



LUNDS UNIVERSITET  
Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen

FEKH69

Examensarbete i redovisning på kandidatnivå, 15HP

VT-2014

# Progressiv avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar

---

- från praxis till ej tillämpbar

**Författare:**

Rebecka L. Asmari

Caroline Carlander

Julia A. Samuelsson

**Handledare:**

Anna Glenngård

# Sammanfattning

<b>Titel:</b>	Progressiv avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar – från praxis till ej tillämpbar
<b>Seminariedatum:</b>	2014-06-04
<b>Ämne/kurs:</b>	FEKH69, Examensarbete i redovisning på kandidatnivå, 15 högskolepoäng
<b>Författare:</b>	Rebecka L. Asmari, Caroline Carlander, Julia A. Samuelsson
<b>Handledare:</b>	Anna Glenngård
<b>Nyckelord:</b>	Progressiva avskrivningar, Linjära avskrivningar, Bokföringsnämnden, Bostadsrättsföreningar, Byggbolag
<b>Syfte:</b>	Syftet med studien är att undersöka befintliga uppfattningar om progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar samt vad Bokföringsnämndens beslut kan få för konsekvenser för bostadsrättsföreningar och dess intressenter på marknaden.
<b>Metod:</b>	Studien har en kvalitativ ansats där semi-strukturerade intervjuer har genomförts för att uppnå studiens syfte.
<b>Teoretiska perspektiv:</b>	Den teoretiska referensramen består av intressentteori, principal-agentteori och positiv redovisningsteori.
<b>Empiri:</b>	Empirin består av intervjuer med experter, bostadsrättsföreningar och byggbolag.
<b>Resultat:</b>	Det råder delade uppfattningar om progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämndens uttalande kan få betydelse för en rad intressenter på marknaden.

# Abstract

- Title:** Progressive depreciation on buildings in housing associations – from practice to not applicable
- Seminar date:** 2014-06-04
- Course:** FEKH69, Bachelor thesis in accounting, Undergraduate level, 15 University Credits Points
- Authors:** Rebecka L. Asmari, Caroline Carlander, Julia A. Samuelsson
- Advisor:** Anna Glenngård
- Key words:** Progressive depreciation, Linear depreciation, Bokföringsnämnden, Housing associations, Construction companies
- Purpose:** The purpose of the study is to examine existing perceptions of progressive depreciation of buildings in housing associations and what consequences Bokföringsnämndens decision may have for housing associations and its stakeholders in the market.
- Methodology:** The study has a qualitative approach where semi-structured interviews have been conducted to achieve the study's aim.
- Theoretical perspectives:** The theoretical framework consists of stakeholder theory, principal-agent theory and positive accounting theory.
- Empirical foundation:** The empirical material consists of interviews with experts, housing associations and construction companies.
- Conclusions:** There are differing opinions about progressive depreciations on buildings in housing associations. Bokföringsnämndens statement may have implications for a range of stakeholders in the market.

# Förord

Vi vill först och främst rikta ett stort tack till vår handledare, Anna Glenngård, för goda råd under uppsatsarbetets gång. Vi vill också tacka samtliga intervjuade respondenter som tagit sig tid att medverka och besvara våra frågor.

Lund 2014-06-02

Rebecka L. Asmari

Caroline Carlander

Julia A. Samuelsson

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Abstract .....	2
Förord.....	3
Förkortningar.....	6
<b>1. Inledning.....</b>	<b>7</b>
1.1 Bakgrund .....	7
1.2 Problemdiskussion.....	8
1.3 Syfte .....	9
1.4 Frågeställningar .....	9
1.5 Avgränsningar.....	9
1.6 Disposition.....	10
<b>2. Metod .....</b>	<b>11</b>
2.1 Forskningsstrategi.....	11
2.2 Forskningsdesign .....	11
2.3 Intervjuer.....	12
2.3.1 Utformning av intervjuguide och frågor.....	12
2.4 Val av företag och respondenter .....	12
2.5 Val av litteratur.....	13
2.6 Val av teori .....	13
2.7 Validitet.....	13
2.8 Reliabilitet .....	14
<b>3. Studiens referensram.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Kontextuell referensram .....</b>	<b>16</b>
3.1.1 K-projektet .....	16
3.1.2 Avskrivningar.....	17
3.1.3 Bostadsrättsföreningar.....	18
3.1.4 Överskådlighet .....	19
3.1.5 God redovisningssed .....	19
3.1.6 Rättvisande bild.....	20
<b>3.2 Teoretisk referensram.....</b>	<b>20</b>
3.2.1 Intressentteorin.....	20
3.2.2 Principal-agentteorin.....	21
3.2.3 Positiv redovisningsteori .....	22
<b>3.3 Analysmodell .....</b>	<b>23</b>
<b>4. Empiri .....</b>	<b>26</b>
<b>4.1 Intervjuade experter .....</b>	<b>26</b>
4.1.1 Ingemar Bjerkborn & Sebastian Gustafson .....	26
4.1.2 Stellan Lundström .....	28
4.1.3 Bo Nordlund .....	29
<b>4.2 Representanter för bostadsrättsföreningar .....</b>	<b>30</b>

