

**Lunds Universitet**

Företagsekonomiska institutionen

FEKH89

Examensarbete i finansiering på

kandidatnivå

Vårterminen 2014



**LUNDS UNIVERSITET**  
Ekonomihögskolan

## **Finansiella effekter av reglering**

**En ex-ante studie av Bokföringsnämndens reglering av progressiva  
avskrivningar i bostadsrättsföreningar**

### **Författare**

Gustav Lindberg

Niklas Jerreling

Fredrick Nilsson

### **Handledare**

Johan Dergård

# Innehållsförteckning

---

<b>Förord</b> .....	<b>5</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>6</b>
<b>Summary</b> .....	<b>7</b>
<b>Förkortningar</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Inledning</b> .....	<b>9</b>
<b>1.1 Bakgrund</b> .....	<b>9</b>
<b>1.2 Problemdiskussion</b> .....	<b>10</b>
<b>1.3 Problemformulering</b> .....	<b>12</b>
<b>1.4 Syfte</b> .....	<b>12</b>
<b>2. Teori</b> .....	<b>13</b>
<b>2.1 Regleringar</b> .....	<b>13</b>
2.2.1 Ägarteorin .....	14
2.2.2 Enhetsteorin.....	14
<b>2.3 Avskrivningar</b> .....	<b>15</b>
2.3.1 Avskrivningsmetoder.....	15
2.3.2 Avskrivningar på byggnader.....	17
2.3.3 Avskrivningars finansiella effekter .....	17
<b>2.4 Hedonisk Prismodell</b> .....	<b>18</b>
2.4.1 Standardfunktionen .....	18
2.4.2 Geografiskt urvalsområde.....	18
2.4.3 Tidigare studier .....	19
<b>2.5 Hypoteser</b> .....	<b>20</b>
2.5.1 Regleringens finansiella effekter.....	20
2.5.2 Avskrivningars påverkan på marknadsvärdet.....	20
<b>3. Metod</b> .....	<b>22</b>
<b>3.1 Kvantitativ forskning</b> .....	<b>22</b>
<b>3.2 Litteraturgenomgång</b> .....	<b>22</b>
<b>3.3 Analysmetoder</b> .....	<b>23</b>
3.3.1 Korrelationsanalys .....	23
3.3.2 Regressionanalys .....	23

3.3.3 Beroende variabel enligt hedonisk modell .....	24
3.3.4 Oberoende variabler enligt hedonisk modell .....	24
3.3.5 Variabler i studiens hedoniska modell .....	25
3.3.6 Beroende variabel: Marknadsvärde.....	26
3.3.7 Oberoende variabel: Avskrivning .....	26
3.3.8 Kontrollvariabler.....	26
<b>3.4 Statistiska tester.....</b>	<b>26</b>
3.4.1 Avskrivningars finansiella effekter .....	27
3.4.2 Avskrivningars påverkan på marknadsvärdet.....	27
<b>3.5 Datainsamling .....</b>	<b>27</b>
3.5.1 Statistiskt urval.....	28
<b>3.6 Bortfallsanalys .....</b>	<b>29</b>
<b>3.8 Reliabilitet och replikerbarhet .....</b>	<b>30</b>
<b>3.9 Validitet.....</b>	<b>31</b>
<b>3.10 Avgränsning .....</b>	<b>31</b>
<b>4. Institutionalialia .....</b>	<b>32</b>
4.1.1 God redovisningssed .....	33
4.1.2 Rättvisande bild .....	33
4.1.3 Matchningsprincipen.....	34
4.1.4 Fortlevnadsprincipen.....	34
4.1.5 Redovisningsregler enligt K2 och K3 .....	34
4.1.6 Anskaffningsvärde .....	35
4.1.7 Anläggningstillgångars ekonomiska livslängd .....	35
<b>4.2 Institutionalians relevans till studien.....</b>	<b>36</b>
4.2.1 Redovisning i bostadsrättsföreningar .....	36
<b>5. Empiriska resultat.....</b>	<b>37</b>
<b>5.1 Resultat från undersökning av data .....</b>	<b>37</b>
5.1.1 Korrelationsmatris .....	38
5.1.2 Regleringens finansiella effekter.....	39
5.1.3 Avskrivningars påverkan på marknadsvärde .....	40
<b>6. Diskussion .....</b>	<b>44</b>
6.1.1 Avskrivningars finansiella effekter .....	44
6.1.2 Avskrivningars påverkan på marknadsvärdet.....	45
<b>7. Slutsats .....</b>	<b>48</b>

<b>8. Förslag på vidare forskning.....</b>	<b>49</b>
<b>9. Källförteckning.....</b>	<b>50</b>
9.1.1 Litterära källor .....	50
9.1.2 Vetenskapliga artiklar.....	51
9.1.3 Elektroniska källor .....	52
9.1.4 Standarder, regelverk och normer .....	53

# Förord

---

Denna uppsats skrevs under våren 2014. Processen har varit lång och lärorik, inte minst på grund av att förutsättningarna för studien har förändrats under arbetets gång, då regleringen av avskrivningsmetod blev ett faktum halvvägs in i skrivandet.

Vi vill framför allt tacka vår handledare Johan Dergård som hjälpt och stöttat oss i arbetet. Vi är dessutom tacksamma för den hjälp som vi erhållit från de ansvariga på Värderingsdata, Patrik Nilsson för givande dialog och Per Larsson som introducerade oss till ämnet.

Gustav Lindberg

Niklas Jerreling

Fredrick Nilsson

# Sammanfattning

---

**Titel:** Finansiella effekter av reglering - En ex-ante studie av Bokföringsnämndens reglering av progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar

**Seminariedatum:** 2014-06-05

**Ämne/kurs:** FEKH89 Examensarbete i finansiering på kandidatnivå, 15 HP

**Författare:** Gustav Lindberg, Niklas Jerreling och Fredrick Nilsson

**Handledare:** Johan Dergård

**Nyckelord:** Bokföringsmässiga regleringar, Avskrivningar, Bostadsrättsföreningar, Hedonisk prismodell och Marknadsvärde

**Syfte:** Syftet med denna studie är att undersöka hur BFN:s reglering av progressiva avskrivningar kommer att påverka bostadsrättsföreningar finansiellt och hur föreningens avskrivningar påverkar marknadsvärdet av en bostadsrätt.

**Metod:** Metoden som har tillämpats i studien har varit kvantitativ med en deduktiv ansats.

**Teoretiska perspektiv:** Det teoretiska avsnittet innefattar allmän teori om avskrivningar, teoretiska perspektiv på redovisande enheter och prissättningsteori för bostäder.

**Empiri:** Den empiriska undersökningen har genomförts med hjälp av statistiska tester med data från 225 bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat:** Studiens resultat är att de föreningar som använt sig av progressiva avskrivningar och befinner sig i början av den ekonomiska livslängden kommer behöva höja sina avskrivningar till följd av Bokföringsnämndens reglering. Denna kostnads-post påverkar övriga finansiella mått i en bostadsrättsförening såsom årets resultat och tillgångssidan i balansräkningen. Enligt självkostnadsprincipen ska kostnader täckas av intäkter vilket innebär att avgifterna kommer behöva höjas. Avgiften har i sin tur direkt påverkan på marknadsvärdet av bostadsrätter.

# Summary

---

**Title:** Financial effects of regulation - An ex-ante study of the Bokföringsnämnden's regulation of the accelerated depreciation of housing associations

**Seminar date:** 2014-06-04

**Course:** FEKH89 Degree Project in Finance, Undergraduate Level, 15 ECTS

**Authors:** Gustav Lindberg, Niklas Jerreling and Fredrick Nilsson

**Advisor:** Johan Dergård

**Key words:** Accounting regulations, Depreciation, Cooperative building society, Hedonic Pricing model, Market value

**Purpose:** The purpose of this thesis was to investigate how BFN:s accounting regulation regarding progressive depreciation will effect housing associations financially and how cooperative building societies' methods of depreciation influence the market value of apartments.

**Methodology:** The method applied in this study was quantitative with a deductive approach.

**Theoretical perspectives:** The theoretical section includes general theory of depreciation, theoretical perspectives on reporting units and pricing theory for housing.

**Empirical foundation:** The empirical study has been carried out using statistical tests with data from the 225 housing associations' annual reports.

**Conclusions:** The study's results is that the housing associations that used the accelerated depreciation and are at the beginning of the economic life will have to raise their depreciation as a result of Bokföringsnämnden's regulation. This cost item affect other financial metrics in a housing association such as net income and asset side of the balance sheet. According to principles of accounting, costs should be covered by revenues, which means that fees will have to be raised. In turn, the fee directly affects the market value of apartments.

# Förkortningar

---

<b>ABL</b>	Aktiebolagslagen
<b>BFL</b>	Bokföringslagen
<b>BFN</b>	Bokföringsnämnden
<b>BFNAR</b>	Bokföringsnämndens allmänna råd
<b>FAR</b>	Föreningen Auktoriserade Revisorer
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards
<b>RR</b>	Redovisningsrådet
<b>SFS</b>	Svensk författningssamling
<b>ÅRL</b>	Årsredovisningslagen



# 1. Inledning

---

## 1.1 Bakgrund

Att köpa en bostad är för många svenskar den största investeringen de någonsin gör (Konsumtverket, 2011). Många av de som överväger köp av bostadsrätter saknar tillräcklig kunskap om hur man kritiskt granskar en årsredovisning och vilka faktorer i den som i framtiden kan ha stor betydelse för deras personliga ekonomi. “Endast 25 % av de som köper en bostadsrätt kontrollerar föreningens årsredovisning. Det betyder att 3 av 4 köpare är mer intresserade av lägenhetens inre attribut än hur föreningens ekonomi ser ut.” säger Patrik Nilsson, expert på redovisning inom bostadsrättsföreningar. “Precis som när man värderar en aktie, bör man göra en ordentlig bakgrundskoll innan man investerar i en lägenhet”.

Sedan BFN:s nya regelverk för redovisning och bokföring togs i bruk vid årsskiftet till 2014 har tillämpning av olika avskrivningsmetoder diskuterats bland normgivande organ och i media (Lennartson, 2014). Det råder delade meningar där till exempel FAR styrker metodens tillämplighet (FAR, 2014), medan BFN menar att progressiva avskrivningar inte är en tillämplig avskrivningsmetod. För att förtydliga sin ställning i debatten kom BFN den 28 april med följande uttalande:

“Det har framkommit att BFN:s vägledningar har tillämpats på annat sätt än avsett i fråga om avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar. Mot bakgrund av detta och de regelverk bostadsrättsföreningar omfattas av har nämnden beslutat att förtydliga K2-regelverken. Det klargörs att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod.” (BFN, 2014)

Den pågående debatten om BFN:s reglering har väckt vårt intresse för problematiken kring avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Genom denna studie vill vi undersöka fenomenet med progressiva avskrivningar och vilka finansiella effekter förbudet mot att tillämpa metoden kan få för bostadsrättsföreningar.

## 1.2 Problemdiskussion

Extern redovisning lämnar utrymme för olika tolkning och tillämpning av redovisningsprinciper. Detta skapar skillnader i organisationers finansiella rapporter och gör dem svåra att jämföra. Även om olika länder har likartade eller näst intill identiska regler ska bedömningar göras, vilket innebär att de ska tillämpas i olika kulturella kontexter. I takt med en allt mer globaliserad ekonomi ökar behovet av redovisningsstandarder som gör organisationers räkenskaper jämförbara och kan anses överensstämma med det som definieras som god redovisningssed. Internationella beslutsfattande organ arbetar kontinuerligt med regleringar för att harmonisera redovisningsprinciper och för att förbättra informationsvärdet i redovisningen för marknaden (Kieso et al, 2011).

Trombetta (2012) menar att en bokföringsmässig reglering som påverkar företag kan ha direkta effekter på både företagets finansiella situation och för den löpande verksamheten, inte minst ägar- och ledningsstrukturer. Bokföringsmässiga regleringar medför därmed effekter för mer än bara den externa redovisningen och leder till finansiella konsekvenser för den redovisningsskyldiga enheten. Även Haller et al (2012) menar att redovisningsregleringar får finansiella konsekvenser inom och utanför den rapporterade enheten, till exempel för investerare och samhällsekonomin i stort.

