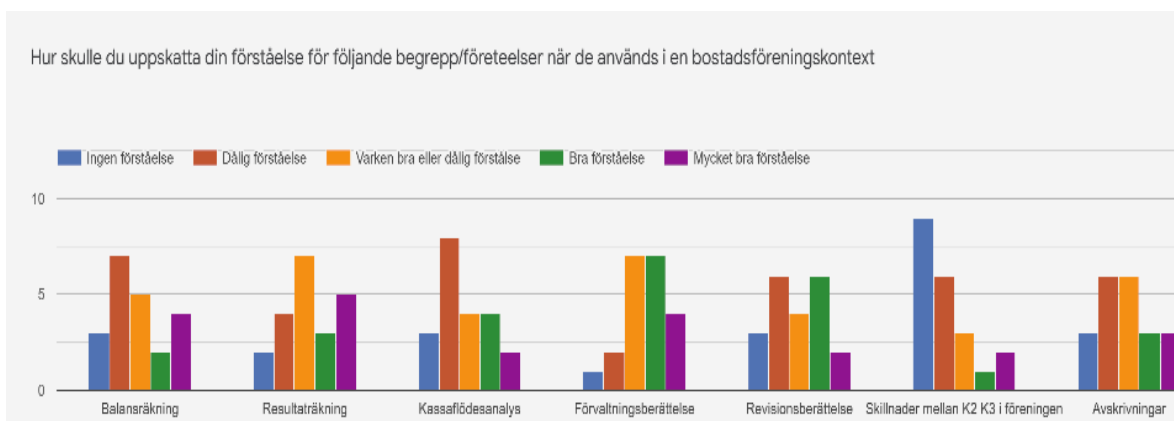


Diagram 9. Vilka dokument/fenomen har du eller planerar du att undersöka innan eventuellt köp av bostadsrätt  
*Förtydligande av alternativ, Alternativ 3 Om marken är friköpt eller om föreningen har tomträttsavgäld. Alternativ 4 Mitt eventuella andelstal i föreningen, Alternativ 5 Om föreningen redovisar enligt K2 eller K3. Alternativ 6 Räntekänslighet (räntetäckningsgrad)*

begrepp/företeelse	Undersöknings andel
Resultaträkning	71%
Balansräkning	62%
Kassaflödesanalys	33%
Noter	14%
Förvaltningsberättelse	48%
Revisionsberättelse	33%
Om föreningen redovisar enligt K2 K3	14%
Teknisk skuld	29%
Äkta oäkta förening	48%
Underhållsplan	67%
Belåningsgrad	76%
Räntekänslighet	38%
Andelstal	33%
Tomträtt	33%
Medel av ovanstående	43%

Tabell 9.1 Undersöknings andel jämförelse

**Tabell 9.1 analys:** Föreningens underhållsplan och belåningsgraden är de dokument/fenomen som flest spekulanter har undersökt eller planerar att undersöka innan köp av bostadsrätt. En intressant observation är att flertalet spekulanter ej har eller ämnar att undersöka flera av de dokumentet/fenomen som är tydliga svarsalternativ.



**Diagram 10.** Hur skulle du uppskatta din förståelse för följande begrepp/företeelser när de används i en bostadsrättsföreningskontext *Balansräkning, Resultaträkning, Kassaflödesanalys, Förvaltningsberättelse, Revisionsberättelse, Skillnader mellan K2 och K3 i föreningens årsredovisning, Avskrivningar, Komponentavskrivning,*

*Bakgrund för beräkning för diagram 10-12: Ingen förståelse 1, dålig förståelse 2, varken bra eller dålig förståelse 3, bra förståelse 4, mycket bra förståelse 5.*

begrepp/företeelse	Medelv	Kvinnor	Män
Balansräkning	2,9	2,3	3,2
Resultaträkning	3,2	2,8	3,5
Kassaflödesanalys	2,7	2,3	3,0
Förvaltningsberättelse	3,5	3,3	3,7
Revisionsberättelse	2,9	2,5	3,1
Skillnader mellan K2 K3	2,0	1,6	2,3
Avskrivningar	2,9	1,9	3,5

Tabell 10.1. medelvärde

**Diagram 10 & 10.1 analys:** Spekulantens förståelse av begreppen angående årsredovisningen var varierande. Fanns tendenser att de som uppskattade sin förståelse som mycket hög för balansräkningen även uppskattade sin förmåga att förstå resultaträkningen som mycket hög.

**Diagram 10 & 10.1 analys:** Spekulantens förståelse för kassaflöde är varken bra eller dålig. Orsaken till detta kan vara att många föreningar inte redovisar kassaflöde för ekonomiska intressenter. Det blir svårt att följa vart inbetalningar och utbetalningar kommer ifrån. Det kan också bedömas om kassaflödet från operativ verksamhet räcker till eller upplåning finansierar löpande utbetalningar. Dessutom kan man följa upp och se första tecken på ekonomiska trångmål.

**Diagram 10 & 10.1 analys:** Förståelsen för skillnader i K2/K3 är att 86% hade dålig förståelse och varken bra eller dålig sådan. Mellan K2 och K3 finns det skillnader att beakta. En större förening vars redovisning upprättas med K3 är inte direkt jämförbar med en mindre brf som redovisar enligt K2. Är förmodligen inte det mest angelägna aspekt att undersöka, men medvetenhet ger vägledning hur föreningen redovisar.

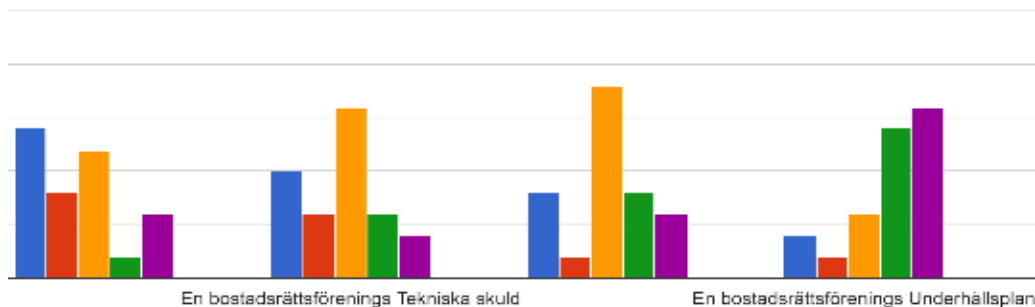


Diagram 11. Hur skulle du uppskatta din förståelse för följande begrepp/företeelser när de används i en bostadsrättsförenings kontext

1. Komponentavskrivning i en bostadsrättsförening
2. Bostadsrättsförening tekniska skuld
3. Skillnaden mellan äkta och oäkta förening
4. En bostadsrättsförenings Underhållsplan

begrepp/företeelse	Medelv	Kvinnor	Män
Komponent avskrivning	2,5	2,3	2,6
Teknisk skuld	2,7	2,4	2,9
Äkta oäkta förening	3,0	2,4	3,4
Underhållsplan	3,8	3,0	4,3

Tabell 11.1 Medelvärde

**Diagram 11 & 11.1 analys:** 80% av respondenterna uppger att de har ingen förståelse eller vare sig bra eller dålig förståelse för teknisk skuld. Utmaningen ligger i att det inte enbart räcker att undersöka vissa nyckeltal utan att relatera dem till tillgångarnas skick. Det spelar ingen roll vilken belåning man har om fastigheterna är i dåligt skick. Flertalet studier påpekar att det är mer relevant med nyckeltal när man känner till ersättning investeringarna. Ersättningsinvestering kan vara olika komponenter i fastigheter exempelvis nya dörrar, fönster eller stambyte. Den tekniska skulden kan beräknas med den underhållsplan som finns. Därför blir det en motsägelse då 86% har bra eller mycket bra förståelse för underhållsplanen. Detta kan uppstå när det är lätt att ställa i relation reparationskostnader mot fastigheters bokförda värde medan att bedöma fastighetens skick krävs bra kunskaper i byggteknik eller vara besiktningsman. Differensen mellan förståelsen kan mycket väl ligga i att respondenterna helt enkelt inte är medvetna om vad teknisk skuld innebär. 9% av respondenterna uppgav att de inte hade någon förståelse för Underhållsplanen, jämfört 24% för den tekniska skulden.