4.2.1 Riksbyggen.....	30
4.2.2 SBC.....	32
<b>4.3 Representanter för byggbolag.....</b>	<b>34</b>
4.3.1 Peab.....	34
4.3.2 Skanska.....	36
<b>4.4 Företagens offentliga ställningstagande till BFNs beslut.....</b>	<b>39</b>
4.4.1 Riksbyggen.....	39
4.4.2 Peab.....	39
4.4.3 SBC.....	39
<b>4.5 Sammanställd empiri .....</b>	<b>40</b>
Tabell 1: Uppfattningar .....	40
Tabell 2: Konsekvenser.....	41
<b>5. Analys .....</b>	<b>42</b>
5.1 Beslutsfattare och utförare .....	42
5.2 Informationsasymmetri mellan aktörerna.....	42
5.3 Likhetsprincipen .....	44
5.4 Val av avskrivningsmetod .....	44
5.5 Möjliga konsekvenser av BFNs uttalande .....	45
5.6 Intressenternas betydelse .....	47
5.7 Vikten av underhållsplan och avsättning till yttre fond.....	48
5.8 K-regelverk för bostadsrättsföreningar .....	49
<b>6. Slutsatser .....</b>	<b>50</b>
6.1 Syfte .....	50
6.2 Slutsatser utifrån analysen.....	50
6.3 Förslag till vidare forskning .....	51
<b>Källförteckning.....</b>	<b>52</b>
Böcker .....	52
Journalartiklar .....	53
PDF-filer .....	53
Internetsidor .....	54
Personlig kommunikation .....	54
Tidningsartiklar.....	54
<b>Bilaga 1 .....</b>	<b>56</b>
Intervjuguide .....	56

## Förkortningar

<b>BFL</b>	Bokföringslagen
<b>BFNAR</b>	Bokföringsnämndens allmänna råd
<b>BFN</b>	Bokföringsnämnden
<b>FAR</b>	Föreningen Auktoriserade Revisorer (Branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare)
<b>IFRS for SMEs</b>	International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Entities
<b>KTH</b>	Kungliga Tekniska Högskolan
<b>K2</b>	Kategori 2/Årsredovisning i mindre aktiebolag (BFNAR 2008:1)
<b>K2</b>	Kategori 2/Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1)
<b>K3</b>	Kategori 3/Års redovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1)
<b>ÅRL</b>	Årsredovisningslagen

# 1. Inledning

*I detta inledande kapitel ges först en bakgrund till studiens ämne; progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Vidare följer en problemdiskussion, vilken i sin tur leder fram till det syfte och de frågeställningar studien är ämnad att besvara. Även studiens avgränsningar presenteras.*

## 1.1 Bakgrund

Boendeformen bostadsrätt är en ovanlig företeelse då den enbart finns i Sverige. Dessutom är bostadsrättsförening som företagsform helt unik och kan därmed inte jämföras med någon annan företagsform i svensk lagstiftning. Bostadsrättsföreningar har kommit att få stor betydelse för såväl privatpersoner som för den svenska samhällsekonomin då de flesta svenskar någon gång under sitt liv kommer att bo i en bostadsrätt. Samtidigt är det för många en av de största investeringarna i livet. Idag finns omkring 1 000 000 bostadsrätter, 24 000 aktiva bostadsrättsföreningar och ytterligare 4 000 inaktiva bostadsrättsföreningar (FAR, 2014).

Länge har det varit praxis för bostadsrättsföreningar att använda progressiv avskrivningsmetod på byggnader. Tidigare skrev många föreningar av med samma belopp som de amorterade på sina fastighetslån. Dock ansågs detta tillvägagångssätt inte utgöra någon riktig avskrivningsplan, eftersom amorteringsbeloppet kan variera från år till år och ibland kan det till och med komma tider när ingen amortering görs. I dessa skeden skulle det då inte heller göras några avskrivningar. Av denna anledning rekommenderades den linjära metoden under en längre tid (H. Gustavsson, personlig kommunikation, 25 april 2014). Idag förekommer tillämpning av alla ovan nämnda avskrivningsmetoder (Lundén, 2013).

På senare tid har diskussioner förts om huruvida den progressiva avskrivningsmetoden är tillämplig på byggnader. Debatten har främst kommit att beröra bostadsrättsföreningars tillämpning av denna metod (Arnell et al., 2013). Åsikter har förts fram om att den progressiva avskrivningsmetoden bland annat har använts för att försköna bostadsrättsföreningars ekonomi samt att byggbolagen har använt den för att kunna hålla nere årsavgiften i säljskedet (Hellekant, 2014a, 2014b).