Högre kvalitet på extern redovisning leder till en mer effektiv marknad (Biddle et al, 2009). Den största bakomliggande orsaken till detta beror enligt författarna på den reducerade informationsasymmetrin till följd av bättre redovisningsstandarder. Det får stöd i en studie av Lambert et al (2007) som även menar att resursallokeringen blir mer effektiv i de rapporteringsskyldiga organisationerna.

I Sverige är det BFN:s uppgift att upprätthålla och bevara god redovisningssed via rekommendationer och regleringar rörande redovisning (BFN, 2014). Ett aktuellt exempel på en sådan reglering är förbudet mot att använda progressiv avskrivningsmetod för byggnader i bostadsrättsföreningar. Regleringen berör dock inte de övriga faktorer som påverkar avskrivningar (BFN, 2014). Avskrivningar påverkas vid beräkning, utöver vilken metod som tillämpas, också av avskrivningsunderlaget, den be-

dömda ekonomiska livslängden och av eventuellt restvärde (Hendriksen & Van Breda, 1992).

Skillnaden mellan progressiv och linjär avskrivning, om den ekonomiska livslängden för tillgångarna är lika, är att den progressiva metoden innebär att avskrivningsnivån ökar exponentiellt medan en linjär metod innebär att avskrivningsnivån är nominellt konstant (Hendriksen & Van Breda, 1992).

Tillämpning av olika metoder för avskrivning på byggnader innebär en skillnad i bedömning av hur en byggnads ekonomiska värde förändras över tid. Enligt en progressiv plan skulle byggnadens ekonomiska värde minska exponentiellt, medan en linjär plan innebär en jämn takt på värdeminskningen (Yard, 2001). En motivering av en viss avskrivningsmetod framför en annan innebär därför en skillnad i tolkning av hur byggnaden faktiskt förbrukas.

I tidskriften *Balans* (7 april 2014) diskuterar Peter Malmqvist, ordförande i värderingskommittén inom Sveriges Finansanalytikers Förening, problematiken med progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Han menar att "i praktiken riskerar därför den oinformerade köparen att kliva in i en fastighet med eftersatt reparationsbehov, utan att det finns kapital fonderat. Med högre avskrivningar hade mer pengar hållits kvar i föreningen, antingen för framtida behov eller för en högre kontinuerlig underhålls- och reparationsplan. Köparen hade haft ett skydd.". Fortsatt säger Malmqvist att "verkligheten är att kunderna inte kan redovisning och mäklarna får betalt av säljarna".

Eftersom avskrivningar bokförs som en kostnad innebär det att organisationer, i detta fall bostadsrättsföreningar, som tillämpar den progressiva metoden initialt får lägre kostnader jämfört med organisationer som tillämpar den linjära metoden (Lundén, 2011). Lundén (2011) menar också att låga avgifter gör lägenheter mer attraktiva på marknaden, eftersom köpare tar hänsyn till avgiften vid köp av bostadsrätt. Då kostnaden för avskrivningar i en bostadsrättsförening ska täckas av föreningens intäkter innebär det att ett högre avskrivningsbelopp ger en högre avgift (Lundén, 2011). Enligt detta resonemang verkar det som att BFN:s reglering av avskrivningsmetoder, via avgiften till bostadsrättsföreningen, kan påverka en bostadsrätts marknadsvärde.

Genom att BFN har förbjudit tillämpning av progressiva avskrivningar på byggnader uppstår frågor om vilka effekter detta kommer att få på bostadsrättsföreningars ekonomi. Då regleringen från BFN nyligen har publicerats, och kommer tillämpas först vid årsredovisning för 2014, saknas en studie som undersöker hur denna reglering kan komma att påverka bostadsrättsföreningar finansiellt och marknadsvärdet på bostadsrätter.

### **1.3 Problemformulering**

- Hur kommer regleringen från BFN påverka bostadsrättsföreningar finansiellt?
- Hur ser sambandet ut mellan marknadsvärdet på en bostadsrätt och avskrivningsnivån i dess bostadsrättsförening?

### **1.4 Syfte**

Syftet med denna studie är att undersöka hur BFN:s reglering av progressiva avskrivningar kommer att påverka bostadsrättsföreningar finansiellt och hur sambandet ser ut mellan en förenings avskrivningsnivå och marknadsvärdet på en tillhörande bostadsrätt.

## 2. Teori

---

I detta avsnitt går vi igenom relevanta teorier som behandlar och diskuterar studiens övergripande ämne. Utifrån problemdiskussionen och de valda teorierna formuleras hypoteser som studien ämnar besvara.

---

### 2.1 Regleringar

Redovisningsmässiga regleringar har många intressentgrupper som försöker påverka beslutsfattande organ för egen vinning. Förutom de som arbetar aktivt med redovisning, såsom revisorer, påverkar regleringar även investerare, akademiker, företag, banker och politiker (Kieso, 2011). I studier av Trombetta (2012) och Haller (2012) argumenteras för att en reglering av redovisningsprinciper finansiellt påverkar mer än bara den redovisningsskyldiga enheten då investeringsbeslut bygger på information från finansiella rapporter. För investerare som granskar finansiella rapporter inför beslut är det viktigt att känna till hur rapporterna framställts och vilka principer som legat till grund för värdering av tillgångar och hur detta påverkar resultatet (Kieso, 2011).

Påtryckningar på normgivande organ kommer från olika håll och intressen står ofta i konflikt med varandra. Det innebär att regleringar tar tid att formulera och att etablera. Att redovisningsmässiga regleringar leder till politisk debatt är naturligt med tanke på de finansiella konsekvenser det kan få för olika intressentgrupper. Om beslutsfattarna grundar sina beslut på noggrann efterforskning och på realistiska ekonomiska resonemang ökar sannolikheten att regleringarna får önskad effekt (Kieso, 2011).

Efter en rad redovisningsskandaler hos välkända globala företag har påtryckningarna ökat på organisationer att den externa redovisningen ska vara tillförlitlig och jämförbar. Det finns fortfarande skillnader mellan vad allmänheten förväntar sig av finansi-

ella rapporter och vad yrkesverksamma inom redovisning anser vara möjligt att genomföra. Dessa skillnader är svåra och tar tid att eliminera (Kieso, 2011).

## **2.2 Teoretiska perspektiv på redovisningskyldiga enheter**

Följande redovisningsteorier beskriver olika perspektiv på förhållandet mellan en redovisande enhet och dess omgivning. Perspektiven skildrar olika sätt att framställa information utifrån vilka intressenter som står i fokus för verksamheten.

### **2.2.1 Ägarteorin**

Grunden i ägarteorin är att ett företags tillgångar tillhör ägaren och skulderna är ägarnas förpliktelser. I teorin är intäkter ökning i förmögenheten och kostnader minskningar. Nettoresultatet tillfaller ägarna direkt. Då vinster är en ökning i förmögenhet ökar det totala ägandet. Ägarteorin appliceras bäst på mindre organisationer eftersom att de generellt har en starkare relation mellan ägare och företaget (Hendriksen & Van Breda, 1992).

Ägarteorin utgår från att ägaren skall sättas i fokus och att informationen i redovisningen ska vara utformad med syfte att ge ägarna den information som är relevant för dem. Teorins bas är att mäta företagets förmögenhet som man anser tillhöra ägarna (Bengtsson, 2005). Eftersom det huvudsakliga syftet för en verksamhet enligt denna teori är att öka det egna kapitalet och därmed ägarnas förmögenhet, utformas och anpassas redovisningsregler främst efter deras intresse (Godfrey et al, 2010).

### **2.2.2 Enhetsteorin**

Enhetsteorin utgår, i motsats till ägarteorin, från att ett företag är skilt från ägarna och ser deras intressen som separata. Företaget anses ha en separat existens och personlighet som inte nödvändigtvis är sammankopplat med ägarna. Detta förhållande har rättsligt och institutionellt stöd och anses vara grundtanken i ett företag. Enhetsteorin går även att applicera på andra organisationer än vinstmaximerande företag och teorin blir möjligen ännu tydligare när det appliceras på, till exempel ett sjukhus eller universitet, vars verksamhet fortgår oavsett utbyte av individerna i organisationen. Enligt

teorin har ägarna rätt till den eventuella vinst som ett företag gör, men inte de underliggande tillgångarna som skapat vinsten. Skulderna anses vara skyldigheter och åtagande för företaget. Teorin tillämpas i huvudsak på vinstdrivande företag, men är även relevant för andra organisationer där verksamheten i mindre utsträckning påverkas av ägarna (Hendriksen & Van Breda, 1992).

## **2.3 Avskrivningar**

Denna studie kommer att undersöka effekter av bokföringsmässiga avskrivningar eftersom att det är dessa vi har tillgång till i årsredovisningar och berörs av regleringen. Kalkylmässiga avskrivningar har ett annat syfte och används snarare i den interna redovisningen än i den externa (Hendriksen & Van Breda, 1992).

Definitionen av avskrivning är en periodiserad kostnad av att äga en tillgång som sprids över framtida perioder, där storleken avgörs beroende på hur tillgången förväntas förbrukas (Horngren et al, 2002). Detta styrks av Hendriksen & Van Breda (1992) som menar att en avskrivning ska symbolisera kostnaden av att underhålla en tillgång så att den behåller sitt ursprungliga skick.

Studier kring avskrivningar som genomförts av internationella forskare bygger på hur vinstdrivande företag tillämpar avskrivningar. Hulten & Wykoff (1980) skriver att många studier kommit fram till att företag använder sig av så hög avskrivningstakt som möjligt för att minska företagets resultat och därmed få skattelättnader. Även Baumol (1971) menar att avskrivningar i allmänhet har förlorat sitt syfte och snarare på grund av avsaknad av reglering blivit ett föremål för ekonomisk strategi med mål att uppnå skattemässigt fördelaktiga resultat.

### **2.3.1 Avskrivningsmetoder**

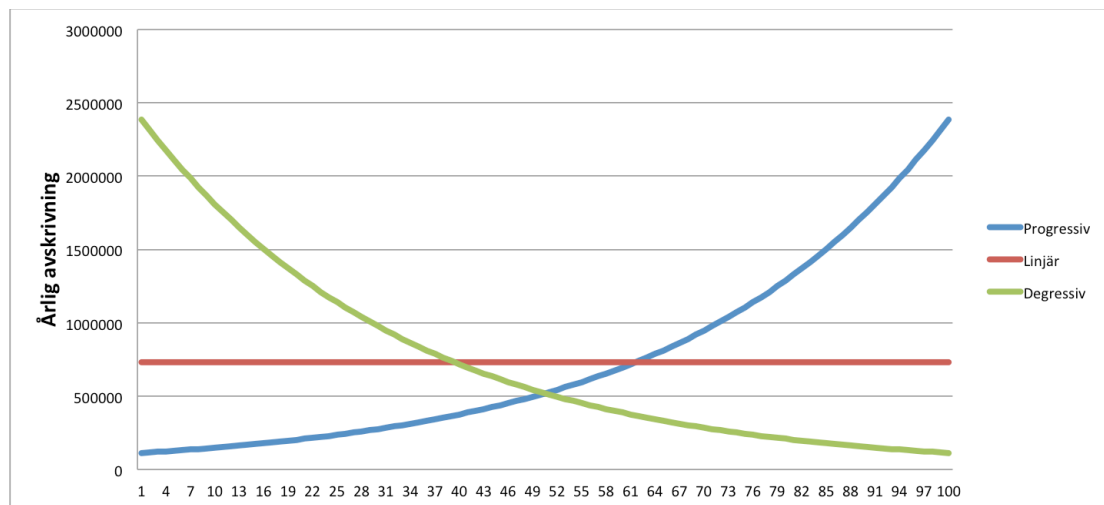
Enligt Hendriksen & Van Breda (1992) används tre komponenter för att beräkna storleken på den årliga avskrivningen, vilka är:

1. Anskaffningsvärde
2. Förväntad ekonomisk livslängd
3. Restvärde

De två första stegen, och även i somliga fall det sista är ex-ante-uträkningar då framtida värden är osäkra.