**Diagram 11 & 11.1 analys:** 67% av respondenterna uppger att de inte har någon förståelse, dålig förståelse eller varken bra eller dålig förståelse för skillnaden mellan äkta och oäkta förening. Äkta och oäkta förening är juridiska termer och kräver läsning av facklitteratur, internet eller böcker om brf. Denna risk är störst i stadskärnor men är bra att känna till. I situationer när man inte beaktar detta kan det ha implikationer för privatekonomin genom skatterättsliga konsekvenser. Om intäkter från näringsidkare används för att sänka årsavgiften kan man upptaxeras för förmån. Uppskov kan inte göras från såld bostad i oäkta förening vilket innebär att skattebetalningen skjuts upp. Skrivs ut i de första sidorna på årsredovisning och det är lätt att kolla upp det.



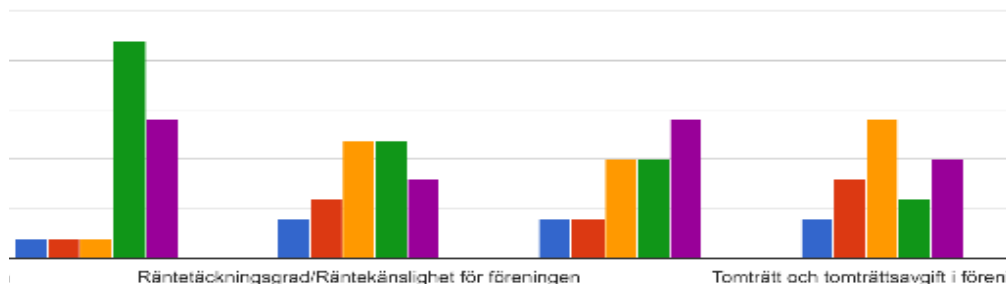


Diagram 12. Hur skulle du uppskatta din förståelse för följande begrepp/företeelser när de används i en bostadsrättsförenings kontext

1. En bostadsrättsförenings belåningsgrad
2. Räntetäckningsgrad/räntekänslighet för en bostadsrättsförening
3. Andelstal i bostadsrättsförening
4. Tomträtt och tomträttsavgift i en bostadsrättsförening

begrepp/företeelse	Medelv	Kvinnor	Män
Belåningsgrad	4,0	3,4	4,5
Räntekänslighet	3,3	2,8	3,7
Andelstal	3,6	2,5	4,3
Tomträtt	3,2	2,5	3,7

Tabell 12.1 medelvärde

**Diagram 12 & 12.1 analys:** Förståelsen för tomträtt är varken bra eller dålig. Det kan bli oväntade negativa konsekvenser för bostadsrättsägaren om avtal sägs upp eller om avgälden höjs drastiskt. Informationen om avtalen i årsredovisningen är oftast vilka fastigheter som är upplåtna med upplåtelseformen och avtalets löptid. När väl man behöver återställa marken i ursprungligt skick kommer det kräva flera hundratusentals kronor. Kan vara bra att skriva mer detaljerat i årsredovisning och dess implikationer för medlemmar.

## Jämförbar Sammanställning av medelvärdet för förståelse och undersöknings andelen

begrepp/företeelse	Förståelse			Undersöknings andel
	Medelvärde	Kvinnor	Män	
Balansräkning	2,9	2,3	3,2	62%
Resultaträkning	3,2	2,8	3,5	71%
Kassaflödesanalys	2,7	2,3	3,0	33%
Förvaltningsberättelse	3,5	3,3	3,7	48%
Revisionsberättelse	2,9	2,5	3,1	33%
Skillnader mellan K2 K3	2,0	1,6	2,3	14%
Avskrivningar	2,9	1,9	3,5	-
Komponent avskrivning	2,5	2,3	2,6	-
Teknisk skuld	2,7	2,4	2,9	29%
Äkta oäkta förening	3,0	2,4	3,4	48%
Underhållsplan	3,8	3,0	4,3	67%
Belåningsgrad	4,0	3,4	4,5	76%
Räntekänslighet	3,3	2,8	3,7	38%
Andelstal	3,6	2,5	4,3	33%
Tomträtt	3,2	2,5	3,7	33%
Medel av ovanstående	3,1	2,5	3,4	42%

Tabell 12.1 Jämförbar Sammanställning av medelvärdet för förståelse och undersöknings andelen

### Tabell 12.1 : Likheter och skillnader mellan förståelse och undersöknings andel

Datan tyder på att det finns viss korrelation mellan förståelsen och undersöknings andelen för vissa av begreppen/företeelserna. Underhållsplanen och belåningsgraden har hög uppskattad förståelse och hög undersöknings andel. De begrepp/företeelser med låg förståelse och låg undersökningsandel är, skillnader mellan K2 och K3, teknisk skuld och kassaflödesanalys. Resultat och balansräkning har hög undersöknings andel men ett förståelse genomsnitt på 3,2 respektive 2,9, vilket motsvarar varken bra eller dålig förståelse. Den relativt låga förståelsen för avskrivningar kan vara en förklaring bakom detta, då avskrivningar har stor påverkan på det redovisade resultatet.

Hur trygg är du i din förmåga att läsa nyckeltalet Lån, kr/kvadratmeter och ställa det i relation vad som är acceptabelt för dig?

21 svar

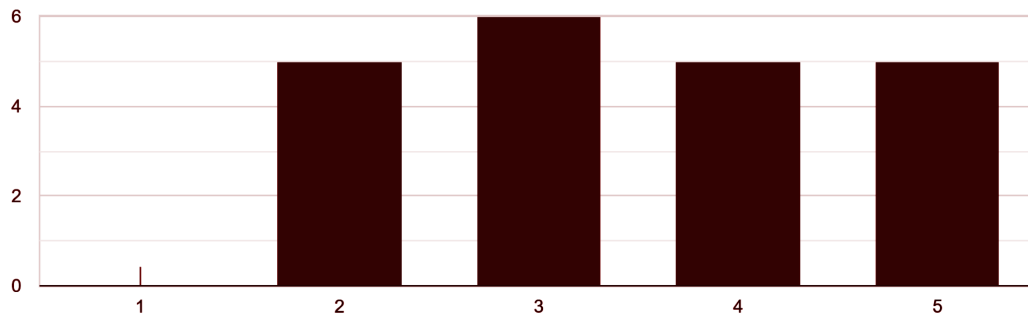


Diagram 13. Hur trygg är du i din förmåga att läsa nyckeltalet Lån, kr/kvadratmeter och ställa det i relation vad som är acceptabelt för dig?