Bakgrunden till diskussionerna är Bokföringsnämndens (BFN) nya redovisningsregler, K2 samt K3<sup>1</sup>, som trädde i kraft för de flesta icke-noterade aktiebolag och ekonomiska föreningar räkenskapsåret 2014. Fram tills dess att K2 och K3 blev obligatoriskt gällde det allmänna rådet BFNAR 2001:3 Redovisning av materiella anläggningstillgångar (Arnell et al., 2013). Det har dock visat sig att det saknas stöd i både den tidigare och den nuvarande normgivningen från BFN att den progressiva avskrivningsmetoden

---

<sup>1</sup> BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) respektive BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) samt BFNAR 2012:11 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)



skulle vara den mest lämpliga vid avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar. Istället ska den avskrivningsmetod väljas som på bästa sätt återspeglar hur en tillgång förbrukas (BFN, 2014a). Progressiv avskrivning innebär att avskrivningsbeloppet är mindre i början av nyttjandeperioden för att sedan öka successivt (Drefeldt & Törning, 2013). Därmed förutsätter en tillämpning av den progressiva avskrivningsmetoden att bostadsrättsföreningens byggnad minskar som mest i värde i slutet av nyttjandeperioden (Arnell et al., 2013).

Den 28 april 2014 kom ett uttalande från BFN där de klargör hur deras vägledningar är ämnade att tillämpas. Uttalandet lyder:

*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:s ambition är att nämndens regler inte ska ändras alltför ofta och att en utvärdering ska göras inom de närmaste åren. Dagens beslut innebär ett klargörande som har en sådan principiell betydelse att det inte är önskvärt att vänta till dess att den planerade utvärderingen äger rum (BFN, 2014b).*

## 1.2 Problemdiskussion

För att en progressiv avskrivningsmetod ska vara tillämplig krävs det att nyttan och förbrukningen av tillgången ökar över perioden. Denna metod anses inte vara användbar vid avskrivning av ett företags anläggningstillgångar såsom maskiner, inventarier samt byggnader (Drefeldt & Törning, 2013). Enligt FAR finns det ingenting som stödjer progressiv avskrivning på byggnader. FAR menar på att det inte finns bevis för ett förbrukningsmönster där de ekonomiska fördelarna av byggnaden successivt ökar över nyttjandeperioden (Arnell et al., 2013). Öjemar (2014) menar på att användandet av den progressiva avskrivningsmetoden kan innebära att stora kostnader skjuts på framtiden. Dessutom kan bostadsrättsföreningarna, vid en tillämpning av den progressiva avskrivningsmetoden, hålla nere årsavgifterna de första åren och på så vis kan byggbolagen sälja lägenheterna till ett dyrare pris vid försäljningstillfället (Hellekant, 2014b).

Företag som klassificeras som mindre enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) kan fritt välja mellan att använda regelverken K2 eller K3 (Drefeldt & Törning, 2013). De båda regelverken skiljer sig åt med avseende på avskrivningar. Enligt K3 ska företag göra komponentavskrivningar på materiella tillgångar. I K2 finns däremot schablonregler och vissa förenklingar där den äldre formuleringen "progressiv avskrivning är tänkbar för anläggningstillgångar med lång livslängd och obetydlig teknisk utveckling" (Arnell et al., 2013, s. 1) fortfarande finns kvar som en kommentar. Denna fanns tidigare i det

allmänna rådet BFNAR 2001:3 Redovisning av materiella anläggningstillgångar (Arnell et al., 2013).

Däremot hävdar BFN att varken nuvarande eller tidigare normgivning ger stöd för att den progressiva avskrivningsmetoden skulle vara den mest lämpade för avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar. Istället ska den avskrivningsmetod väljas som på bästa sätt återspeglar hur en tillgång förbrukas (BFN, 2014a).

I och med den stora debatten som uppstått på senare tid tycks det råda en osäkerhet på marknaden om vilka konsekvenser BFNs uttalande kan få för olika aktörer på marknaden, både på kortare och längre sikt. Eftersom bostadsrättsmarknaden är av stor betydelse för såväl privatpersoner som för den svenska samhällsekonomin kan konsekvenserna tänkas påverka många.

### **1.3 Syfte**

Syftet med studien är att undersöka befintliga uppfattningar om progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar samt vad Bokföringsnämndens beslut kan få för konsekvenser för bostadsrättsföreningar och dess intressenter på marknaden.

### **1.4 Frågeställningar**

Studiens två frågeställningar kommer att undersökas utifrån experters, bostadsrättsföreningars samt byggbolags perspektiv.