Avskrivningar kan göras enligt tre olika metoder - degressiv, progressiv och linjär. Vilken av de tre metoderna som företaget tillämpar beror på hur man bedömer att den underliggande tillgången förbrukas (Horngren et al, 2002).

Den vanligaste metoden för avskrivningar är linjära avskrivningar, vilket innebär att en tillgång skrivs av med samma nominella belopp varje år under dess ekonomiska livslängd. En progressiv avskrivning innebär att ett företag skriver av en tillgång i en ökande takt. Jämfört med linjära avskrivningar ger progressiva initialt lägre avskrivningsbelopp av tillgången och högt i slutet av tillgångens ekonomiska livslängd. Degressiva avskrivningar är motsatsen till progressiva och innebär att företag skriver av i en minskande takt, vilket innebär att tillgångar värderas lägre initialt än vid applicering av övriga avskrivningsmetoder (Horngren et al, 2002).



*Modell 1: Olika avskrivningsmetoder - Ett exempel på en fastighet med 73 000 000 kronor i anskaffningsvärde och en ekonomisk livslängd på 100 år. Den progressiva avskrivningsmetoden börjar i exemplet på 0,15 % och har en uppräkningsfaktor på 3,13 %. Den degressiva har samma värden spegelvänt och den linjära skriver av 1 % per år.*

Vilken avskrivningsmetod som är lämplig avgörs, förutom av regelverk, av vad organisationen har för mål och vilken typ av tillgång det gäller. Enligt Horngren et al (2002) är avskrivningar den del av en tillgång som blivit förbrukad och inte ett sparande för att ersätta tillgången. Om sådant sparande eftersträvas krävs det att företaget



har en speciell fond för att ersätta eller reparera tillgångar. Kieso et al (2011) menar att avskrivningars syfte är att kostnadsföra förbrukning av materiella anläggningstillgångar på ett systematiskt och rationellt sätt till de perioder då den faktiska förbrukningen sker.

### **2.3.2 Avskrivningar på byggnader**

Bowie (1984) listar tre orsaker till avskrivningar på byggnader:

- Fysisk föråldring av en byggnad som kan leda till framtida kostnader för underhåll.
- Funktionell föråldring som uppstår till följd av att byggnaden överlever dess ursprungliga användare och måste anpassas till nya förhållanden.
- Extern miljöförändring som påverkar värdet på byggnaden och kan uppstå till följd av till exempel politiska beslut eller lokala infrastrukturella förhållanden.

Avskrivningar avser att representera dessa tre orsaker som en bokföringsmässig värdeminskning (Bowie, 1984).

### **2.3.3 Avskrivningars finansiella effekter**

Då BFN:s reglering är bokföringsmässig påverkar den organisationers finansiella rapporter (BFN, 2014). En avskrivning ska tas upp som en kostnad, vilket påverkar både resultat och storleken på tillgångssidan i balansräkningen. Ju högre kostnaden för avskrivningar är, desto lägre blir resultatet. Eftersom posten årets resultat flyttas över från resultaträkningen till balansräkningen får avskrivningar konsekvenser både för andelen eget kapital och för summan av tillgångarna (Fraser & Ormiston, 2013). Ju mer en tillgång skrivits av, desto lägre värderas den i balansräkningen, vilket minskar storleken på organisationen (Fraser & Ormiston, 2013).

En förändring av storleken på en organisations totala tillgångar påverkar finansiella nyckeltal, såsom soliditet och skuldsättningsgrad. En förändring i organisationens resultat påverkar bland annat räntabilitet på totalt kapital, dock påverkas inte kassaflödet av avskrivningar (Fraser & Ormiston, 2013).

## 2.4 Hedonisk Prismodell

Hedonisk prismodell är en teoretisk modell som används för att prissätta tillgångar, i synnerhet bostäder och byggnader. Synsättet utgår ifrån att tillgången representerar olika karakteristiska egenskaper, där varje enskild egenskap ger någon typ av nytta till konsumenten. Tillgången bryts ner i olika egenskaper som var och en representerar en variabel i en regression (Brooks, 2002). I analysmetoden används en multipel linjär regressionsanalys, där resultatet visar variabelernas olika relation till den beroende variabeln och deras respektive vikt i funktionen. Detta görs genom att karakterisera bostadens olika attribut och sedan utreda vilken betydelse dessa har för priset på bostaden (Malpezzi, 2002). Modellen förklarar alltså priset på en tillgång med hjälp av varje egenskap och dess bidragande faktor som en koefficient (Brooks, 2002).

### 2.4.1 Standardfunktionen

Den hedoniska regressionen förutsätter att vi antar vilka faktorer som är avgörande vid värdering av tillgången (Malpezzi, 2002).

Standardfunktionen för en hedonisk regressionsanalys är som följer (Malpezzi, 2002):

$R = f(S, N, L, C, T)$  där

R = Hyra (eller värde av tillgången om man avser data från försäljningsstatistik),

S = Strukturella attribut,

N = Områdesspecifika attribut,

L = Geografisk placering på marknaden,

C = Kontraktsmässiga förhållanden (vad som ingår i hyra) och

T = Period för observation.

### 2.4.2 Geografiskt urvalsområde

Enligt Malpezzi (2002) används tre olika typer av geografiska områden vid tillämpning av hedonisk regression på bostadsmarknaden för att ringa in populationen. Den första kategorin benämner författaren som ”storområden”, vilket kan vara en hel nation eller en stor region. Tidigare studier som använt detta är Linneman (1981) och Struyk (1980) som båda har gjort en hedonisk modell över en hel nation. Den andra kategorin benämner Malpezzi som ”metropolområden”, vilket definieras som stor-

stads- eller huvudstadsområde. Studien beskriver fördelarna med att använda detta då det ofta är attraktiva områden med större arbetsmarknader, vilket även får bostadsmarknaden att bli mer effektiv (Malpezzi, 2002). Den tredje och sista kategorin som Malpezzi beskriver består av delmarknader som är mindre än storstäderna, exempelvis innerstan eller förorter.

### **2.4.3 Tidigare studier**

Flertalet tidigare studier har gjorts med hedonisk modell med olika resultat för vad som påverkar prissättningen. Till följd av att studierna har använt olika variabler har även deras slutsatser skilt sig åt.

Des Rosiers et al (1996) utreder med hjälp av en hedonisk regressionsanalys vad avstånd till och storlek på närmsta köpcenter har för påverkan på priset på bostäder i Quebec, Kanada.

Mats Wilhelmsson (2007) undersökte hur stora avskrivningar olika fastigheter hade i Stockholm indelat efter vilket skick bostaden befann sig i. Bostäder delades upp efter olika inre egenskaper och slutsatsen var att lägenheter som var i bättre skick hade en lägre avskrivningsnivå än lägenheter i sämre skick.

Malpezzi (2002) avslutar sin studie med att berätta att hedoniska modeller på 30 år har gått från att vara en ny teknik till att bli en etablerad metod tack vare studenter, professorer och forskare som applicerat modellen på nya områden, sammanhang och undersökningsvariabler. Dock menar han att många oupptäckta områden finns kvar för modellens tillämpning.

Med hänsyn till att tidigare studier som undersökt marknadsvärde och avskrivningar för byggnader har använt den hedoniska modellen har vi valt att använda samma modell i denna studie.

## 2.5 Hypoteser

Med utgångspunkt i studiens problemdiskussion och teoretiska referensram har ett antal hypoteser formulerats för att understödja arbetet med att besvara frågeställningen. Avsnittet inleds med förklaringar och motiv för respektive hypotes och avslutas med en överskådlig karta över studiens samtliga hypoteser.

### 2.5.1 Regleringens finansiella effekter

Om en tillgångs ekonomiska livslängd är given kommer avskrivningsmetoden som tillämpas på tillgången att påverka avskrivningarnas storlek (Horngren et al, 2002). För att undersöka detta har följande hypotes formulerats:

*H1a: Avskrivningsmetoden påverkar avskrivningarnas storlek*

Bostadsrättsföreningars avgifter skall sättas enligt självkostnadsprincipen och täcka föreningens kostnader (Lundén, 2011). Därför är det intressant att undersöka hur stor del av dessa kostnader som utgörs av avskrivningar. Det leder till följande hypotes:

*H1b: Avskrivningar påverkar avgiften*

### 2.5.2 Avskrivningars påverkan på marknadsvärdet

Enligt Lundén (2011) leder låga avgifter till att bostadsrätter blir mer attraktiva på marknaden. Det betyder att marknadsvärdet på bostadsrätten stiger om avgiften sjunker. För att undersöka detta påstående har följande hypotes formulerats:

*H2a: Avgiften påverkar marknadsvärdet*

Avskrivningar är en kostnadspost i resultaträkningen som påverkar årets resultat (Fraser & Ormiston, 2013). Enligt ägarteorin är en organisations ekonomi likställd med ägarnas privatekonomi och således strävar ägarna efter att minimera kostnader för att maximera värdet av tillgångarna (Hendriksen & Van Breda, 1992). Följande hypotes undersöker påståendet:

*H2b: Avskrivningar påverkar marknadsvärdet*

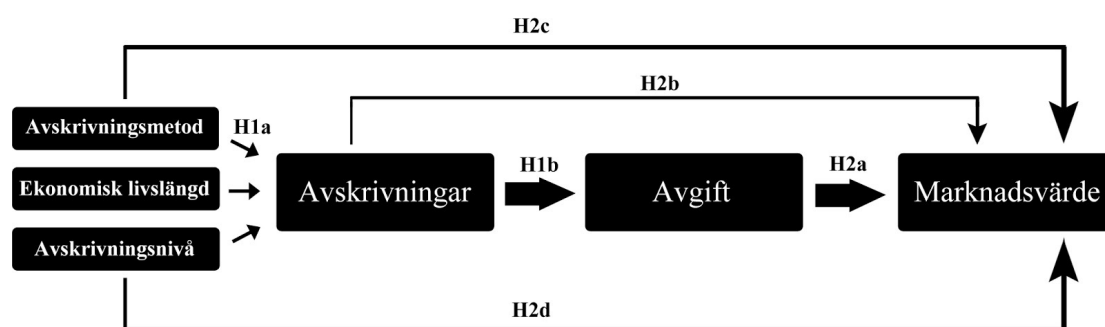
BFN:s reglering berör vilken avskrivningsmetod bostadsrättsföreningar ska tillämpa, vilket eventuellt kan få påverkan på bostadsrätters marknadsvärde. Utifrån detta har följande hypotes formulerats:

*H2c: Avskrivningsmetoden påverkar marknadsvärdet*

Eftersom anskaffningsvärde används vid beräkning av avskrivningar är det av intresse att undersöka hur avskrivningsnivån påverkar en bostadsrätts marknadsvärde (Hendriksen & Van Breda, 1992). Avskrivningsnivå definieras som årets avskrivningar dividerat med anskaffningsvärde och följande hypotes formuleras:

*H2d: Avskrivningsnivån påverkar marknadsvärdet*

Nedan presenteras en fullständig karta över hypoteserna som visar vilka samband de testas.



Modell 2: Hypoteskarta

## 3. Metod

---

Denna studie bygger på ett ex-ante förfarande, vilket innebär att potentiella framtida effekter av ett fenomen utreds. Följande avsnitt avser att detaljerat presentera det tillvägagångssätt som använts för att kunna analysera resultatet och dra relevanta och tillförlitliga slutsatser.

---

### 3.1 Kvantitativ forskning

Då stora mängder numerisk data analyseras tillämpas lämpligen en kvantitativ forskningsmetod för att kunna dra slutsatser om datans mätbara samband (Bryman & Bell, 2013). Studiens forskningsansats har varit deduktiv, vilket innebär att existerande teorier används för att formulera hypoteser som underkastats en empirisk undersökning för att kunna analysera och härleda slutsatser (Bryman & Bell, 2013). Kvantitativ forskning förutsätter att det finns en objektiv sanning som går att mäta och förklaras med gällande teorier inom ämnet. Denna objektivistiska ontologiska ståndpunkt är utgångspunkt för denna studie (Bryman & Bell, 2013). En arkivstudie har genomförts, vilket lämpar sig väl för ex-ante-studier gällande reglering av extern redovisning (Trombetta, 2012).