Förklaring av siffror i diagrammet: 1 är inte trygg alls, 5 är mycket trygg

Medelvärde	Kvinnor	Män
⇒ 3,5 ↓	3,0 ↑	3,8

Tabell 13.1

**Diagram 13 & 13.1 analys:** Medelvärdet för diagram 13 (3,5) förståelse av **belåningsgraden** som var på 4. Frågan hur trygg är du i din förmåga att läsa av nyckeltalen Lån, kr kvadratmeter och ställa det i relation vad som är acceptabelt för dig är mycket nära besläktat med frågan om förståelse för belåningsgraden. Den här frågan är mer konkretiserad, och avser en mer specifik förmåga. Formuleringarna på frågorna är som sagt olika, men svars differensen lyfter ändå misstanke att spekulanterna överskattar sin förståelse för belåningsgraden. Det är 48 % som känner sig trygga eller mycket trygga med läsa av nyckeltalet lån, kr/kvadratmeter och ställa det i relation vad som är acceptabelt för individen.

**Diagram 13 & 13.1 analys:** Lån som ställs i relation till kvadratmeter är ett av de mer enkla och vanliga nyckeltal för brf som finns. Ett bra sätt att snabbt bedöma föreningens låntagande. Kan vara bra att ett visst antal enklare nyckeltal finns utskrivet för att underlätta bedömningen av föreningens ekonomi, då många inte har förmågan att avläsa en hel årsredovisning. Ju lägre belåningen är desto lättare söka nya lån med bra villkor. På detta sätt kan den enskilda människan känna till situationen kring finansieringen. Ibland skrivs nyckeltalet ut i årsredovisning och oftast måste man ta fram detta nyckeltal själv. På hemsidan allabrf.se har man möjligheten att skriva ut en skala som anger om specifika nyckeltal ligger högre eller lägre för bostadsrättsföreningar på samma ort.

Hur trygg är du i din förmåga att avgöra om månadsavgiften för lägenheten adekvat satt för att täcka löpande underhåll och framtida stora underhåll?

21 svar

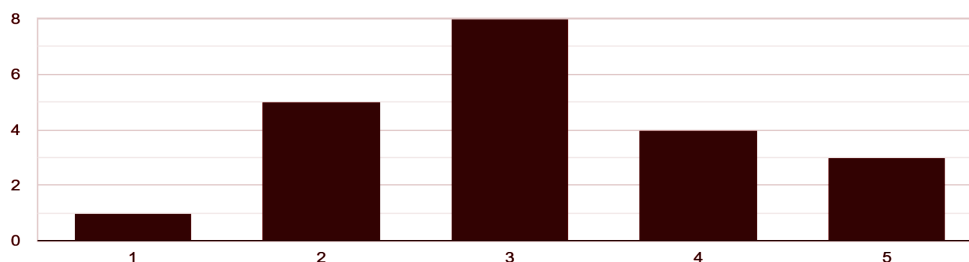


Diagram 14. Hur trygg är du i din förmåga att avgöra om månadsavgiften för lägenheten adekvat satt för att täcka löpande underhåll och framtida stora underhåll?

Förklaring av siffror i diagrammet: 1 är inte trygg alls, 5 är mycket trygg

Medelvärde	Kvinnor	Män
⇒ 3,1	↓ 2,5	↑ 3,5

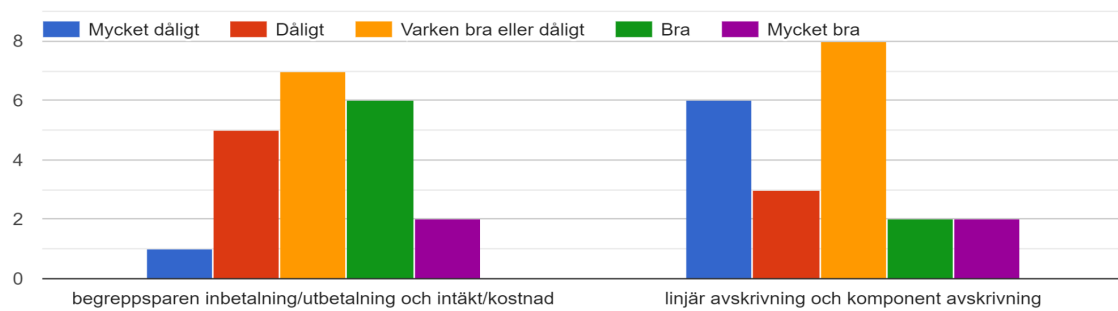
Tabell 14.1

**Diagram 14 analys:** Här ser vi igen en lite skev normalfördelning.

Tyder på att merparten spekulanterna upplever att de har viss trygghet. Endast 30% upplever sig själva som trygga i sin förmåga (4 eller 5)

**Tabell 14.1 analys:** Kan jämföras med förståelsen för den tekniska skulden 2,7. Begreppet teknisk skuld har likheter med förmågan att avgöra om månadsavgiften för lägenheten är adekvat sätt för täcka löpande underhåll och framtida stora underhåll. Skillnaden kan bero på att spekulanterna känner sig mer trygga i andra metoder än att använda sig av teknisk skuld, men det kan också bero på att de helt enkelt inte känner till begreppet teknisk skuld. Inte helt omöjligt vissa spekulanter gör en uppskattning av nuvärdet för framtida kostnader utöver reparation och underhåll utan att känna till begreppet teknisk skuld. Det var dock endast 29% som hade eller tänkte undersöka den tekniska skulden innan eventuellt köp av bostadsrätt.

Hur väl förstår du skillnaden mellan... när de används i en bostadsrättsförenings kontext



**Diagram 15.** Hur väl förstår du skillnaden mellan... när de används i en bostadsrättsförenings kontext

*Bakgrund för beräkning: Ingen förståelse 1, dålig förståelse 2, varken bra eller dålig förståelse 3, bra förståelse 4, mycket bra förståelse 5.*

Fråga 1: Hur väl förstår du skillnad mellan begreppsparen inbetalning/utbetalning och intäkt/kostnad när de används i en bostadsrättsförenings kontext

Fråga 2: Hur väl förstår du skillnad mellan linjär avskrivning och komponentavskrivning när de används i en bostadsrättsförenings kontext.

	Medelvärde	Kvinno	Män
Inbetalning/utbetalning & intäkt/kostnad	↑ 3,1	↓ 2,6	↑ 3,5
linjär avskrivning komponent avskrivning	↓ 2,6	↓ 2,5	→ 2,9

Tabell 15.1

**Diagram 15 analys:** Vi ser i fallet med begreppsparen en lite skev normalfördelning. 61.90% uppger att de förstår skillnaden mellan begreppsparen inbetalning/utbetalning och intäkt/kostnad bra eller mycket bra.

Påverkar kostnaden avskrivningar utflöde av pengar i kassaflödet?

21 svar

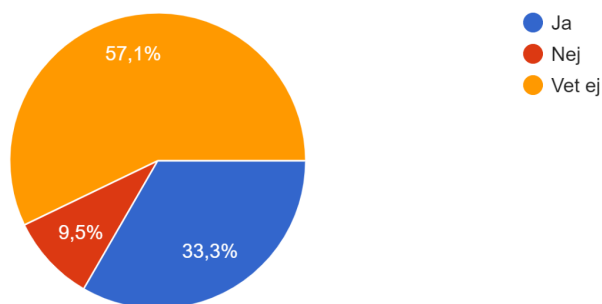


Diagram 16. Påverkar kostnaden avskrivningar utflöde av pengar i kassaflödet?