1. Vilka uppfattningar finns det kring progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar?
2. Vilka konsekvenser kan Bokföringsnämndens uttalande leda till?

### **1.5 Avgränsningar**

Studien är avgränsad till att enbart fokusera på experters, bostadsrättsföreningars och byggbolags uppfattningar kring progressiva avskrivningar samt eventuella konsekvenser av BFNs uttalande. Övriga intressenters uppfattningar behandlas således ej i denna studie.

## 1.6 Disposition

### **Kapitel 1: Inledning**

I detta inledande kapitel ges först en bakgrund till studiens ämne; progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Vidare följer en problemdiskussion, vilken i sin tur leder fram till det syfte och de frågeställningar studien är ämnad att besvara. Även studiens avgränsningar presenteras.

### **Kapitel 2: Metod**

I detta kapitel redogörs och diskuteras de metodologiska angreppssätt som använts för att uppnå studiens syfte och besvara dess frågeställningar. Vidare beskrivs tillvägagångssättet vid empiriinsamlingen. Det förs även en diskussion om studiens validitet respektive reliabilitet.

### **Kapitel 3: Studiens referensram**

Detta kapitel är indelat efter en kontextuell referensram samt en teoretisk sådan. I den kontextuella referensramen presenteras bakgrundsinformation om centrala delar och begrepp för att ge läsaren djupare insikt i ämnet och dess beståndsdelar. Den teoretiska referensramen utgörs av väsentliga teorier till studien. Tillsammans ligger de till grund för analysen.

### **Kapitel 4: Empiri**

I detta kapitel redogörs för det empiriska materialet som vi har fått fram genom olika typer av intervjuer. Inledningsvis ges en kort beskrivning av respektive företag samt en presentation av de intervjuade personerna, vilket sedan följs av intervjuerna. I bilaga 1 återfinns de frågor som vi ställde till respektive respondent.

### **Kapitel 5: Analys**

Uppsatsens analys bygger på den presenterade referensramen samt det insamlade empiriska materialet. I detta kapitel ska dessa två delar kopplas samman och analyseras, för att slutligen kunna besvara studiens frågeställningar i nästkommande kapitel.

### **Kapitel 6: Slutsats**

I detta kapitel redogörs för studiens slutsatser samt att dess frågeställningar besvaras. Avslutningsvis ges förslag på vidare forskning.

## 2. Metod

*I detta kapitel redogörs och diskuteras de metodologiska angreppssätt som använts för att uppnå studiens syfte och besvara dess frågeställningar. Vidare beskrivs tillvägagångssättet vid empiriinsamlingen. Det förs även en diskussion om studiens validitet respektive reliabilitet.*

### 2.1 Forskningsstrategi

En kvalitativ studie kännetecknas av att tonvikten vid insamling och analys av data, fokuseras på språklig analys istället för en kvantifiering av data (Bryman & Bell, 2013). Då vi vill undersöka uppfattningarna om progressiva avskrivningar på byggnader för bostadsrättsföreningar samt konsekvenserna av BFNs uttalande, om att progressiva avskrivningar inte är en tillämplig avskrivningsmetod, lämpar sig den kvalitativa metoden bäst.

Vi ställer oss som författare till denna studie bakom den kunskapsteoretiska inriktningen interpretativism samt den ontologiska inriktningen konstruktionism. Interpretativismen innebär att vi anser att det föreligger en skillnad mellan människor och naturvetenskapens studieobjekt, där vår uppgift blir att skapa en förståelse av den sociala verkligheten utifrån deltagarnas perspektiv. Vidare innebär vårt konstruktionistiska ställningstagande att vi ser verkligheten som något som ständigt konstrueras och revideras av människors interaktion. Det är vanligtvis dessa ståndpunkter som förknippas med kvalitativ forskning (Bryman & Bell, 2013).

Oftast har en kvalitativ undersökning en induktiv ansats vilket betyder att teorier genereras utifrån vad den insamlade datan ger. Vi har dock utgått från en deduktiv ansats då vi är intresserade av att utifrån befintliga teorier förstå sambanden mellan de olika intressenterna på bostadsmarknaden (Bryman & Bell, 2013).

### 2.2 Forskningsdesign

Forskningsdesignen utgör en ram för insamling och analys av datan och inom företagsekonomisk forskning förekommer en rad olika designer. Samtliga ramar utför studier på olika sätt och det är viktigt att ta ställning till vilken typ av ram studien ska använda sig av då den belyser ett ställningstagande som gjorts (Bryman & Bell, 2013). Då vi i denna studie har valt att undersöka en enskild händelse, det vill säga övergången från att progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar ha varit praxis till att bli en ej tillämpbar metod, faller denna studie inom ramen av en fallstudiedesign. "När det handlar om en fallstudie är det fallet i fråga som av egen kraft utgör det man intresserar sig för; forskarens mål är att på ett ingående sätt belysa detta fall." (Bryman & Bell, 2013, s. 86).