Kritiken som riktas mot kvantitativ forskning är främst att det är svårt att genomföra en analys förankrad i verkligheten genom enbart kvantifierbara data. Enligt ett konstruktionistiskt synsätt, som är utgångspunkt för kvalitativ forskning, ger kvantitativ metod upphov till ett avstånd mellan analys och verklighet eftersom det saknas information om alla relationer mellan olika variabler (Bryman & Bell, 2013).

### 3.2 Litteraturgenomgång

För att göra litteraturgenomgången effektiv och hitta relevant teori inom området användes sökmotorerna Google Scholar och LUBsearch. Det gav tillgång till sekundära

källor som vetenskapliga artiklar och tidigare uppsatser samt artiklar från tidskrifter. Dessutom inhämtades teori från litteratur och lagtext som berör extern redovisning när det gäller avskrivningsmetoder och hur bostadsrättsföreningar fungerar juridiskt.

Sökorden som främst har använts har varit “depreciation”, “depreciation of buidings”, “hedonic pricing model”, “hedonic regression”, “accelerated depreciation”, “real effects” och “accounting standards”.

## **3.3 Analyismetoder**

### **3.3.1 Korrelationsanalys**

Korrelation är ett sätt att mäta och förklara nivån av samband mellan olika variabler. Om två variabler har perfekt korrelation förklarar detta att variablerna rör sig på exakt samma sätt. Därmed visar inte en korrelationsanalys huruvida det finns något orsaks-samband som innebär att den ena variabeln påverkar rörelserna i den andra variabeln eller vice versa (Brooks, 2002). En korrelation på 1 innebär att två variabler är perfekt korrelerade och en förändring i en variabel innebär en identisk förändring i en annan. En korrelation på -1 innebär en identisk förändring, men den ena ökar medan den andra minskar. Intervallet för att fastställa korrelation är -1 till 1. Korrelationsanalyser har använts i studien för att mäta samband mellan variabler som är av intresse för studien.

### **3.3.2 Regressionanalys**

En regressionsanalys är en metod för att förklara förändringar i en variabel, givet förändringar i en annan och är ett av de viktigaste verktygen inom ekonometri (Brooks, 2002). En variabel definieras som ett attribut eller en egenskap som varierar för olika fall. Ett enskilt fall kan till exempel vara en organisation, en butik, en stad eller ett land (Bryman & Bell, 2013). Metoden skiljer på beroende och oberoende variabler. En oberoende variabel antas ha en kausal påverkan på en beroende variabel. Den beroende variabeln antas vara stokastisk, vilket innebär att den på något sätt är slumpmässig, medan den oberoende antas vara fast och därför nå samma värden vid upprepade tester (Brooks, 2002). Kontrollvariabler inkluderas för att det inte kan uteslutas

att de har en påverkan på beroendevariabeln. Eftersom studiens syfte var att undersöka olika variablers påverkan på andra variabler, har både enkla linjära regressionsanalyser och en multipel linjär regressionsanalys enligt hedonisk prismodell genomförts.

### **3.3.3 Beroende variabel enligt hedonisk modell**

I den hedoniska regressionsanalysen i denna studie har den beroende variabeln varit marknadsvärdet på bostadsrätter, vilket har definierats av försäljningsavslut på marknaden för bostadsrätter.

I somliga tidigare studier har forskare använt sig av hyresgästen eller ägaren till bostadens egen uppskattningar av marknadsvärdet. Med fördel kan istället marknadsvärdet uppskattas med transaktioner som skett på tidigare sålda objekt och sedan använda detta som beroende variabel. Detta tenderar att ge större precision i marknadsvärdet. Malpezzi kritiserar tidigare studier såsom Maddala (1983) som endast kategoriserar marknadspriset som över eller under 300 000 dollar och menar att detta leder till avsaknad av precision i slutsatsen. (Malpezzi, 2002)

### **3.3.4 Oberoende variabler enligt hedonisk modell**

Listan över vilka variabler som kan användas för att förklara marknadsvärdet är svår att specificera och behöver anpassas från fall till fall och beroende på vad som ska undersökas. Exempel på användbara variabler är antalet rum, boarea, ålder på huset men även variabler som närhet till skolor och shoppingcenter, typ av system för uppvärmning etc. De oberoende variablerna ska representera bostadens individuella egenskaper och regressionskoefficienterna används som uppskattningar av dess implicita påverkan på den beroende variabeln. (Malpezzi, 2002)

Amemyia (1980) lyfter fram utmaningen bakom valet av variabler och betonar hur komplext det är och att det inte finns några enkla lösningar. Författaren menar att valet av oberoende variabler ska baseras på personen eller personerna bakom studiens kunskap om underliggande ekonomiska teorier.



Tidigare studier av Lancaster (1966) och Rosen (1974) visar klart och tydligt hur den hedoniska modellen är uppbyggd av olika attribut och egenskapers påverkan på värdet, men de specificerar inte exakt vilka dessa attribut och egenskaper är. Likaså menar Edmonds (1984) att teorin inte specificerar vilka variabler som måste inkluderas i en hedonisk regression.

### 3.3.5 Variabler i studiens hedoniska modell

I tidigare studier med hedonisk regressionsanalys har olika variabler använts för att anpassa undersökningarna till lokala förhållande samt vad som är praktiskt genomförbart (Malpezzi, 2002). Eftersom studiens datakälla är bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar har samtliga variabler hämtats därifrån.

För att resultatet skulle bli jämförbart mellan olika föreningar har om möjligt variablerna skalats ner till antal enheter per kvadratmeter, till exempel avgift per kvadratmeter, lån per kvadratmeter etc. Variabler där detta inte har varit möjligt är sådana som byggår, soliditet och byggnadens ekonomiska livslängd.

Variabel	Enhet	Typ
Marknadsvärde	SEK per m <sup>2</sup>	Beroende
Avskrivning	SEK per m <sup>2</sup>	Oberoende
Avskrivningsmetod	0 = Linjär, 1 = Progressiv	Kontrollvariabel
Ekonomisk livslängd	Antal år	Kontrollvariabel
Avskrivningsnivå	0-100 % av anskaffningsvärde	Kontrollvariabel
Avgift	SEK per m <sup>2</sup>	Kontrollvariabel
Byggår	Årtal	Kontrollvariabel
Föreningens resultat	SEK per m <sup>2</sup>	Kontrollvariabel
Kostnader	SEK per m <sup>2</sup>	Kontrollvariabel
Lån	SEK per m <sup>2</sup>	Kontrollvariabel
Soliditet	0-100 %	Kontrollvariabel
Storlek	m <sup>2</sup>	Kontrollvariabel

Tabell 1: Använda variabler

### **3.3.6 Beroende variabel: Marknadsvärde**

Eftersom en del av studiens syfte är att undersöka hur olika avskrivningsmetoder och avskrivningens storlek kan påverka bostadsrätternas marknadsvärde blir marknadsvärdet studiens beroende variabel i den hedoniska regressionen. I studien har marknadsvärdet definierats som summan i kronor per kvadratmeter som bostadsrätten såldes för. Då samtliga bostadsrätter som ingår i studien såldes under mars och april 2014 kan både prisnivå på bostäder och marknadsräntor som påverkar bostadskalkyler antas vara konstanta.

### **3.3.7 Oberoende variabel: Avskrivning**

Studiens syfte är att undersöka avskrivningars finansiella påverkan på bostadsrättsföreningar och påverkan på bostadsrätters marknadsvärde, således ter det sig självklart att använda avskrivningar som oberoende variabel i den hedoniska regressionsanalysen och mäta dess påverkan.

### **3.3.8 Kontrollvariabler**

Kontrollvariabler används som hjälp i regressionsanalyser för att kunna dra slutsatser om orsakssambandet mellan den beroende och den oberoende variabeln. Vi har inkluderat en samling kontrollvariabler för att utesluta ett spuriöst samband i vårt huvudsamband, d.v.s. utesluta att det samband vi ser mellan marknadsvärde och avskrivningar egentligen beror på annan variabel (Bryman & Bell, 2013). De kontrollvariabler som vi använt är byggnadens ekonomiska livslängd, avgift till föreningen, byggår, föreningens resultat, kostnader, lån, soliditet och lägenhetens storlek.

## **3.4 Statistiska tester**

För att operationalisera metoden och dra slutsatser om studiens problemdiskussion kommer vi, med hjälp av SPSS Statistics 22, att göra statistiska tester och analyser.

### **3.4.1 Avskrivningars finansiella effekter**

För att testa hypoteserna H1a och H1b har två multipla regressionsanalyser genomförts. I testet för hypotes H1a var avskrivningar beroende variabel och avskrivningsmetod oberoende variabel. Det inkluderades även ekonomisk livslängd och avskrivningsnivå som kontrollvariabler då båda variablerna påverkar avskrivningsnivån.

I testet för hypotes H1b var avgiften beroende variabel och avskrivningar oberoende variabel. Det inkluderades även lån som kontrollvariabel eftersom räntekostnad ingår i avgiften om föreningen är belånad (Lundén, 2011).

### **3.4.2 Avskrivningars påverkan på marknadsvärdet**

Tester för hypoteserna H2a, H2b, H2c och H2d har genomförts med hjälp av hedonisk regressionsanalys. Testet förklarar olika variabelers påverkan på den beroende variabeln, som i vårt fall är marknadsvärdet för en bostadsrätt. Därför lämpar sig metoden väl för vårt ändamål. I tidigare studier som använt hedonisk regressionsanalys har variablerna varierat från fall till fall, och målet med studien avgör vanligen vilka variabler som ska ingå (Malpezzi, 2002). Då syftet med denna studie är att utreda de finansiella effekterna av en reglering används främst ekonomiska variabler i analysen. Eftersom hypoteserna som ska testas är hur avgiftens storlek, föreningens avskrivning, avskrivningsmetod och avskrivningsnivå påverkar marknadsvärdet ingår dessa i regressionsanalysen tillsammans med ett antal kontrollvariabler.

## **3.5 Datainsamling**

Studiens mest omfattande moment har varit insamling av data. Denna process blev särskilt tidskrävande till följd av manuellt hanterande av årsredovisningar, där en enhetlig disposition saknades.

Studiens empiriska material kommer från insamling av sekundärdata från databaserna Booli och Värderingsdata. Booli är en öppen databas för försäljningsavslut för bostäder och Värderingsdata är ett företag som samlar in detaljerad information från svenska fastighetsägare, hyresgästföreningar och bostadsrättsföreningar. Från databa-

sen fick vi tillgång till årsredovisningar från svenska bostadsrättsföreningar. Efter kontakt med Värderingsdata erhöles kostnadsfri tillgång till databasen.

### 3.5.1 Statistiskt urval

För att få fram ett så representativt urval som möjligt användes ett systematiskt urval, som är en variant av obundet slumpmässigt urval. I modellen används  $N$  som totala antalet i populationen och  $n$  som antalet i urvalet (Bryman & Bell, 2013). Eftersom en av parametrarna som användes i studien var marknadsvärde på bostadsrätten hämtades en lista av försäljningsavslut i kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö under mars och april månad från Booli. Detta gjordes för att få avslut som skett under samma marknadsräteläge eftersom detta påverkar kostnaderna för boendet och sedermera marknadspriset på bostaden (BKN, 2009). Efter att urvalet av bostadsrätter som skulle ingå i studien hade gjorts, söktes respektive bostadsrättsförenings årsredovisning fram via Värderingsdatas tjänst. Nedan presenteras urvalsprocessens fem steg.

**Steg 1:** Populationen i studien definieras och består av bostadsrättsföreningar i Sveriges tre största kommuner - Stockholm, Göteborg och Malmö. Eftersom att marknadspriserna i studien skulle vara jämförbara användes endast bostadsrättsföreningar där det skett någon försäljning under mars och april månad. Populationen  $N$  blev 2284 stycken för Stockholms kommun, 668 stycken för Göteborgs kommun och 444 stycken för Malmö kommun. Anledningen till att studien begränsats till Sveriges tre största kommuner är att tidigare studier som genomfört regressionsanalyser med hjälp av den hedoniska prismodellen funnit att bostadsmarknaderna i större städer fungerar mer effektivt när det handlar om utbud och efterfrågan på bostäder (Malpezzi, 2002). Valet av tre städer som underlag motiveras av att det gör resultatet mer generaliserbart att undersöka tre marknader istället för en.