	Kvinnor	Män
Ja	12,50%	46,20%
Nej	0%	15,30%
Vet ej	87,50%	38,50%

Tabell 16.1

**Diagram 16 & 16.1 analys:** Män är mer benägna att ge ett konkret svar på frågan även om det råkar vara felaktigt. Kvinnor svarade nej i mycket högre grad än männen. Fler män än kvinnor gav det korrekta svaret Nej på frågan. Att konstatera att män har högre förståelse för begreppet avskrivningar är likväl inte en korrekt analys då det är omöjligt att avgöra högre andel rätta svar berodde på faktiskt förståelse eller tur. Datan signalerar emellertid att män i högre grad överskattar sin förståelse jämfört med kvinnor. Detta väcker frågan om den högre självuppskattade förståelse som män angivit på andra frågor också är överskattad.

#### 4.4 Skillnader mellan uppskattad förståelse och svar på företagsekonomi fråga (Diagram 16)

Endast 9,5% av respondenterna svarade det korrekta svaret Nej på frågan om kostnaden avskrivningar påverkar utflöde av pengar i kassaflödet. Det var en betydligt högre andel av respondenterna som uppgav att de hade *varken bra eller dålig förståelse, bra förståelse och mycket bra förståelse* när de blev ombudade att uppskatta sin förmåga för begreppen resultaträkning (medelvärde 3,24), kassaflödesanalys (medelvärde 2,7) och avskrivningar (medelvärde 2,86). Avskrivningar har stor påverkan på alla dessa poster i en bostadsrättsförenings årsredovisning.

Förståelse för skillnaden mellan begreppsparen inbetalning/utbetalning och intäkt/kostnad är inte heller i linje med resultatet av den här frågan (medelvärde 3,46). Ett medelvärde på 3,46 ligger någonstans mittemellan en varken bra eller dålig förståelse och bra förståelse, vilket ej stöds av en korrekt svarsfrekvens på 9,5%. Här finns det alltså tendenser till att spekulanterna kan ha överskattat sin förmåga vid ifyllandet av enkäten. Detta är på grund av att respondenterna har uppgivit betydligt högre förståelse än vad svaren på frågan om kostnaden avskrivningar påverkar utflöde av pengar i kassaflöde ger skäl till att tro.

Betydelsen ligger i att man inte kan gå från kassaflödet till resultatet eller vice versa. Då man inte förstår inbetalning och utbetalning kan man inte följa kassan. I brf där man har oftast dyra tillgångar i form av fastigheter där balansomslutningen är tiotals eller hundratals miljoner kronor spelar negativa ekonomiska resultat med i några miljoner liten roll. Kassaflödet däremot är viktigt för att se att underskott inte finns. Här kan man undersöka om kassaflödet från operativ verksamhet täcker utbetalningarna eller finansieringsverksamheten. Resultatbudgeten kan inte förstås på ett rätt sätt. Intäkt och kostnaden tas när det är sålt och levererat. Periodiseringen förstås därmed inte helt och bostadsrätts intressenter kan ha svårt att bedöma om resultatet är rättvisande.

#### **4.5 Skillnader mellan män och kvinnor**

Männen i undersökningen hade ett högre medelvärde på alla frågor. Männen upplevde att de kände sig tryggare att göra bedömningar av en BRF:s årsredovisning och mer trygga i sin förmåga att analysera BRFs ekonomiska läge. De uppgav också att de baserade viktiga val på logik, fakta och undersökning i högre grad än kvinnorna. Mäns uppskattning av sin förmåga angående begreppen/företeelserna var i regel högre än kvinnornas bedömning för samtliga begrepp/företeelser.

## **5. Diskussion**

---

*I diskussionen relateras svaren till teorin vi har i litteraturgenomgången. Slutligen leder detta till slutsatsen och vad rapporten kom fram till.*

---

### **5.1 Jämförelse med tidigare studier om bostadsrättsföreningar**

Resultatet från undersökningen stämmer i stora drag in på tidigare forskning. Studier av Ajnefelt & Kayhan (2016) och Jönsson & Alenius (2017) visar att presumtiva bostadsrättsköpare uppvisar liknande tendenser som utfallet i den här studien. Intressenterna anser att föreningens årsredovisning är viktig den och de flesta har som avsikt att undersöka den. Balansräkning och resultaträkning sticker ut som de delar av en BRF:s årsredovisning som flest intressenter har som avsikt att undersöka. Den relativt låga själv uppskattade förståelsen och den låga andelen korrekt svar på fråga 13 i enkäten antyder att i likhet med tidigare studier att förståelsen för årsredovisningen är något bristande. En tänkbar förklaring till varför just balans och resultaträkning är det mest undersökta kan vara att de är bland de delar som ligger först i årsredovisningen och det som främst förknippas med en årsredovisning. Den relativt låga undersöknings andelen och förståelse för kassaflödesanalysen är förståelig, eftersom det inte ett krav för K2 redovisande BRFs att upprätta en sådan. Den relativt låga förståelsen för komponentavskrivning kan således också vara ett resultat av att komponentavskrivning bara nyttjas i K3 redovisning och inte i K2. Det kan emellertid finnas problematik med bristande förståelse och undersökning av kassaflödesanalysen. Litteratur har nämligen (Björn Lunden m.m.) framhållit kassaflödesanalysen som ett av de mest adekvata verktygen för bedömning av BRF:s ekonomiska ställning, men studier också visat att BRF:s borde implementera en kassaflödesanalys (Perneryd & Peterson, 2016). Intressenternas svar tyder således på att de ej undersökt eller helt förstått sig på en kassaflödesanalys om den implementerats eller varit del av en BRF:s årsredovisning.

Föreningens underhållsplan och belåningsgrad är de dokument/fenomen som flest spekulanter har undersökt eller planerar att undersöka innan köp av bostadsrätt. Det finns stöd för detta i studier och litteratur om bostadsrättsföreningar där dessa två begrepp belyses som särskilt relevanta för en bostadsrättsföreningens ekonomi. Detta är dock i kontrast till Bodin & Vestlund (2020). Studien kunde ej påvisa ett kausalt samband mellan belåningsgrads och bostadsrätts slutpris i Göteborgs kommun när variabeln läge togs med i analysen. Detta verkar därmed indikera att intressenter känner till nyckeltalet belåningsgrad och att de är medvetna om att det är viktigt, men att det i slutändan ändå är andra faktorer som väger tyngre vid beslutet, exempelvis bostadsrättens läge.