## **2.3 Intervjuer**

Enligt Bryman & Bell (2013) är intervju den metod som troligtvis används mest vid kvalitativ forskning. Det är även denna metod som vi har valt att använda till studiens empiriinsamling. För att få nyanserade och uttömmande svar har vi använt den semistrukturerade intervjutekniken. Enligt Bryman & Bell (2013) är denna teknik mindre reglerad och intresset i intervjun riktar sig mot den intervjuades åsikter. De menar även att semistrukturerade intervjuer tenderar att vara mer flexibla i sin struktur, vilket vi har utnyttjat till vår fördel. Vi har utgått från vår sammanställda intervjuguide men har sedan kunnat ställa riktade följdfrågor som följt intervjupersonen tankar och erfarenheter. I de fall där det varit möjligt har vi genomfört personliga intervjuer, då det är att föredra eftersom det är lättare att ställa följdfrågor (Bryman & Bell, 2013). I vissa fall har vi även haft telefonintervjuer och i något enstaka fall enbart haft kontakt via mejl där respondenten svarat på frågor.

### **2.3.1 Utformning av intervjuguide och frågor**

Några viktiga saker som Bryman & Bell (2013) förespråkar att tänka på vid formulering av intervjufrågor är att skapa ordning bland de teman som ska behandlas, formulera frågor som kan hjälpa till att svara på frågeställningen och undvika att ställa ledande frågor under intervjun. Vi tyckte även det var viktigt att fråga intervjupersonerna om utbildning och nuvarande position för att kunna sätta in deras svar i ett sammanhang såsom Bryman & Bell (2013) rekommenderar. Intervjuerna valde vi dessutom att spela in så att vi skulle kunna fokusera på vad intervjupersonen berättade och för att sedan kunna ställa följdfrågor på så sätt som förklarats ovan. Intervjuerna inleddes med några enkla frågor om intervjupersonens bakgrund och övergick sedan till att beröra pågående debatt om avskrivningar samt möjliga konsekvenser av en förändring i användandet av progressiva avskrivningar. Avslutningsvis frågade vi om respondenten hade något ytterligare att tillägga. Den 28 april, då BFN kom med sitt uttalande angående progressiva avskrivningar, kontaktade vi återigen intervjupersonerna för att höra hur de ställde sig till detta. Några intervjuer skedde innan BFNs uttalande kom och några efter, vilket gör att frågorna och svaren skiljer sig åt något.

## **2.4 Val av företag och respondenter**

Intervjuer har genomförts med såväl experter på området som byggbolag samt förvaltningsbolag av bostadsrättsföreningar. Experterna har vi intervjuat i egenskap av att de besitter stor kunskap som kan vara till nytta för vår studie. Förvaltningsbolagen av bostadsrättsföreningar har intervjuats då dessa kan representera bostadsrättsföreningarnas uppfattningar. Byggbolagen har valts utifrån sin ledande position på marknaden.

## 2.5 Val av litteratur

En mängd debattartiklar från tidningen Balans och en artikelserie i Svenska Dagbladet har gått igenom som grund för informationsinsamlingen och problemformuleringen till denna studie. Till studiens kontextuella referensram har vi använt oss av befintlig litteratur som ger oss en bredare kunskap och förståelse av bostadsrättsföreningar och deras redovisningsval. Studiens teoretiska referensram har underbyggts med litteratur om respektive teorier. Den valda litteraturen anser vi pålitlig då författarna är kända på sitt område.

## 2.6 Val av teori

Som Artsberg (2003) uttrycker det är redovisningen likt många andra vetenskaper mångparadigmatisk, det vill säga det finns flera möjliga synsätt. För att kunna uttala sig på området måste man ansluta sig till något av dessa. Grey et al. (1995) menar att teorier inte behöver ses som konkurrerande utan med fördel kan ses som kompletterande teoretiska perspektiv för att bättre kunna tolka faktorer på olika nivåer.

I denna studie har vi valt att ansluta oss till Grey et al. (1995) som anser att olika teorier med fördel kan komplettera varandra. Då vi ansåg att vårt valda område inte endast kunde förklaras utifrån en teori utan kunde stödjas av flera. Därför valde vi att utgå ifrån principal-agentteorin för att förtydliga förhållandet mellan BFN, bostadsrättsföreningarna samt byggbolagen. För att göra analysen mer relevant utifrån ett redovisningsperspektiv har vi valt att tillämpa positiv redovisningsteori vilken grundar sig i principal-agent men som är särskilt utformad för redovisningsförhållanden. Med hjälp av den teorin vill vi försöka förklara varför bostadsrättsföreningar och byggbolag väljer vissa redovisningsmetoder framför andra. Intressentteorin används för att beskriva den sfär av intressenter där bostadsrättsföreningar verkar.