**Steg 2:** Urvalsramen utformades via en sökning hos databasen Booli som har information om avslut på bostäder. Kriterierna var de ovannämnda och populationen strukturerades upp separat för varje kommun och i kronologisk ordning med den äldsta försäljningen först.

**Steg 3:** Urvalets storlek  $n$  sattes till 75 stycken per kommun, det vill säga totalt 225 bostadsrätter. Anledningen till att urvalets storlek är lika stor i alla kommuner är för att få jämförbarhet mellan kommunerna och för att kunna dra slutsatser om mer än en marknad, vilket ökar studiens externa validitet.

**Steg 4:** För att få fram hur många steg det skulle vara mellan varje försäljning i förteckningen togs  $N/n$  för respektive kommun. Därefter slumpades ett tal mellan 1 och  $N/n$  fram med hjälp av en slumpgenerator i Microsoft Excel. För att främja inklusionssannolikhet användes olika tal för de respektive kommunerna då kvantiteten av försäljningar skilde sig åt.

**Steg 5:** Insamling av samtliga årsredovisningar i urvalet från databasen Värderingsdata. Om en förening som ingick i urvalet inte hade någon årsredovisning att tillgå utgick dessa från urvalet och ersattes av nästkommande avslut i förteckningen över sålda lägenheter.

## 3.6 Bortfallsanalys

Problematiken med urvalet av föreningar är att de som inte uppfyllde de kriterier som sattes upp exkluderades. Exempel på detta kunde vara föreningar som inte hade någon årsredovisning att tillgå eller saknade någon av de variabler som krävdes till undersökningen. Konsekvensen av detta är att det finns en risk att de föreningar där eventuella missförhållanden med redovisningen förekommer inte kommer att undersökas i studien.

## 3.7 Kritik mot metod

Ett större urval av bostadsrättsföreningar hade varit önskvärt för att öka studiens yttre validitet. Dessutom hade det varit fördelaktigt att hitta bostadsrättsföreningar där icke finansiella variabler liknar varandra i så hög utsträckning som möjligt för att eliminera effekter av variabler som är svåra att undersöka. Då processen för att inhämta data redan var omfattande var dock en begränsning nödvändig och vi anser att data

från 225 årsredovisningar är tillräckligt för att kunna analysera resultatet och dra generella slutsatser för populationen.

Då studiens data utgörs av sekundärdata från databaser finns en risk att datan är missvisande. Eftersom Värderingsdata används av seriösa kunder som banker, finansbolag och fastighetsmäklare anses datan vara tillräckligt tillförlitlig för att utgöra grunden i denna studie (Värderingsdata, 2014). Även Booli anses som en pålitlig databas då företaget utger sig för att vara oberoende och att tjänsten är mest använd i sitt slag i Sverige (Booli, 2014).

Antagandet att föreningarna faktiskt skriver av med den metod de anger i sin årsredovisning är en begränsning för studien eftersom risken finns att de inte gör det. Dessutom finns en risk att de föreningar som inte offentliggör sin årsredovisning har något att dölja, vilket skulle kunna vara just en avskrivningsmetod som påverkas av BFN:s reglering.

Årsredovisningarna som datan hämtades från var föreningarnas senast publicerade. Problematiskt med detta kan vara att det skiljer sig åt mellan olika föreningar eftersom att deras årsredovisningar är från olika år. Senaste årsredovisning som fanns att tillgå skildes åt mellan 2011 och 2013. Det innebär att en förening kan ha förändrat sin avskrivningsplan efter att den senast tillgängliga årsredovisningen färdigställts.

### **3.8 Reliabilitet och replikerbarhet**

Reliabiliteten i en studie handlar om att bedöma om resultaten skulle bli samma om studien genomfördes på nytt eller om studien är påverkad av tillfälliga eller slumpmässiga faktorer vars påverkan borde rensats bort (Bryman & Bell, 2013). För att göra studien replikerbar och för att motivera reliabiliteten har vi kontinuerligt dokumenterat arbetsgången på ett tydligt sätt. Det är enligt Bryman & Bell (2013) en förutsättning för att uppnå dessa mål.

Denna undersökning påverkas i hög utsträckning av hur föreningarna väljer att redovisa kostnader för avskrivningar, vilket skiljer sig åt föreningarna emellan. När skrift-

ligt material används som underlag i en studie är det viktigt att kontrollera dess kvalitet. Det finns enligt Bryman & Bell (2013) fyra kriterier som bör uppfyllas vid en sådan bedömning av materialet:

- Autencitet
- Trovärdighet
- Representativitet
- Meningsfullhet

Eftersom undersökningens data enbart hämtades från vad som var respektive förenings offentligt publicerade årsredovisning var en noggrannare kontroll av data inte praktiskt genomförbar. Det förutsattes dock, eftersom årsredovisningar godkänns av revisor, att varje förenings räkenskaper var redovisade enligt god redovisningssed och därmed uppfyller alla fyra kriterier.

### **3.9 Validitet**

Intern validitet handlar om hur de indikatorer som används i studien kan förklara begrepp och data som används för att dra slutsatser. För att uppnå intern validitet i studien använde vi oss av fler variabler än de som primärt ämnades undersökas, eftersom att det reducerar risken att kontrollvariabler har en påverkan på det orsakssamband som studien utreder (Bryman & Bell, 2013). Extern validitet handlar om hur resultaten i studien går att översätta utanför den specifika undersökningskontexten. För att öka den externa validiteten är det viktigt att göra ett korrekt urval. Denna studie har använt ett obundet slumpmässigt urval, vilket enligt Bryman & Bell (2013) är en metod som ökar den yttre validiteten.

### **3.10 Avgränsning**

Studiens syfte är att undersöka finansiella effekter för bostadsrättsföreningar och i förlängningen effekten på marknadsvärdet för bostadsrätter har i huvudsak kvantifierbara finansiella mått använts som variabler. Då marknadsvärdet även påverkas av inre attribut, som till exempel vilken standard bostaden håller, är det en begränsning för stu-

dien att bortse från denna typ av variabler. Denna avgränsning motiveras av att det skulle bli för omfattande för den här typen av studie att involvera samtliga variabler som kan tänkas påverka marknadsvärdet på en bostadsrätt. Det hade också försvårat undersökningen av sambandet mellan de finansiella variablerna eftersom en analys blir mer komplex ju fler variabler som ingår.



## 4. Institutionalialia

---

Detta avsnitt presenterar de regelverk och normer som ska förhålla sig till och skäligen bör tillämpas vid upprättande av bokslut och årsredovisning. Avsnittet avslutas med en beskrivning av hur institutionalian tillämpas i bostadsrättsföreningar.

---

Det övergripande syftet med en årsredovisning är att den ska visa en överskådlig och rättvisande bild av företagets eller föreningens finansiella ställning (Kieso, 2011).

En årsredovisning ska göras enligt den grundläggande regleringen i ÅRL, BFL och ABL. Denna reglering består av så kallade ramlagar och kompletteras av mer detaljerade allmänna råd och rekommendationer från BFN och RR. De mer detaljerade råden och rekommendationerna är att anse som en kompletterande normgivning och utgör vad som enligt reglering i Svensk lagstiftning kallas "god redovisningssed" och ska därmed följas (BFN, 2014).

### 4.1.1 God redovisningssed

Bokföringsskyldigheten ska fullgöras på sådant sätt som följer god redovisningssed enligt BFL 4 kap. 2 § (SFS 1999:1078). God redovisningssed innebär att vid upprättande av bokföring och redovisning inte enbart ska följa lagar och regler utan ska även följa rådande praxis inom branschen. Vedertagen praxis är kompletterande regler och principer från BFN, RR och FAR.

Om ett företag eller förening inte följer ett eller flera av råden för god redovisningssed vid upprättande av en årsredovisning ska detta tydligt framgå för läsaren i förklarande noter. Där ska det påvisas att aktuell normgivning är felaktig eller inte applicerbar på företaget eller föreningen i fråga. (ÅRL 2 kap. 3 § 2 st, SFS 1995:1554)

### 4.1.2 Rättvisande bild

En årsredovisning ska med balansräkning, resultaträkning och noter samt övrig information upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företaget eller före-

ningens ekonomiska ställning och resultat enligt ÅRL 2 kap. 3 § (SFS 1995:1554). Avvikelser från allmänna råd och rekommendationer som har stiftats av normgivande organ ska framgå med förklaring och orsak i noter.

#### **4.1.3 Matchningsprincipen**

Matchningsprincipen innebär att en kostnad som direkt kan hänföras till en intäkt ska redovisas under samma räkenskapsår som intäkterna (BFN, 2014). Enligt BFN:s rekommendationer gäller detta även för föreningar som tillämpar K2-regelverket.

#### **4.1.4 Fortlevnadsprincipen**

Fortlevnadsprincipen utgår från att företaget driver en pågående verksamhet och planerar att fortsätta med det i framtiden. Utgångspunkten är att redovisningsmässigt värdera företagens tillgångar utifrån att de kan utnyttjas och att de genererar ekonomiska fördelar i framtiden (Lag24, 2014).

#### **4.1.5 Redovisningsregler enligt K2 och K3**

Sedan årsskiftet 2013/2014 ska alla företag och föreningar redovisa enligt reglerna i ett av de fyra K-regelverk som med grund i BFL och ÅRL anger hur den löpande redovisningen ska avslutas. Regelverken har som avsikt att innehålla samtliga regler inom respektive kategori som är relevanta för företag och föreningar vid upprättande av årsredovisningar och bokslut (BFN, 2014).

Företagets eller föreningens storlek avgör vilket av de fyra regelverken som de ska och kan använda. K1 tillämpas av enskilda näringsidkare, ideella föreningar och handelsbolag som ägs av fysiska personer. K4 regleras av IFRS och tillämpas endast av börsnoterade företag (BFN, 2014). K3-regelverket är huvudalternativet för onoterade företag men om företaget eller föreningen är att anse som mindre enligt ÅRL kan de frivilligt välja om de vill tillämpa K2-regelverket istället. Mindre anses de vara som inte är större enligt definitionen i ÅRL 1 kap. 3 § (SFS 1995:1554).

Regleringen i K3-regelverket utgörs av bestämmelserna i ÅRL och regler från IFRS samt sambandet mellan redovisning och beskattning, befintlig normgivning och tillämpad redovisningspraxis. Det frivilliga regelverket K2, som kan tillämpas av

mindre företag och föreningar, innehåller en grundläggande och förtydligande förenkling av K3 med bland annat tydligt avgränsade schablonregler och färre valmöjligheter.

Ett mindre företag till vilket valmöjlighet mellan K2 och K3 lämnas måste efter sitt val uteslutande tillämpa det regelverk som valts. Det finns således ingen möjlighet att tillämpa vissa delar av K2 och vissa delar av K3 (BFN, 2014).

Genom utvecklingen av K-regelverken införs normer som skall tillämpas av alla bokförings- och redovisningsskyldiga företag och föreningar.

Skillnaderna mellan reglerna i K2 och K3 är stora och kan ge skillnader för företaget och föreningars redovisade resultat. Därför är det viktigt för de ansvariga att vara fullt insatta i de båda regelverken innan val regelverk.

#### **4.1.6 Anskaffningsvärde**

Materiella anläggningstillgångar ska vid förvärvet tas i upp balansräkningen till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset inklusive eventuella avgifter och skatter samt kostnader som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen (BFNAR 2001:3, s. 4). Till anskaffningsvärde är det tillåtet att räkna in utgifter för värdehöjande förbättringar enligt ÅRL 4 kap. 3 § 5 st (SFS 1995:1554). Utgifter för löpande reparationer och underhåll som utförs för att behålla eller återställa tillgångens egenskaper ska däremot kostnadsföras direkt (Lundén, 2011).