### **5.2 Spekulantens beslutsfattande**

En intressant aspekt som framkom från datan som pekar på att majoriteten av spekulanterna inte enbart använder sig av rationellt beslutsfattande är att en framstående del ej har eller planerar att undersöka flertalet av de dokument fenomen som vi listat bland alternativen. Det här beteendet har många likheter med det som Herbert A. Simon (1982) beskriver som begränsat rationellt (bounded rationality) beslutsfattande. Datat indikerar att spekulanterna avslutar informationssökandet och undersökningen upphör sålunda när



spekulanten känner att hen skaffat sig tillräcklig med information för att göra ett tillräckligt rationellt val (Frank et. al., 2016). Den varierande förståelsen för begreppen/företeelserna verkar också vara en antydan om spekulanternas benägenhet för det begränsade beslutsfattandet. Datan tyder nämligen på att spekulanterna har bättre förståelse för vissa företeelser jämfört med andra. En möjlig förklaring till detta hade kunnat vara att spekulanten i enlighet med begränsat rationellt beslutsfattande enbart tillförskaffar sig förståelse för de begrepp som hen anser och tror vara mest relevanta. Detta är i alltså i kontrast mot det så kallade rationella beslutsfattandet, där omfattande analys och undersökning görs av alla komponenter av ett problemområde (köp av bostadsrätt i det här fallet) (Uzonwanne, 2016). Det faktum att enbart 28% instämde helt påståendet om respondenten baserar viktiga val på logik, fakta och undersökning tyder också på att spekulanter använder sig av andra besluts metoder, än normativt rationellt beslutsfattande. Andra metoder kan i och med det också ha en vital roll i beslutsfattandet, exempelvis intuitivt beslutsfattande där känslor spelar en större roll eller val där de till stor del förlitar sig på andra (Scott & Bruce, 1995). Finns visst stöd för detta i Jönsson & Alenius (2017) studie som visade att andra faktorer spelade större roll för beslutsfattander än föreningens årsredovisning. Mer ingående om vilka faktorer som ligger bakom var inget som den här studien mer ämnar att gå in på.

### **5.3 Likheter i mönster mellan förståelse och undersökning av en BRF:s årsredovisning och ekonomi.**

Likheter i datan mellan individers undersökning och förståelse för specifika delar av en bostadsrätts årsredovisning överensstämmer till viss del med teorier och modeller inom finansiell förmåga (finansiell literacy), främst sambandet mellan finansiell kunskap, självbedömd kunskap och faktiskt finansiellt beteende (Hung et al., 2009). Med det i baktanke är det inte helt omöjligt att spekulanter väljer att undersöka de delar av BRF:s ekonomi och årsredovisning där de innehar eller uppskattar att de har hög förståelse inom. Även överskattad förståelse kan leda till en ökning av ett finansiellt beteende, ökad undersökning i det här fallet. Den låga självupplevda förståelsen verkar således kunna vara en av orsakerna till det låga undersökning frekvensen för flertalet delar av bostadsrättsföreningens ekonomi och årsredovisning. Det går också att tolka mönstret i motsatt riktning. Undersökning av specifika delar av en BRF:s ekonomi och årsredovisning kan i enlighet med teorier om finansiell förmåga resultera till ökad förståelse för begreppet/fenomen som individen har undersökt.

### **5.4 Skillnader mellan män och kvinnor**

Kvinnorna i undersökningen uppskattade sin förståelse lägre än vad männen gjorde för samtliga kategorier. Finns stöd för detta inom forskning av finansiell förmåga där kvinnor generellt sett uppvisar lägre finansiell förmåga än män. Att betydligt högre andel kvinnor valde svarsalternativ vet ej på enkätens fråga om företagsekonomi är inte heller ett okänt fenomen inom forskning av finansiell förmåga. Det finns som sagt flertalet studier inom finansiell förmåga som styrker att kvinnor tenderar att vara mer medvetna om sin okunskap än männen (Lusardi & Mitchell, 2014). Forskning inom finansiell förmåga visar att en tänkbar förklaring till skillnaden mellan män och kvinnors finansiella förmåga är att män ofta tenderar att ha ett större ansvar för hushållets ekonomi (Lusardi & Mitchell, 2014). Fanns tydliga tecken för detta vid genomförande av studiens enkätundersökning. I de fall

där respondenterna gick på visningen som ett heterosexuellt par fanns det en tydlig trend att mannen tog på sig ansvaret att svara på enkäten. Detta har likheter med forskning inom finansiell förmåga där mäns högre finansiella förmåga till viss del kan förklaras av större ekonomiskt ansvar i hushållet.

### **5.5 Överskattning av förmåga**

Den höga andel fel svar på kunskapsfrågan om företagsekonomi jämfört med respondenternas själv uppskattade förståelse för närliggande begrepp tyder på ett gap mellan självskattad förmåga och faktiskt förmåga. Detta är något som är relativt väldokumenterat inom finansiell förmåga. Finansiell förmåga (financial literacy) och förståelse för bostadsrättsföreningens årsredovisning har likheter, eftersom båda definitioner rör en förmåga där privatpersoner ska kunna dra slutsatser utifrån siffror och där förkunskap är avgörande för att kunna göra en analys av en problemsituation. Hung et al påpekar (2009) påpekar dock att överskattning av förmåga förekommer i flertalet olika förmågor och kunskaper. Här finns följaktligen belägg för att samma beteende som är vida dokumenterat i litteratur om finansiell förmåga även förekommer vid presumtivt köp av bostadsrätt. Benägenhet till överskattning av sin egen förståelse har även påvisats i andra bostadsrättsintressentens förståelse för bostadsrättsföreningens årsredovisning (Ajnefelt & Kayhan, 2016).

### **5.6 Eliminering av riskelement**

Spekulanterna har inte helt eliminerat ovisshets elementet som Holton (2004) benämner som en av två komponenter som risk utgörs av. Ovissheten ligger i att människor känner till att de är en del av föreningen, men att de inte helt förstår konsekvenserna av det. Exponering är materiell och ekonomisk, förändringar i BRF:s ekonomi leder därmed till förändringar i privatekonomin. Ovissheten ligger i varierande förståelse av svår prognostiserade förändringar i månadsavgiften. Exponeringen är av materiell karaktär då mer eller mindre pengar kan gå till boendekostnader och i värsta fall kan föreningen gå i konkurs, privatpersoner riskerar därmed att förlora hela sin insats. Resultatet av studien pekar på att det verkar vara få som helt medvetna om alla element som utgör denna risk.

## 6.0 Slutsats

---

*Slutsatsen ger en kort och koncis sammanfattning av studiens resultat och bidrag.*

---

Årsredovisningen har eller planeras och undersökas/ användas innan köp av bostadsrätt. Alla delar bostadsföreningen ekonomi och årsredovisningen undersöks emellertid ej i samma utsträckning. Utifrån empirin kan vi även dra slutsatsen att spekulantens förståelse för bostadsrättsföreningens ekonomi och är varierande. Inom vissa begrepp och fenomen finns det högre förståelse än inom andra. Några begrepp/ fenomen med hög undersöknings andel och uppskattad förståelse är Belåningsgrad och underhållsplan. Låg undersöknings andel och låg genomsnittlig förståelse fanns för K2 och K3 i BRF:s årsredovisning, kassaflödesanalysen och teknisk skuld. Fanns tydliga tendenser att individer överskattar sin egen förståelse för bostadsrättsföreningens årsredovisning och hur man skall tolka den i praktiken. Detta är i linje med forskning inom finansiell literacy, där individens tendens till att överskatta sin finansiella förmåga är ett väldokumenterat fenomen (Lusardi & Mitchell, 2014).

Resultatet tyder på att ytterst få av spekulanterna använder sig av strikt rationellt beslutsfattande vid spekulering av bostadsrätt, eftersom alla komponenter ej undersöks eller förstås i samma utsträckning. Datan signalerar om att spekulanterna använder sig av en form av begränsat rationellt beslutsfattande, med möjliga inslag av andra metoder, exempelvis intuitivt eller spontant beslutsfattande. Studien ämnade dock inte att undersöka vilka beslutskriterier som var mest avgörande vid spekulering av bostadsrätt.