## 2.7 Validitet

Svenning (2003) förklarar validiteten som kopplingen mellan den teoretiska och empiriska delen i en studie, en koppling som är nödvändig för att göra forskningen relevant. Bryman & Bell (2013) gör en åtskillnad mellan den interna och den externa validiteten. Om en studies interna validitet är hög innebär det att studien verkligen mäter det den är avsedd att mäta. Den externa validiteten, också kallad överförbarhet, är hög om studiens resultat går att generalisera till andra sammanhang (Jacobsen, 2002).

För att öka studiens interna validitet har vi varit måna om att respondenterna ska känna igen sig i den beskrivning rapporten ger om hur respektive respondent uttalat sig i frågan. Detta har säkerställts genom att varje enskild respondent tagit del av empirin och haft möjlighet att påpeka fel eller missförstånd som kan ha uppstått. Samtliga

respondenter förutom Bo Nordlund, Ingemar Bjerkborn och Sebastian Gustafson har tagit detta tillfälle i akt och stärkt empirins riktighet. Det bör nämnas att SBC endast givit sitt godkännande till intervjuens transkribering och inte till den slutgiltiga empirin.

Studiens interna validitet stärks även genom att vi försökt att få respondenter som har en närhet till det undersökta fenomenet, det vill säga de som är insatta i och i vissa fall även påverkas av bostadsrättsföreningars ekonomi. Vi har i möjligaste mån intervjuat den på respektive företag som är mest insatt i ämnet och den som företaget själv ansåg hade störst kunskap att besvara våra intervjufrågor. I alla fall utom ett lyckades detta. Riksbyggens respondent arbetade som ansvarig för området "Mellersta Skåne" och hade därmed ingen större insikt i hur Riksbyggen som företag ställde sig till frågan. Detta har beaktats i analysen då hennes svar väger lättare än övriga respondenters. Det bör nämnas att vi hade för avsikt att även inkludera HSB i studien. Men efter att först ha fått klartecken om en intervju drog de sig sedan ur genom att inte svara på våra samtal och mail. Även FARs generalsekreterare, Dan Brännström, kontaktades för en intervju. Men på grund av fullt schema ombads vi att återkomma vid ett senare tillfälle, vilket vi gjorde utan större framgång.

Studien följer även Jacobsens (2002) gyllene regel som säger att "information från flera oberoende källor ger en giltig beskrivning av fenomenet" (s. 261). Detta har vi anammat då vi valt att ha olika kategorier av respondenter men även valt att ha åtminstone två respondenter inom varje kategori. Studiens interna validitet stärks också genom att den semistrukturerade intervjutekniken, där svar kan komma spontant från respondenten, har använts (Jacobsen, 2002).

Studiens externa validitet är svårare att argumentera för. Som Jacobsen (2002) förklarar det är kvalitativa studier sällan ämnade att vara överförbara till en bredare population och likaså gäller det denna studie. Studien fokuserar istället på en djupare förståelse av studiens fall, det vill säga den specifika händelsen att den progressiva avskrivningsmetoden inte längre är tillämplig för avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar.

## **2.8 Reliabilitet**

Ett annat vanligt problem inom samhällsvetenskaplig forskning är att uppnå den maximala tillförlitligheten i mätningarna. Studiens tillförlitlighet eller reliabilitet innebär att om samma undersökning genomförs igen, med samma syfte och med samma metoder, ska exakt samma resultat uppnås (Svenning, 2003). Därför måste studien vara genomförd på ett tillförlitligt sätt (Jacobsen, 2002).

Studiens reliabilitet påverkas positivt av det faktum att vi förberett respondenterna inför intervjun genom att i förhand presentera intervjufrågorna så att de har haft tid på sig att förbereda svaren. Detta val gjorde vi då det leder till planlagda och genomtänkta synpunkter från respondenterna (Jacobsen, 2002), vilket var det vi efterfrågade. Dessutom intervjuade vi en rad respondenter i syfte att företråda ett företag och då ansåg vi att de var tvungna att ha förberedelsetid för att minimera risken att deras svar skulle speglas av personliga åsikter.

Att minimera intervjuareffekten är också en viktig del för att öka studiens reliabilitet (Jacobsen, 2002). I denna studie är intervjuareffekten minimerad genom att vi alla tre deltog på samtliga intervjuer utom intervjun med Ingemar Bjerkborn och Sebastian Gustafson, då endast två deltog. Eftersom intervjuerna genomförts av samma personer förekommer det inte att intervjupersonens intervjuteknik och personlighet skiljer sig åt mellan intervjuerna,. Det är även relevant att minimera kontexteffekten (Jacobsen, 2002). Det har vi gjort genom att genomföra intervjuerna på ett för respondenten naturligt ställe och då oftast på respektive respondents kontor. Tyvärr har tre intervjuer genomförts via telefon och en via mail, vilket vi ser som något som kan tänkas sänka studiens reliabilitet. Samtidigt ansåg vi det viktigt att verkligen få genomföra intervjuerna med dessa respondenter och därför var det enda alternativet en telefon- eller mailintervju. Slutligen vill vi framhäva att alla intervjuer spelats in och sedan med största noggrannhet transkriberats och sänts till respektive respondent för kommentarer.