#### **4.1.7 Anläggningstillgångars ekonomiska livslängd**

Vid redovisning av en anläggningstillgångs avskrivning tas hänsyn till dess beräknade ekonomiska livslängd som definieras i ÅRL 4 kap. 4 § (SFS 1995:1554) tillsammans med vägledande rekommendationer i K2-regelverket och Skatteverkets allmänna råd om värdeminskningssavdrag för byggnader i näringsverksamhet. Den ekonomiska livslängden är den tid som organisationen avser att nyttja tillgången (K2 10:17) och tillgången ska skrivas av systematiskt över denna period (ÅRL 4 kap. 4 § SFS 1995:1554). Vid bedömning av anläggningstillgångars ekonomiska livslängd ska såd-

ana faktorer som kan komma att påverka detta beaktas, såsom teknisk utveckling och framtida rationaliseringar (Skatteverket, SKV A 2005:5). Skatteverket yrkar vidare i sina allmänna råd om procentsatser för värdeminskingsavdrag för byggnader i näringsverksamhet (Skatteverket, SKV A 2005:5) att ett hyreshus rimligen bör skrivas av med 2 % av anskaffningsvärdet per år, vilket motsvarar en ekonomisk livslängd på 50 år.

## **4.2 Institutionalians relevans till studien**

### **4.2.1 Redovisning i bostadsrättsföreningar**

En bostadsrättsförening är enligt BFN en ekonomisk förening och är därmed bokföringsskyldig och ska följa BFL, ÅRL och normer från BFN. Likt reglerna för företag avgör föreningens storlek vilket regelverk som den kan tillämpa. Är föreningen att anse som mindre, d.v.s. om den inte är att anse som större enligt ÅRL 1 kap. 3 § (SFS 1995:1554), kan föreningen välja att tillämpa förenklat bokslut enligt K2-regelverket. Ingen svensk bostadsrättsförening har mer än 50 anställda enligt Lundén (2011). Således måste de två resterande kriterierna i ÅRL 1 kap. 3 § (SFS 1995:1554) vara uppfyllda för att en förening ska anses som större. Föreningen ska ha en balansomslutning som överstiger 40 miljoner, vilket inte är ovanligt. Många föreningar har tillgångar på flera hundra miljoner kronor (Lundén, 2011). Sista kriteriet, att föreningens omsättning ska överstiga 80 miljoner kronor är ovanligt bland svenska bostadsrättsföreningar (Lundén, 2011). Ingen förening i urvalet till denna studie visade en omsättning större än 80 miljoner kronor och vi kommer därmed att utgå från att samtliga föreningar väljer att tillämpa det förenklade K2-regelverket.

En bostadsrättsförening har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och ska, som ekonomisk förening, inte sträva efter att uppvisa ett så bra resultat som möjligt (Lundén, 2011). Avgifterna, som i stor utsträckning representerar bostadsrättsföreningarnas enda intäkter, ska sättas i enlighet med självkostnadsprincipen för att täcka föreningens kapitalkostnader och drifts- och underhållskostnader likväl som avskrivningar på anläggningstillgångar (Lundén, 2011).

## 5. Empiriska resultat

Detta empiriska avsnitt presenterar resultatet av vår kvantitativa undersökning, där vi har jämfört data från 225 bostadsrättsföreningar jämt fördelat mellan Stockholms, Göteborgs och Malmö kommun.

### 5.1 Resultat från undersökning av data

Av 225 jämförda bostadsrättsföreningar tillämpade 45 % en progressiv avskrivningsmetod och 55 % tillämpade den linjära metoden. Ingen förening använde sig av degressiv avskrivningsmetod. Den ekonomiska livslängden varierade från 12 till 1000 år, med ett medelvärde på 122 år. Andra centraltendenser var medianen och typvärdet som båda var 100 år. Föreningar som tillämpar linjära avskrivningar är i genomsnitt bildade 1976, och föreningar som tillämpar progressiva avskrivningar är i genomsnitt bildade 1986.

För att åskådliggöra urvalet i studien presenteras nedan ett diagram över när samtliga bostadsrättsföreningar är bildade uppdelat på femårsperioder och kommun.

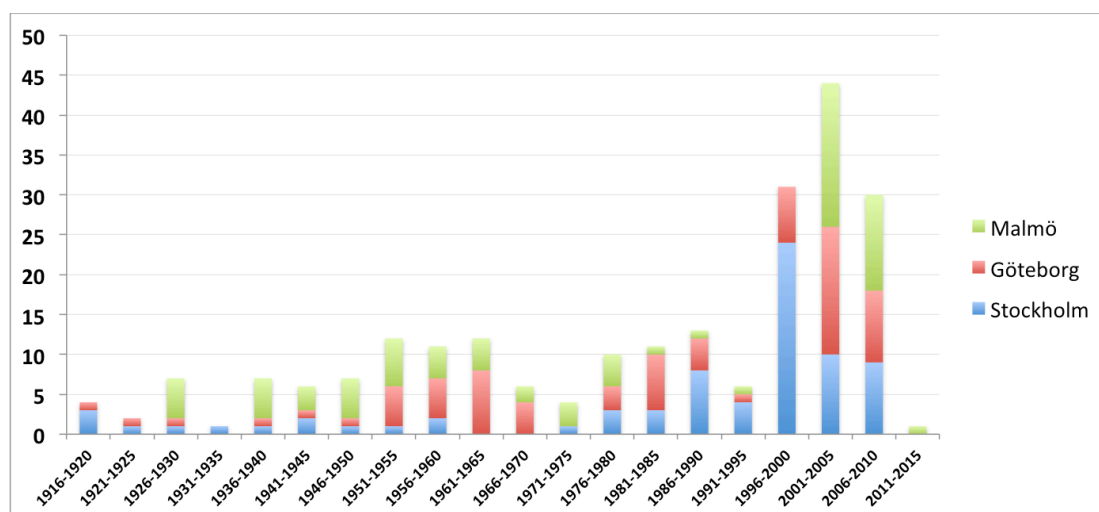
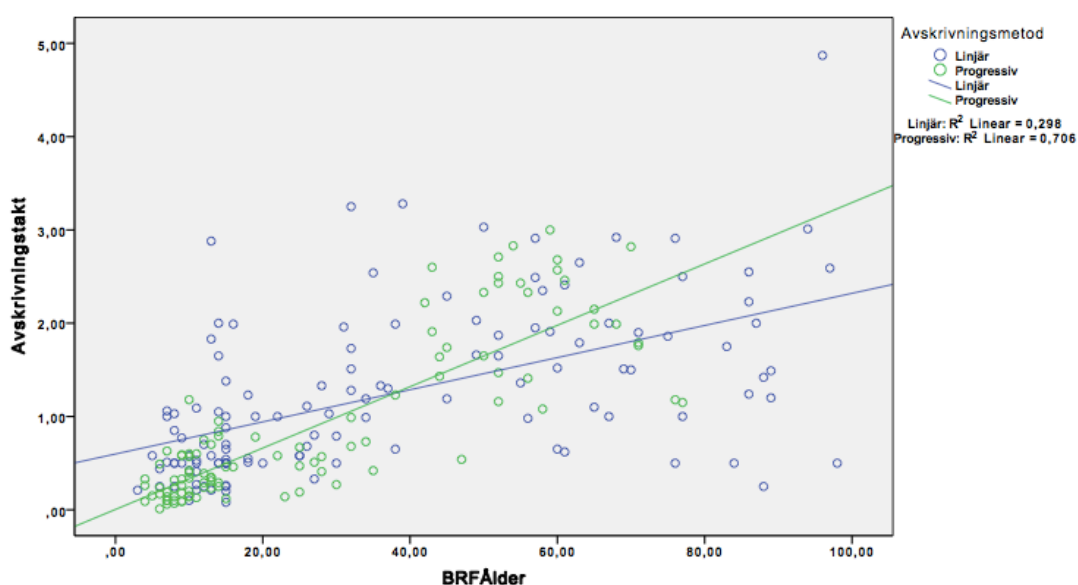


Diagram 1: Bostadsrättsföreningars bildningsår fördelat på kommun

Nedan presenteras en scatterplot med urvalets bostadsrättsföreningars avskrivningsnivå i förhållande till deras ålder. Föreningarna är färgkodade efter vilken avskrivningsmetod som de tillämpar. X-axeln i modellen är föreningens ålder i antal år och Y-axeln definieras som årets avskrivning som procent av anskaffningsvärde. I enlighet med teorin synes i modellen att de föreningar som tillämpar den progressiva avskrivningsmetoden initialt har lägre avskrivningsnivå än de som tillämpar den linjära metoden. Ju längre period som passerat av den ekonomiska livslängden, desto mer ökar avskrivningsnivån i jämförelse med den linjära metoden.



Graf 1: Scatterplot som visar urvalets avskrivningsnivå i förhållande till hur länge bostadsrättsföreningen har verkat. Linjerna visar genomsnittsfunktionerna för de som tillämpar progressiv metod och de som tillämpar linjär metod.

### 5.1.1 Korrelationsmatris

I följande korrelationsmatris presenteras studiens samtliga variabler och deras respektive korrelation till övriga variabler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Marknadsvärde	1												
2. Avskrivningar	0,125	1											
3. Avskr.metod	-0,133*	-0,141*	1										
4. Ek. livslängd	0,187**	-0,08	0,334**	1									
5. Avgift	-0,298**	0,099	0,031	-0,098	1								
6. Byggår	0,041	-0,05	0,280**	0,045	0,073	1							
7. Resultat	-0,074	-0,200**	0,059	-0,042	-0,004	0,055	1						
8. Kostnader	0,151*	0,404**	0,05	0,091	0,052	0,142*	-0,624**	1					
9. Lån	0,125	0,052	0,231**	0,254**	0,072	0,329**	-0,134*	0,511**	1				
10. Soliditet	0,195**	0,131*	0,127	0,305**	-0,038	0,06	-0,067	0,112	0,277**	1			
11. Storlek (lgh)	-0,244**	-0,07	0,098	-0,061	-0,217**	0,002	-0,023	-0,006	-0,118	-0,112	1		
12. Bildad	0,149*	0,105	0,192**	0,299**	0,042	0,230**	-0,041	0,222**	0,595**	0,584**	-0,082	1	
13. Storlek (brf)	-0,065	-0,102	0,002	-0,117	-0,049	0,218**	0,071	-0,147*	-0,319**	-0,279**	0,175**	-0,273**	1

\* Korrelationen är signifikant på en 0,05-nivå

\*\* Korrelationen är signifikant på en 0,01-nivå

Tabell 2: Korrelationsmatris med studiens variabler

Utifrån tabellen kan signifikanta korrelationer utläsas som används för att karaktärisera de bostadsrättsföreningar som tillämpar progressiv avskrivningsmetod. Variablerna som korrelerar med avskrivningsmetod är marknadsvärde, avskrivningar, ekonomisk livslängd, byggår, lån och föreningens ålder. Det är intressant att det finns ett positivt samband mellan föreningens ålder och avskrivningsmetod. Snittåldern för de föreningar som tillämpar den progressiva metoden är något lägre än för de som tillämpar linjär metod, vilket tyder på att i studiens urval är det vanligare hos nybildade föreningar att tillämpa den progressiva metoden.

Det finns inget signifikant samband mellan storleken på bostadsrättsföreningen och vilken avskrivningsmetod de tillämpar och således är det ingen karaktäriserande variabel.

### 5.1.2 Regleringens finansiella effekter

*H1a: Avskrivningsmetoden påverkar avskrivningarnas storlek*

Variabel	Enhet	Koefficient	Std. Err	t-värde	Sign
Avskrivningsmetod	Dummy	-7,865	6,207	-1,267	0,206
Ekonomisk livslängd	Antal år	-0,004	0,031	-0,117	0,907
Avskrivningsnivå	% av ansk.värde	13,136	3,553	3,697	0,000

Tabell 3: Resultat från multipel linjär regressionsanalys som undersöker hur avskrivningar påverkas av beräkningsunderlaget.

Ur tabellen kan utläsas vilken av variablerna för beräkning av avskrivningarnas storlek som har signifikant påverkan i beräkningen. Valet av avskrivningsmetod visar ingen signifikant påverkan och hypotes H1a får därmed förkastas. Däremot visar avskrivningsnivån en perfekt signifikans. För varje procentenhet som avskrivningsnivån ökar, stiger avskrivningen med cirka 13 kronor per kvadratmeter.