### 6.1 Förslag till fortsatta studier

Förslaget innebär att existerande BRF medlemmar tillfrågas hur de använder årsredovisningen i utvärderingen av styrelsen. Engagemanget kan mätas genom att titta på hur många som exempelvis besöker föreningsstämman och aktivt tar del av årsredovisning som oftast delas ut där. Här kan man igen ha två dimensioner där styrelsens och medlemmarnas kunskap tas i beaktning. Informationsasymmetri hade kunnat vara ett lämpligt analysverktyg. En enkätstudie hade kunnat vara en adekvat metod, men gärna med ett större stickprov än den här studien.

## Litteraturförteckning

- Ajnefelt, S., & Kayhan, M. (2016). *Finansiell förmåga hos bostadsrättsköpare – Hur mycket förstår de egentligen av årsredovisningen?* (magisteruppsats). Stockholm: Stockholms Universitet. Hämtad från: [https://www.bostadsratterna.se/sites/default/files/uppsats\\_finansiell\\_formaga\\_hos\\_bostadsrattskopare.pdf](https://www.bostadsratterna.se/sites/default/files/uppsats_finansiell_formaga_hos_bostadsrattskopare.pdf)
- Alenius, M., & Jönsson, J. (2017). *En studie om användandet av årsredovisningen vid bostadsrättsköp* (kandidatuppsats). Stockholm: Södertörns Högskola. Hämtad från <http://urn.kb.se>
- Andersson, C., Lindqvist, T., & Wulff, J. (2009). *Bostadsrättsföreningars årsredovisningar: Var finns riskerna och var bör du som köpare särskilt beakta då du köper en bostadsrätt?* (kandidatuppsats). Lund: Lunds Universitet. Hämtad från <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOid=1348356&fileOid=2435346>
- Berg, J., & Melin, O. (2019) *Bankers Kreditanalys Av Bostadsrättsföreningar* <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1322581&dswid=-8991>
- Bergman, L. (2016). Redovisning i BRF: Avgörande information vid lägenhetsköpet. *Resultat*, (nr 5). [https://www.faronline-se.ezproxy.ub.gu.se/dokument/resultat/2016/nummer-5/resultat\\_2016\\_n05\\_a0007/?q=brf%20%C3%A5rsredovisning](https://www.faronline-se.ezproxy.ub.gu.se/dokument/resultat/2016/nummer-5/resultat_2016_n05_a0007/?q=brf%20%C3%A5rsredovisning)
- Björnlunden.se (2019) *Räntetäckningsgrad - täcker resultatet de finansiella kostnaderna?* [https://www.bjornlunden.se/bokf%C3%B6ring/r%C3%A4ntet%C3%A4ckningsgrad\\_205](https://www.bjornlunden.se/bokf%C3%B6ring/r%C3%A4ntet%C3%A4ckningsgrad_205)
- Bodin, C., & Vestlund, (2020) *Relationen mellan belåningsgrad och kvadratmeterpris bostadsrättsföreningar* <https://gupea.ub.gu.se/handle/2077/65576>
- Bokelund Svensson, U. & Lundén, B. (2021). Replik: Avskrivningar och sparande i bostadsrättsföreningar. *Tidningen Balans*, 26 februari. <https://tidningenbalans.se/artikel/replik-avskrivningar-och-sparande-i-bostadsrattsforeningar>
- Boupplysningen.se. (2022) Äkta eller oäkta bostadsrättsförening. Joakim Ryttersson <https://www.boupplysningen.se/boende/bostadsratt/bostadsrattsforening/akta-och-oakta-bostadsrattsforeningar>
- Bostadsrättsnytt.se (2018) *Att plundra en brf, del 1 – om hur föreningen Ida blåstes på en förmögenhet*

<https://bostadsrattsnytt.se/nyheter/ovrigt/2018-08-24-att-plundra-en-bostadsrattsfor-ening-om-nar-brf-ida-blastes-pa-en-formogenhet>

Bostadsrattsnytt.se (2021) *Bostadsrätter i Kinesiska muren köps upp av kommunen*  
<https://bostadsrattsnytt.se/nyheter/ovrigt/2021-10-01-bostadsraetter-i-kinesiska-mur-en-koeps-upp-av-kommunen>

Eatwell, J., et al. 1990 (Herbert A. Simon 1982) *Utility and probability* Palgrave Macmillan  
[https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-1-349-20568-4\\_5](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-1-349-20568-4_5)

Ejlertsson, G. (2014) *Enkäten i praktiken* Tredje upplagan Studentlitteratur

Far. (2012) Balans nr 6-7 *Debatt: Kortsiktighet det sista en styrelse behöver*  
[https://www-faronline-se.ezproxy.ub.gu.se/dokument/balans/2012/nr-6-7/balans\\_2012\\_n06-07\\_a0026/?q=bostadsr%C3%A4ttsf%C3%B6rening%20%C3%A5rsredovisning%20f%C3%B6rst%C3%A5else](https://www-faronline-se.ezproxy.ub.gu.se/dokument/balans/2012/nr-6-7/balans_2012_n06-07_a0026/?q=bostadsr%C3%A4ttsf%C3%B6rening%20%C3%A5rsredovisning%20f%C3%B6rst%C3%A5else)

FAR. (2018). *FARs Samlingsvolym Redovisning 2018* (40:e upplagan). Stockholm: FAR AB.

Frank, R. & Cartwright, E. 2016. *Microeconomics and behavior*. 2. uppl. Berkshire: McGraw-Hill Education.

Gartéus, M. (14 december 2021). 400 parkeringsplatser kan försvinna i Hisings Backa. *Göteborgs-posten*. Göteborg.

Goldstein, M. (2016). (1 uppl). Stockholm: Mikael Goldstein och migoli förlag.

Helgerum, C., & Uhrdin, E. (2012). *Bostadsrättsföreningar Relevanta nyckeltal och poster vid en ekonomisk utvärdering av en bostadsrättsförenings ekonomi*. (kandidatuppsats). Stockholm: Södertörns Högskola. Hämtad från <https://www.diva-portal.org>

Holton, Glyn A., ”Defining Risk”, *Financial Analysts Journal*,

HSB brf Ängön i Göteborg. Årsredovisning 2019. Göteborg: Eriksberg. Hämtad: 2022-05-20  
<https://www.bjurfors.se/contentassets/d4c7eb82df1846bc8f94497b0087520f/arsredovisning-angon-i-goteborg-2020.pdf>

Huston, Sandra J. 2010. Measuring Financial Literacy. *Journal of Consumer Affairs*, 44:2,ss. 296–316.

Hung, Angela A., Parker, Andrew M., & Yoong, Joanne K. 2009. Defining and Measuring Financial Literacy. RAND LABOR AND POPULATION Working Paper 708.