## 3. Studiens referensram

*Detta kapitel är indelat efter en kontextuell referensram samt en teoretisk sådan. I den kontextuella referensramen presenteras bakgrundsinformation om centrala delar och begrepp för att ge läsaren djupare insikt i ämnet och dess beståndsdelar. Den teoretiska referensramen utgörs av väsentliga teorier till studien. Tillsammans ligger de till grund för analysen.*

### 3.1 Kontextuell referensram

#### 3.1.1 K-projektet

År 2004 påbörjades det som kallas för K-projektet, vilket innebar att BFN delade upp alla företag i fyra olika kategorier, K1-K4, baserat på företagstyp- och storlek (Drefeldt & Törning, 2013). Regelverket skulle i samband med detta bli mer heltäckande än förut och därmed bli lättare för företagen att tillämpa (BFN, 2004). Dessförinnan gav BFN endast ut allmänna råd om ett specifikt område och olika regler baserat på ett företags storlek (Drefeldt & Törning, 2013).

Mindre ekonomiska föreningar samt aktiebolag kan välja att upprätta årsredovisning enligt regelverket K2. Enligt 1 kap. 3 § ÅRL kännetecknas ett mindre företag av att det under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren varit färre än 50 anställda, att företagets redovisade balansomslutning uppgår maximalt till 40 miljoner kronor samt att företagets redovisade nettoomsättning högst uppgår till 80 miljoner kronor. Om företaget av någon anledning inte vill tillämpa K2 så ska årsredovisningen istället upprättas enligt regelverket BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) (BFN, 2014c).

K3 är huvudregelverket som företag ska tillämpa när årsredovisning och koncernredovisning upprättas. ÅRLs bestämmelser bildar ramen för normerna i regelverket. K3 tar utgångspunkt i bland annat International Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Entities (IFRS for SMEs) (BFN, 2012). Avsikten med IFRS for SMEs är att det ska vara ett heltäckande regelverk för Small and Medium-sized Entities och deras finansiella rapporter. Dessa regler har dock Bokföringsnämnden anpassat till våra svenska förhållanden och K3 anses därför vara ett självständigt regelverk från BFN (Drefeldt & Törning, 2013). Inspiration har även hämtats i sambandet mellan redovisning och beskattning, befintlig normgivning samt tillämpad redovisningspraxis (BFN, 2012). Ett företag som är mindre, enligt definitionen i ÅRL (1995:1554), behöver dock inte tillämpa K3 utan har möjligheten att tillämpa det förenklade regelverket K2 (Drefeldt & Törning, 2013).

Det finns väsentliga skillnader mellan K2 och K3. Den mest grundläggande är att K2 är regelbaserat och innehåller en rad schablonregler och förenklingar med tydliga gränser (BFN, 2014d). K3-regelverket är istället principbaserat och det finns därmed utrymme för egna bedömningar (BFN, 2007). När det gäller avskrivningsmetod på materiella tillgångar finns det i kommentarerna till K2 en äldre formulering kvar, som tidigare kunde tolkas tillåta progressiv avskrivning på byggnader (Arnell et al., 2013). K3 föreskriver däremot komponentavskrivning på materiella tillgångar. Exempelvis kan vissa delar av en materiell anläggningstillgång behöva bytas ut med jämna mellanrum under dess nyttjandeperiod och då ersättas med en ny del. Denna nya del, också kallad komponent, ska sedan skrivas av i takt med dess förbrukning medan den utbytta delen helt tas bort från balansräkningen. För att kravet på att anskaffningsvärdet ska fördelas på den materiella tillgångens komponenter krävs det att det finns en väsentlig skillnad i förbrukningen samt att komponenterna ska vara betydande (Drefeldt & Törning, 2013).

### **3.1.2 Avskrivningar**

En anläggningstillgång är en tillgång som är ämnad att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten. Vanligtvis delas dessa in i tre typer: materiella-, immateriella- samt finansiella anläggningstillgångar. I en bostadsrättsförening är det främst byggnader, mark och inventarier som klassificeras som materiella anläggningstillgångar (Lundén, 2013). Tillgångens anskaffningsvärde ska enligt periodiseringsprincipen fördelas över dess nyttjandeperiod genom en årlig avskrivning. Denna fördelning av anskaffningsvärdet görs för att endast den del av tillgången som förbrukas under året ska kostnadsföras, oavsett tidpunkt för betalning (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). Det är dock inte tillåtit att göra avskrivningar på alla anläggningstillgångar. Anläggningstillgångar med ett bestående värde, exempelvis mark, är inte tillåtna att skriva av (Lundén, 2013).