**H1b: Avskrivningar påverkar avgiften**

Variabel	Koefficient	Std. Err	t-värde	Sign
Avskrivning	1,698	0,276	6,149	0,000
Avskrivningsmetod	6,480	24,206	0,268	0,789
Ekonomisk livslängd	-0,015	0,120	-0,121	0,904
Avskrivningsnivå	5,478	18,510	0,296	0,768
Lån	0,035	0,005	7,512	0,000

*Tabell 4: Resultatet från en multipel linjär regressionsanalys som undersöker hur avskrivning påverkar avgiften*

Avskrivningens storlek har en positiv koefficient och påverkar avgiften med 1,7 kronor per ökad krona i avskrivning per kvadratmeter. Sambandet är signifikant på 99 % konfidensintervall och därmed kan hypotes H1b bekräftas. I vårt urval motsvarar avskrivningskostnader i genomsnitt 8,67 % av föreningarnas totala kostnader. Däremot kan inte ett samband mellan avgift och avskrivningsmetod respektive ekonomisk livslängd påvisas statistiskt då signifikansen ligger utanför testets 95 % konfidensintervall.

**5.1.3 Avskrivningars påverkan på marknadsvärde**

Det finns många olika variabler som kan tänkas påverka bostadsrättsföreningars finansiella situation och marknadsvärdet på en bostadsrätt. Denna studie fokuserar på de variabler från bostadsrättsföreningens årsredovisning som antas påverka marknadsvärdet. Undersökningen har gjorts genom en hedonisk multipel linjär regressionsanalys och i tabellen nedan visas vilka variabler som inkluderats samt vilken roll de har i regressionen.



Variabel	Koefficient	Std. Avv.	t-värde	Sign
Avskrivningar	86,062	36,155	2,380	0,018
Avskrivningsmetod	-4725,051	2835,425	-1,666	0,097
Ekonomisk livslängd	1,550	13,821	0,112	0,911
Avskrivningsnivå	-7058,781	2196,523	-3,214	0,002
Avgift	-661,211	103,678	-6,378	0,000
Byggår	55,819	45,310	1,232	0,219
Resultat	4,514	11,810	0,382	0,703
Kostnader	9,010	7,449	1,210	0,228
Lån	-1,041	0,591	-1,761	0,080
Soliditet	32,379	57,588	0,562	0,575
Storlek	-212,364	45,412	-4,676	0,000

Tabell 5: Resultat från hedonisk regressionsanalys med marknadsvärde per m<sup>2</sup> som beroende variabel

Resultatet av den hedoniska regressionsanalysen visar en justerad determinationskoefficient (adjusted r<sup>2</sup>) på 0,255, vilket betyder att 25,5 % av variationen i den beroende variabeln marknadsvärde kan förklaras av förändringar i de inkluderade oberoende variablerna.

**H2a:** Avgiften påverkar marknadsvärdet

Från resultatet av den hedoniska regressionanalysen kan utläsas att avgift har en negativ koefficient på -661,211, vilket betyder att för varje ökad krona i avgift per kvadratmeter sjunker marknadsvärdet per kvadratmeter med cirka 661 kronor. Koefficienten har en perfekt signifikans och hypotes H2a kan därmed bekräftas.

**H2b:** Avskrivningar påverkar marknadsvärdet

Den hedoniska regressionen visar att avskrivningar har en positiv påverkan på marknadsvärdet och att sambandet är signifikant på ett 95 % konfidensintervall. Enligt testet ökar marknadsvärdet med 86 kronor per kvadratmeter om avskrivningar per kvadratmeter ökar med en krona. Hypotes H2b är därmed bekräftad. Detta samband

kan bero på slumpmässigt fel i urvalet till följd av att avskrivning per kvadratmeter använts som absolut tal och prisnivån skiljer mellan studiens tre urvalsområden.

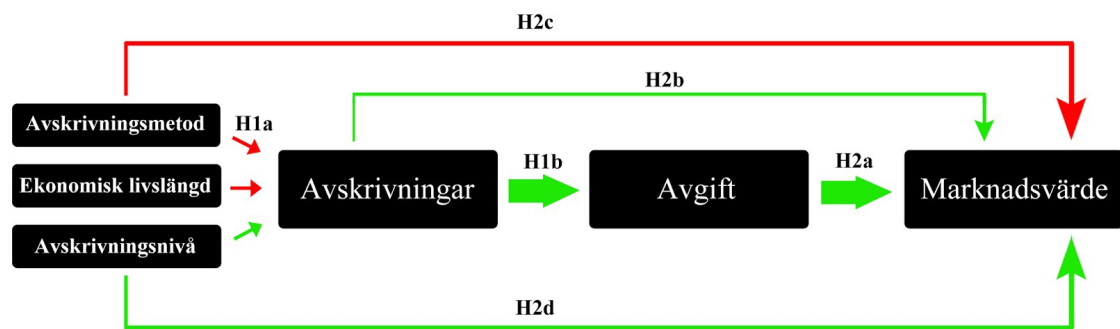
***H2c: Avskrivningsmetoden påverkar marknadsvärdet***

Avskrivningsmetod visar en negativ koefficient på -4725,051, vilket betyder att för varje steg upp i värde sjunker marknadsvärdet per kvadratmeter med cirka 4725 kronor. Eftersom vårt urval endast har två olika värden på avskrivningsmetod, där 0 = linjär metod och 1 = progressiv metod, betyder koefficienten att marknadsvärdet i de föreningar som tillämpar progressiva avskrivningar är 4725 kronor lägre per kvadratmeter. Dock har denna variabel en signifikansnivå på 0,097, vilket betyder att sambandet inte är säkerställt enligt ett 95 % konfidensintervall och hypotesen H2c förkastas.

Trots att sambandet inte är signifikant kan det förklaras av att variabeln avskrivningsmetod i vår undersökning är en kvalitativ dummyvariabel som uteslutande baseras på vilken metod som föreningen angivet att de tillämpar i sin årsredovisning. Dessvärre är sambandet missvisande eftersom att vissa föreningar som tillämpar progressiv avskrivningsmetod befinner sig i början av byggnadens ekonomiska livslängd och andra föreningar i slutet. Det gör storleken av dessa föreningars avskrivningar svår att tolka i förhållande till de som tillämpar den linjära metoden.

***H2d: Avskrivningsnivån påverkar marknadsvärdet***

Den variabel som visar högst signifikans, näst efter avgift och storlek på bostadsrätten, var avskrivningsnivån. Den visar en signifikant negativ koefficient på -7058,781, vilket betyder att för varje procentenhet som avskrivningsnivån ökar sjunker marknadsvärdet per kvadratmeter med cirka 7059 kronor. Sambandet är säkerställt signifikant på ett 99 % konfidensintervall med en signifikansnivå på 0,002. Vi kan därmed konstatera att en ökad avskrivningsnivå påverkar marknadsvärdet negativt och hypotesen H2d är bekräftad.



Modell 3: Hypoteskarta med säkerställt bekräftade hypoteser grönfärgade och förkastade hypoteser i rött.

## 6. Diskussion

---

I detta avsnitt diskuteras de resultat från våra undersökningar som tidigare presenterats i det empiriska avsnittet. Avsnittet inleds med en analys av vilka egenskaper som karakteriserar de bostadsrättsföreningar som tillämpar progressiva avskrivningar. Därefter analyseras resultaten från undersökningen kopplade till studiens hypoteser.

---

Bostadsrättsföreningar ska drivas med syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden (Lundén, 2011). Enligt ägarteorin likställs ett företags ekonomi med dess ägares privata ekonomi (Hendriksen & Van Breda, 1992). Därmed ligger det enligt ägarteorin i ägarnas intresse att minska föreningens finansiella kostnader under tiden för deläggande i bostadsrättsföreningen. En progressiv avskrivningsmetod ger lägre initiala kostnader jämfört med linjär metod. Enligt ägarteorin är det således försvarbart att använda en progressiv avskrivningsmetod som börjar på så låg avskrivningsnivå som möjligt.

I kontrast till ägarteorin utgår enhetsteorin från att ett företag eller organisation är en enskild enhet med egna finansiella förpliktelser som ska särskiljas från dess ägare. Enheten agerar på ett sådant sätt att verksamheten ska fortgå oavsett nuvarande involverade individers framtida medverkan eller inte (Hendriksen & Van Breda, 1992). Vid användning av en linjär metod får föreningen samma kostnad i nominella termer över hela den ekonomiska livslängden, vilket kan anses som mer hållbart enligt enhetsteorin då dagens kostnader inte skjuts till framtiden.

### 6.1.1 Avskrivningars finansiella effekter

Regleringen från BFN kommer medföra att de föreningar som har tillämpat progressiv avskrivningsmetod och befinner sig i början av dess ekonomiska livslängd kommer få höja avskrivningsnivån. Trombetta (2012) menar att det finns fler intressenter än den redovisande enheten som påverkas av regleringar. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar en bostadsrättsförenings ekonomi och därmed

också delägare och spekulanter. Testerna i denna studie visar att avskrivningar har en signifikant påverkan på en förenings totala kostnader och totala intäkter.

Enligt självkostnadsprincipen ska en bostadsrättsförenings intäkter, d.v.s. avgifterna som betalas av bostadsrättsägarna, anpassas för att täcka föreningens totala kostnader. Det betyder att de föreningar som tvingas lägga om sin avskrivningsplan till följd av regleringen från BFN kommer att behöva anpassa sin avgift för att kunna täcka kostnadsförändringen.

Hendriksen & Van Breda (1992) menar att en avskrivning ska motsvara kostnaden för att underhålla tillgången i sitt ursprungliga skick, medan Lundén (2011) menar att avskrivningar endast ska motsvara den faktiska förbrukningen av tillgången. Oavsett synsätt, finns det inget teoretiskt stöd för en progressiv avskrivningsmetod, om det inte går att påvisa att slitaget ökar under den ekonomiska livslängden. Ett exempel från studien var en förening med progressiv avskrivningsmetod vars uppräkningsfaktor var 3,13 % per år. För att få stöd i praktiken skulle det innebära att slitaget ökar exponentiellt med 3,13 % varje år.

Baumol (1971) menar att avskrivningar har tappat sitt syfte och snarare används som ett verktyg för att uppnå ekonomiska fördelar än att symbolisera förbrukningen av en tillgång. De som är ansvariga för upprättandet av redovisningen i en organisation kommer att påverka avskrivningsnivån, inom ramen för vad som är möjligt enligt lagar och rekommendationer, för att gynna eget intresse (Baumol, 1971). Motivet till BFN:s reglering kan därför tolkas som ett sätt att undvika att avskrivningar i stor utsträckning blir ett verktyg för resultatplanering som påverkar övriga finansiella mått i föreningen såsom årets resultat, totala kostnader och avgiftens storlek.

### **6.1.2 Avskrivningars påverkan på marknadsvärdet**

I denna studie har statistiska tester visat att avgiften har en signifikant påverkan på bostadsrätters marknadsvärde. Det är en av de variabler som köpare beaktar när de beräknar kostnader inför ett köp. Lundén (2011) menar att låga avgifter gör lägenheter attraktiva på marknaden och att säljaren kan få ut ett högre pris vid försäljning. Som tidigare nämnt har avskrivningar en signifikant påverkan på avgiften och avgiften påverkar marknadsvärdet.

I teorin används ekonomisk livslängd som en komponent vid beräkning av avskrivningar (Hendriksen & Van Breda, 1992). Ju längre tid en tillgång skrivs av på, desto lägre blir de årliga kostnaderna. Studien kunde inte påvisa att byggnadens ekonomiska livslängd hade en signifikant påverkan på föreningens avskrivningar. Anledningen till detta kan vara att föreningar som använder samma ekonomiska livslängd kan ha olika avskrivningsnivåer till följd av olika avskrivningsmetoder. Detta är ett tecken på att de uträkningar som ska användas enligt teorin delvis har tappat sitt ändamål.