- Lundén B. (2021). *Redovisning i bostadsrättsföreningar* (Sjätte upplagan). Näsviken: Björn Lundén AB.
- Lundén, B. (2015). *Min Bostadsrätt - köpa, äga, sälja*. (Första upplagan). Näsviken: Björn Lundén AB.
- Lundén, B., & Bokelund Svensson, U. (2021). *Bostadsrättsföreningar Juridik, skatt och ekonomi* (Nittonde upplagan). Näsviken: Björn Lundén AB.
- Lusardi, Annamaria., & Mitchell, Olivia S. 2014. The Economic Importance of Financial Literacy: Theory and Evidence. *Journal of Economic Literature*, 52:1, ss. 5–44.
- Meyer, W. Ulmgren, M. (2018) A ticking bomb? Leverage in Swedish Housing cooperatives A study of consumer inattention toward important financing parameters hidden in the BRF
- mittalby.se (2020) *Vad händer om en bostadsrättsförening går i konkurs?*  
<https://mittalby.se/vad-hander-om-en-bostadsrattsforening-gar-i-konkurs/>
- Patel, R., & Davidsson, B. (2019). *Forskningsmetodikens Grunder Att Planera, Genomföra Och Rapportera En Undersökning* (Femte upplagan). Lund: Studentlitteratur AB.  
<https://www.smartsurvey.co.uk/survey-questions/demographics>
- Perneryd, C., & Peterson, H. (2016) *Nyckeln till god ekonomi. En studie som undersöker om K2-redovisande bostadsrättsföreningar bör komplettera årsredovisningen med en kassaflödesanalys för att ge en bättre bild av ekonomiskt välmående.*  
<https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?dswid=4352&pid=diva2%3A1034772>
- Ryttersson, J. (15 februari 2021). *Andelstal bostadsrätt.*  
<https://www.ekonomifokus.se/bostad/bostadsrattsforening/andelstal-bostadsratt>
- Riksbyggen. (2022). *Varför betalar du avgift på din bostadsrätt?*  
<https://www.riksbyggen.se/bostad/kopa-bostadsratt/bostadsrattsforening/varfor-avgift/>
- Röblom, J. (2021). *Hur individer fattar ekonomiska beslut: En systematisk litteraturstudie* (Pro gradu-avhandling). Åbo: Åbo Akademi.
- Sanandaji, T. (2018). (1 uppl). Stockholm: Tino Sanandaji och Kuzhad Media AB.
- Samuelsson, T. (16 maj 2022). Bostadsföreningar hotas av räntesmäll: ”Får höja avgifterna kraftigt” *Affärsvärlden Fastighet*.  
<https://www.affarsvarlden.se/fastighet/bostadsforeningar-hotas-av-rantesmall-far-hoja-avgifterna-kraftigt>

- SCB. (27 december 2021). *Boende i Sverige*.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>
- SCB. (2008). *Urval – Från teori till praktik*. Örebro: SCB-Tryck
- SCB.se (2022) *Äkta eller oäkta bostadsrättsförening*  
<https://www.sbc.se/kunskapscentrum/kunskapsartiklar/akta-eller-oakta-forening/>
- Statistiska Centralbyrån. *Bortfallsanalys*. SCB.  
[https://www4.gu.se/compeat/FUR/UGU/Rapporter/2005\\_KalibreringsrapportUgu92\\_ak6.pdf](https://www4.gu.se/compeat/FUR/UGU/Rapporter/2005_KalibreringsrapportUgu92_ak6.pdf)
- Susanng G Scott Reginald A. Bruce (1995) *Decision-Making Style: The Development and Assessment of a New Measure*  
[https://www.researchgate.net/publication/247728315\\_Decision-Making\\_Style\\_The\\_Development\\_and\\_Assessment\\_of\\_a\\_New\\_Measure](https://www.researchgate.net/publication/247728315_Decision-Making_Style_The_Development_and_Assessment_of_a_New_Measure)
- Svensk Fastighetsförmedling (2022) *Tolka årsredovisningen för en bostadsrättsförening*  
<https://www.svenskfast.se/guider/arsredovisning-brf/>
- Techtarget.com (2020) *Schrodinger's cat*  
<https://www.techtarget.com/whatis/definition/Schrodingers-cat>
- Treschow, F., & Åhrman, S. (2018). (1 uppl). Stockholm: Författarna och Bokförlaget Natur & Kultur.
- Uzonwanne, F. C. (2016). *Rational model of decision making*.  
[https://www.researchgate.net/publication/311761486\\_Rational\\_Model\\_of\\_Decision\\_Making](https://www.researchgate.net/publication/311761486_Rational_Model_of_Decision_Making)

## Bilaga 1 - Enkät

1.

- Ålder 18-24
- 25-34
- 35-44
- 45-54
- 55-64
- 65-74
- 75 år eller äldre

2. Kön

- Ickebinär
- Kvinna
- Man
- Vill inte ange

3. högst avklarad utbildning

- Grundskola
- Gymnasium
- Högre utbildning kortare än 3 år
- Högre utbildning 3 år eller längre

- 4. För mig är bostadsrättsföreningens årsredovisning ett viktigt verktyg för att minimera risken vid köp av bostadsrätt.
- 5. Jag tycker att bostadsrättsföreningens ekonomi är en stor risk vid köp av bostadsrätt.
- 6. Jag känner mig trygg i mina förmåga att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi utifrån föreningens årsredovisning.
- 7. Jag brukar basera viktiga val på logik, fakta och undersökning.

Alternativ för fråga 4-7

- 1. Instämmer inte alls 5. Instämmer helt

8. Vilka delar av bostadsrättsföreningens årsredovisning har eller planerar du att undersöka innan köp av eventuell köp bostadsrätt. (Möjlighet att kryssa i flera alternativ)?

**Svarsalternativ**, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, noter, förvaltningsberättelse, revisionsberättelse

9. Vilka dokument/fenomen har du eller planerar du att undersöka innan eventuellt köp av bostadsrätt?(Möjlighet att kryssa i flera alternativ)

**Svarsalternativ**, föreningens stadgar, föreningens underhållsplan, om marken är friköpt eller om föreningen har tomträttsavgäld, mitt eventuella andelstal i föreningen, om föreningen redovisar enligt K2 eller K3, föreningens tekniska skuld, belåningsgraden i föreningen, räntekänslighet (räntetäckningsgrad), om föreningen är äkta eller oäkta

10. Hur skulle du uppskatta din förståelse för följande begrepp/företeelser när de används i en bostadsföreningskontext

	Ingen förståelse	Dålig förståelse	Varken bra eller dålig förståelse	Bra förståelse	Mycket bra förståelse
Balansräkning					



Resultaträkning					
Kassaflödesanalys					
Förvaltningsberättelse					
Revisionsberättelse					
Skillnader mellan K2 K3 i föreningen					
Avskrivningar					
Komponentavskrivning i en bostadsrättsförening					
En bostadsrättsförenings Tekniska skuld					
Skillnaden mellan äkta och oäkta förening					
En bostadsrättsförenings Underhållsplan					
En bostadsrättsförenings Belåningsgrad					
Räntetäckningsgrad/R äntekänslighet för föreningen					
Andelstal i föreningen					
Tomträtt och tomträttsavgift i föreningen					

11. Hur trygg är du i din förmåga att avgöra om månadsavgiften för lägenheten adekvat satt för att täcka löpande underhåll och framtida stora underhåll?

1. Inte trygg alls 5. mycket trygg

12. Hur trygg är du i din förmåga att läsa nyckeltalet Lån, kr/kvadratmeter och ställa det i relation vad som är acceptabelt för dig?

2. Inte trygg alls 5. mycket trygg

Hur väl förstår du skillnaden mellan... när de används i en bostadsrättsförenings kontext

	Mycket dåligt	Dåligt	Varken bra eller dåligt	Bra	Mycket bra
--	---------------	--------	-------------------------	-----	------------

begreppsparen inbetalning/utbetalning och intäkt/kostnad					
linjär avskrivning och komponent avskrivning					

13. Påverkar kostnaden avskrivningar utflöde av pengar i kassaflödet?

- Ja  
 Nej  
 Vet ej

14. Telefonnummer eller email för deltagande i utlottning av trisslotter? (frivilligt) Lång svarstext

15. Övriga synpunkter? Lång svarstext

## Bilaga 2 - Operationalisering av enkätens frågor

**Fråga 4-5.** En enkätfråga om spekulanterna upplever bostadsrättsföreningen ekonomi en stor risk vid köp av bostadsrätt har således utformats för att se om spekulanterna själva upplever bostadsrättsköp som en riskfylld aktivitet. Anser de att risken kan minimeras med hjälp av årsredovisningen? Årsredovisningen är som sagt det enda primära verktyg som spekulanterna har att gå efter (Goldstein, 2016). Urvalet är baserat på som litteratur, böcker och studier har påvisat. Enkäten har implementerats med frågor om dessa identifierade risk komponenter.

**Fråga 6-7.** Enkäten har med generella frågor om spekulantens syn, på sin egen förståelse om bostadsrättsföreningens ekonomi och årsredovisning och vad de brukar basera sin beslut på. Enkätfrågan om huruvida spekulanter baserar viktiga val på logik och fakta och undersökning är utvecklad för att ta reda om spekulanterna baserar beslut i enlighet med rationellt beslutsfattande. Köp av bostadsrätt faller under kategorin viktigt val då det är en investering där mycket kapital står på spel. Baserat på bland annat dessa tidigare studier har frågor utformats för att utöka kunskapen om spekulantens undersökning och förståelse. Enkäten inleds med en mer generell fråga om spekulantens upplevda trygghet i att göra bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi utifrån föreningens årsredovisning.

**Fråga 8-10.** Enkätens frågor som berör förståelse och undersökning är kopplat till teorier och modeller inom finansiell förmåga (financial literacy). Undersökning av en BRF:s årsredovisning och ekonomi motsvarar spekulantens finansiella beteende i en bostadsrättsföreningens kontext. Spekulantens finansiella beteende det vill säga undersökning är således influerat av spekulantens förståelse och självbedömd förståelse. Undersökning borde alltså i enlighet med teorier inom finansiell förmåga sedan influera den eget uppskattade och verkliga förståelsen för bostadsrättsföreningens ekonomi och årsredovisning. Frågor har också utvecklats för att öka kunskapen om vilka specifika delar av årsredovisningen som bostadsrättsintressenter undersöker innan potentiellt köp, och ber dem att uppskatta sin förståelse för de olika delarna av årsredovisningen. De generella risker och begrepp förknippade med bostadsrättsföreningens ekonomi är förankrade i bostadsrätts specifik litteratur och andra studier om BRFs.

**Fråga 10, 11 och 12.** Operationalisering av frågor om förståelse för teknisk skuld och trygghet i förmåga att avgöra om månadsavgiften för lägenheten är adekvat satt för att täcka löpande underhåll och framtida stora underhåll. Vid utvärdering av bostadsrätten behöver man uppskatta nuvarande skick på föreningens fastigheter. Om föreningen har låg månadsavgift men dåligt skick på de gemensamma utrymmena har föreningen bra ekonomi på pappret, men med stora reparationer på ingång kommer ekonomin förändras. Förståelsen för detta underlättas genom att relatera nyckeltal till fastighetens skick ökar relevansen av användning av årsredovisningen (Riksbyggen, 2022).

**Fråga 11-13.** Mer konkreta frågor om respondentens trygghet i att göra analys av föreningens ekonomi har utvecklats för att se eventuella skillnader mellan förståelse och självbedömd förståelse. Det finns som sagt mycket litteratur som styrker att individer har en tendens att överskatta sin egen finansiella förmåga. Syftet är alltså att ta reda på om detta beteendemönster även finns hos spekulanter vid spekulation av bostadsrätt.

**Fråga 13.** En ren kunskapsfråga om företagsekonomi har utformats för testa om bostadsrättsintressentens självupplevda kunskap är i linje med deras faktiska. Frågan som ligger här är om respondenterna kan bedöma om kostnaden avskrivning leder till utflöde av likvida medel. Denna fråga är till för undersökning om spekulanten kan grundläggande kunskaper och förståelse i företagsekonomi. Det finns flera sådana frågor som berör ämnet företagsekonomi. Förståelse av föreningens ekonomi och redovisning underlättas om spekulanter förstår att föreningens betalningsförmåga ej påverkas av avskrivningar. Frågan är också till för att i viss mån testa om de svar som de gett i tidigare frågor stämmer överens med den förståelse som de faktiskt har. Frågan ligger för respondenterna i att om de kan bedöma avskrivningens belopp och tid är rimliga. Dessutom kunna förstå för när man tar utbetalningen för köp. Om bedömningen blir rättvisande för ekonomisk förbrukning av en resurs kan medlemmen göra rätt uppskattning fastighet eller komponenter livslängd och kostnad som belastar resultatet. Med den förmågan kan man också bedöma ersättningsinvestering.

### **Bilaga 3 - Visningsobjekt**

Stationsgatan 38 Centrum / Östra förstaden Halmstads kommun

BRF Flundran

51,2 m<sup>2</sup>

2 rum

Visning 2022-05-11 16:00-17:30

Utgångspris 1 995 000 kr

avgift 3342 kr/mån

Hemmansvägen 9, Centrum/öster, Halmstads kommun

HSB i Halmstad BRF Linehed

73,5 m<sup>2</sup>  
12 Maj 2022 16:10 - 17:30  
13 Maj 15:00 - 16:00  
utgångspris 1 695 000 kr  
avgift 3890 kr/mån

Stellan Mörners gata, Centrum Halmstad kommun (Nissastrand)  
Riksbyggen BRF Landgången  
3 rum  
72,5 m<sup>2</sup>  
Visning 13 Maj 16:30 - 17:00  
Utgångspris 3 250 000 kr  
Avgift 4179 kr/mån

Österängsgatan 22 Östergård, Halmstad kommun  
HSB BRF Östergård i Halmstad  
1 rum  
48,5 m<sup>2</sup>  
Visning 14 Maj 11:00 - 12:00  
Utgångspris 1 350 000 kr  
Avgift 2 585 kr/mån

Slätta Damm, Arvid Lindmansgatan 21h  
HSB BRF Tolered i Göteborg  
17:00-17:30  
2 rum  
54 m<sup>2</sup>  
11 Maj 2022  
Utgångspris 1 795 000 kr  
avgift 3300 kr/mån

Kvillebäcken, Långängen 9  
BRF Piazza Kvillebäcken  
18:30-19:00  
2 rum  
55 m<sup>2</sup>  
11 Maj 2022  
Utgångspris 2 495 000 kr  
avgift 3007 kr/mån

Brunnehagen 23, Tuve  
Riksbyggen BRF Tuvehus nr 6  
11:30-12:00  
3 rum  
62 m<sup>2</sup>  
14 Maj 2022  
Utgångspris 1 980 000 kr  
avgift 3629 kr/mån

Övralidsgatan 11, Hisings Backa  
Brf Blå Staden  
18:00-18:30  
4 rum  
91 m<sup>2</sup>  
12 Maj 2022  
Utgångspris 2 095 000 kr  
avgift 5147 kr/mån

Båtsman Kapers gata 26, Hisings Backa  
BRF Matrosen  
19:15-19:45  
4 rum  
93,3 m<sup>2</sup>  
12 Maj 2022  
Utgångspris 2 995 000 kr  
avgift 5978 kr/mån