BFN:s uppgift är att upprätthålla god redovisningssed. Verktöget för detta är att sätta standarder och normer med målet att göra redovisningen jämförbar och verklighetsbaserad. Genom regleringen talar BFN om hur de anser att förbrukningen av byggnader ska tolkas och redovisas. Dock blir uttalandet ofullständigt utan att kommentera ekonomisk livslängd och eventuellt restvärde. I studien finns exempel på bostadsrättsföreningar som skriver av enligt linjär metod med varierande avskrivningsnivå - allt från 0,1 % per år till 8 % per år. Båda dessa föreningar följer BFN:s rekommendation rörande avskrivningsmetod, men avskrivningsnivån är 80 gånger så hög i den sistnämnda föreningen. Potentiellt kan detta få större finansiella konsekvenser än vilken metod som föreningen tillämpar. Givetvis har olika byggnader inte alltid samma förutsättningar att upprätthålla god standard men att skillnaden i förbrukning skulle vara så påtaglig är svårt att motivera.

Enligt Lambert et al (2007) leder en ökad kvalitet på den externa redovisningen till en mer effektiv, till följd av minskad informationsasymmetri. På en marknad utan informationsasymmetri borde inte avskrivningsnivå eller metod påverka då detta rimligen tas med i beräkningen vid kalkyler för boendekostnader. Något som uppmärksammades i denna studie var problematiken med hur olika bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar utformades. Det motiverar att BFN borde vara tydligare i sina rekommendationer gällande avskrivningar och i andra avseenden.

Om BFN:s syfte med regleringen är att påvisa att slitaget på en fastighet är jämnt över den ekonomiska livslängden blir inte en linjär metod rättvisande med hänsyn till inflation. En linjär metod är då snarare degressiv i reala termer och en progressiv metod

med uppräkningsfaktor justerad för inflation skulle ge en linjär avskrivning i reala termer.

Att köpa bostad är för många svenskar den största investeringen de någonsin gör. I studiens urval på 225 försäljningsavslut var den totala försäljningssumman 526 miljoner kronor och de tillhörande bostadsrättsföreningarnas totala årliga omsättning var 1,7 miljarder kronor. Att en marknad som omsätter miljardbelopp saknar enhetlig syn på hur de underliggande tillgångarna ska värderas och skrivas av motiverar tydligare direktiv och reglering gällande extern redovisning. Det hade underlättat för köpare utan ingående kunskaper i ekonomi att jämföra olika objekt. BFN:s reglering av avskrivningsmetoder är ett steg mot förbättring, men fler åtgärder kan behövas.

## 7. Slutsats

---

Syftet med denna studie var att undersöka hur BFN:s reglering av progressiva avskrivningar kommer att påverka bostadsrättsföreningar finansiellt och hur sambandet ser ut mellan en förenings avskrivningsnivå och marknadsvärdet på de tillhörande bostadsrätterna.

Regleringen från BFN kommer att finansiellt påverka föreningar som tillämpar den progressiva avskrivningsmetoden, i synnerhet de föreningar som tidsmässigt befinner sig i början av byggnadens ekonomiska livslängd. Dessa föreningar kommer att få ökade kostnader, vilket enligt självkostnadsprincipen ska justeras med ökade intäkter. Studiens statistiska tester har visat att avskrivningar har en signifikant påverkan på avgiften till föreningen, vilket generellt är föreningens enda intäkt. Således kommer intäkter och kostnader påverkas av regleringen, men även tillgångssidan i balansräkningen.

Statistiska tester utförda på 225 bostadsrättsföreningar visar att storleken på en förenings avskrivningar påverkar storleken på avgiften till föreningen, som i sin tur har en signifikant påverkan på bostadsrätternas marknadsvärde. Således kommer BFN:s reglering få finansiella effekter för de bostadsrättsföreningar som tillämpar den progressiva avskrivningsmetoden och för bostadsrättsägarnas personliga ekonomi.



## 8. Förslag på vidare forskning

---

Eftersom att denna studie har genomförts ex-ante och BFN:s beslut om att klassificera progressiva avskrivningar som en icke tillämplig metod i bostadsrättsföreningar publicerades den 28 april i år, har ännu inte några resultat gått att utläsa ur föreningarnas årsredovisningar och inga följande effekter kunnat mätas. Således har det inte varit möjligt att se någon eventuell påverkan på marknadsvärdet för bostadsrättsföreningar som tidigare använt progressiva avskrivningar. Förslag på vidare forskning är att undersöka vilka de verkliga effekterna blev av beslutet, d.v.s. att göra en ex-post studie. På en perfekt marknad, utan informationsasymmetri, ska inte avskrivningsmetoden ha någon påverkan på marknadsvärdet då detta ska justeras direkt från konsumentens sida.

Andra förslag på vidare forskning kan vara att mäta om marknadseffektiviteten förändrats till följd av regleringen eller att utföra en kvalitativ studie med bostadsköpare som respondenter för att få ett socialkonstruktionistiskt perspektiv på vad som beaktas vid bostadsköp.

# 9. Källförteckning

---

## 9.1.1 Litterära källor

- Anderson, R., Sweeney, J., Williams, A., Freeman, J & Shoesmith, E. (2009). *Statistics for Business and Economics*, London: Cenage Learning EMEA
- Bengtsson, B. (2005). *Verkligt värde i balansräkningen*. Göteborg: Bokförlaget BAS.
- Brooks, C. (2002). *Introductory Econometrics for Finance*. Cambridge: Cambridge University Press
- Bryman, A. & Bell, E. (2013) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Malmö: Liber.
- Berk, J., DeMarzo, P., (2014). *Corporate Finance*. Harlow: Pearson Education Limited.
- Fraser, L., Ormiston, A., (2013). *Understanding Financial Statements*. Harlow: Pearson Education Limited.
- Godfrey, J., Hodgson, A., Tarca, A., Hamilton, J., och Holmes, S. (2010) *Accounting Theory*. Singapore: John Wiley & Sons, Inc.
- Hendriksen, E., Van Breda, M. (1992). *Accounting Theory*. Basingstoke: Irwin/McGraw-Hill.
- Horngren, C. T., Sundem, G. L. & Stratton, W. O. (2002). *Introduction to management accounting*. 12. ed. Upper Saddle River, N. J.: Prentice-Hall international
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J. & Warfield, T. D. (2011). *Intermediate accounting. Vol. 1. IFRS* ed. Hoboken, N.J.: John Wiley & Sons.
- Lundén, B. (2011). *Redovisning i bostadsrättsföreningar*. 3. uppl. Näsviken: Björn Lundén information.
- Maddala, G. S. (1986). *Limited-dependent and qualitative variables in econometrics*. 3. uppl. Cambridge: Cambridge university press.

Yard, S. (2001). *Kalkyler för investeringar och verksamheter*. 2. uppl. Lund: Studentlitteratur AB

### 9.1.2 Vetenskapliga artiklar

Amemyia, T. (1980). *Selection of regressors*. International Economic Review, vol. 21, no. 2, s. 331-354.

Baumol, W. J. (1971). *Optimal Depreciation Policy: Pricing the Products of Durable Assets*. The Bell Journal of Economics and Management Science, vol. 2, no. 2, s. 638-656.

Biddle, G. C., Hilary, G., & Verdi, R. S. (2009). *How does financial reporting quality relate to investment efficiency?*. Journal of Accounting and Economics, vol. 48, no. 2, s. 112-131.

Bowie, N. (1984). *The depreciation of Buildings*. Journal of Property Valuation and Investment, vol. 2, iss. 1, s. 5-13.

Edmonds, R. G. (1984) *A Theoretical Basis for Hedonic Regression: A Research Primer*. AREUEA Journal, vol 12, no. 1, s. 72-85.

Haller, A., Nobes, C., Cairns, D., Hjelström, A., Moya, S., Page, M. & Walton, P. (2012) *The Effects of Accounting Standards - A Comment*. Accounting in Europe, vol. 9, iss: 2, s. 113-125.

Hulten, C. R., & Wykoff, F. C. (1981). *The Measurement of Economic Depreciation. Depreciation, Inflation and Taxation of Income From Capital*. Washinton D.C.: Urban Institute Press.

Lambert, R., Leuz, C., & Verrecchia, R. E. (2007). *Accounting information, disclosure, and the cost of capital*. Journal of Accounting Research, vol. 45, no. 2, s. 385-420.

Lancaster, K. J. (1966). *A new approach to consumer theory*. The journal of political economy, vol. 74, no. 2, s. 132-157.

Linneman, P. (1981). *The demand for residence site characteristics*. Journal of Urban Economics, vol. 9, no. 2, s. 129-148.

Malpezzi, S (2002). *Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review*. The Center for Urban Land Economics Research. Wisconsin: The University of Wisconsin

Rosen, S (1974). *Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition*. The journal of political economy, vol. 82, no. 1, s. 34-55.

Struyk, R., Malpezzi, S., & Wann, F. (1980). *The Performance Funding System Inflation Factor: Analysis of Predictive Ability of Candidate Series and Models*. Urban Institute Working Paper 1436-02.

Trombetta, M., Wagenhofer, A. & Wysocki, P. (2012). *The Usefulness of Academic Research in Understanding the Effects of Accounting Standards*. Accounting in Europe, vol. 9, s. 127-146

### **9.1.3 Elektroniska källor**

Booli (2014). *Om Booli*. (Elektronisk) Tillgänglig: < <http://www.booli.se/p/om-booli/> > (2014-05-25)

Bokföringsnämnden (2014). *Bokföring i mindre ekonomiska föreningar*. (Elektronisk) Tillgänglig: < <http://www.bfn.se/redovisning/VAG/VL09-1-K2ek-kons.pdf> > (2014-05-23)

Konsumentverket (2011). *Att köpa bostad*. (Elektronisk) Tillgänglig: < <http://www.konsumentverket.se/Vara-omraden/Privatekonomi/Livssituationer/att-kopa-bostad/> > (2014-05-22)

Lennartsson, Rakel (3 april 2014). *Progressiva avskrivningar - Vårens hetaste potatis*. FAR Balans (Elektronisk). Tillgänglig: < <http://www.tidningenbalans.se/nyheter/progressiva-avskrivningar-varens-hetaste-potatis/> > (2014-05-21)

Malmqvist, Peter (7 april 2014). *Kan progressiva avskrivningar motiveras?* FAR Balans (Elektronisk) Tillgänglig: < <http://www.tidningenbalans.se/kronika/kan-progressiva-avskrivningar-motiveras/> > (2014-05-23)

Lag24 (2014). *Grundläggande Redovisningsprinciper*. Bokföring & Revision (Elektronisk) Tillgänglig: < <http://www.lag24.se/a/grundl%C3%A4ggande-redovisningsprinciper> > (2014-05-23)

Statens bostadskreditnämnd (2009). *Vad bestämmer priset på bostäder?* (Elektronisk) Tillgänglig: <

<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2009/vad-bestammer-priset-pa-bostader.pdf> >

Värderingsdata (2014). *Om Värderingsdata*. (Elektronisk) Tillgänglig: <

<http://www.varderingsdata.se/sv/om-vaerderingsdata> > (2014-05-25)

#### **9.1.4 Standarder, regelverk och normer**

Bokföringsnämnden (2014). *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. Bokföringsnämndens vägledningar (Elektronisk) Tillgänglig: <

<http://www.bfn.se/redovisning/VAG/VL09-1-K2ek-kons.pdf> > (2014-05-24)

FAR (2014). *Mer om redovisningen i bostadsrättsföreningar*. Far tycker (Elektronisk)

Tillgänglig: < <http://www.far.se/Press-och-opinion/FAR-tycker/Mer-om-redovisningen-i-bostadsrattsforeningar/> > (2014-03-07)

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

SFS 1999:1078. *Bokföringslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 2005:551. *Aktiebolagslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet

Skatteverket (2005). *Riksskatteverkets allmänna råd om procentsatser för värde-minskningsavdrag för byggnader i näringsverksamhet*. Skatteverkets Allmänna Råd (Elektronisk) Tillgänglig: <

<https://www.skatteverket.se/rattsinformation/reglerochstallningstaganden/allmannarad/arkiv/2005/allmannarad2005/skva200505.5.121b82f011a74172e5880004214.html> > (2014-05-24)