Avskrivningar, som begrepp, preciseras av normgivarna som en systematisk periodisering av tillgångarnas avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). För bostadsrättsföreningar finns det två sätt att periodisera stora utgifter. Antingen sätter bostadsrättsföreningen i förväg av för framtida utgifter genom avsättningar eller så kostnadsförs utgifterna i efterhand genom avskrivningar (Lunden, 2013). Nyttjandeperioden kan vara svår att uppskatta då faktorer såsom slitage, drifts- och underhållskostnader, räntenivå samt marknadsutvecklingen ska tas med i beräkningen (Ax, Johansson & Kullén, 2012). Den mest tillämpade avskrivningsmetoden är den linjära metoden (också kallad rak avskrivning), vilken innebär att tillgångens avskrivningsbara belopp fördelas jämnt över nyttjandeperioden, det vill säga tillgången minskar lika mycket i värde varje år (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). Den främsta fördelen med den linjära avskrivningsmetoden är att den är enkel att använda. Nackdelen är dock att ingen hänsyn tas till att kostnader för drift, reparationer och underhåll ofta ökar i takt med tillgångens livslängd (Ax, Johansson & Kullén, 2012). Ytterligare en metod är progressiv avskrivning där avskrivningarna ökar år för år vilket gör att avskrivningsbeloppet är som störst i slutet av

nyttjandeperioden (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). Metoden förekommer i allmänhet inte i någon större utsträckning då totalkostnaden hela tiden stiger på grund av att avskrivningsbeloppet ökar, samtidigt som övriga kostnader vanligtvis också ökar med tillgångens ålder (Ax, Johansson & Kullvén, 2012). Utöver de två nämnda metoderna tillämpas även degressiva och produktionsbaserade avskrivningar (FAR Akademi, 2014). En degressiv avskrivning är störst i början av nyttjandeperioden, för att sedan succesivt minska. Avskrivningsmetoden tillämpas då tillgången beräknas tappa mest värde i början (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). Produktionsbaserade avskrivningar berörs inte i denna studie.

### **3.1.3 Bostadsrättsföreningar**

Lundén definierar en bostadsrättsförening som “En ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens ägda hus upplåta lägenheter med bostadsrätt” (Lundén, 2013, s. 14). I föreningens stadgar måste ändamålet tydligt framgå. Vidare förklaras det att mark i anslutning till huset, såsom gräsmatta, parkeringsplats med mera, kan ingå i bostadsrätten. Alla lägenheter i fastigheten måste inte upplåtas med bostadsrätt, dock minst 3 stycken, övriga kan hyras ut av föreningen. Det minsta antalet medlemmar som en bostadsrättsförening kräver är 3 (Lundén, 2013).

När upplåtelse av bostadsrätter sker ska en ekonomisk plan upprättas av bostadsrättsföreningen och registreras hos Bolagsverket. Planen ska innehålla de upplysningar som är relevanta för bedömandet av föreningens verksamhet. Planen framställs främst i syfte att förhindra tillkomsten av ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt (Julius, Hjort & Ugglå, 2009). Den ekonomiska planen fungerar även som budget de 10-15 första åren för att hjälpa de blivande bostadsrättshavarna att förutse om det är en god idé att köpa bostadsrätt i den nybildade föreningen. Ekonomin i en bostadsrättsförening är av betydelse för alla dess medlemmar på såväl kort som lång sikt. På kort sikt handlar det om vilken årsavgift medlemmarna i föreningen ska betala, medan det på lång sikt handlar om vilket pris den som säljer sin bostadsrätt kan ta på marknaden. Har bostadsrättsföreningen god ekonomi kan oftast ett högre pris sättas, men ett högre pris kan även sättas ju lägre årsavgiften är (Lundén, 2013).

Syftet med bostadsrättsföreningarna är inte att redovisa ett så bra resultat som möjligt, utan snarare att medlemmarnas ekonomiska intressen ska främjas i samband med boendet. Bostadsrättsföreningen ska i sin redovisning följa självkostnadsprincipen, vilken innebär att årsavgifterna ska sättas så att de tillsammans med övriga intäkter, exempelvis hyresintäkter och ränteintäkter, täcker bostadsrättsföreningens utgifter. Även likhetsprincipen ska följas när bostadsrättsföreningen redovisar, vilket betyder att alla medlemmar ska behandlas lika, även över tiden. Innebörden av detta blir att bostadsrättsföreningar inte får sätta alltför låga årsavgifter idag och strunta i nödvändiga reparationer eller ta stora lån till sådana. Att göra detta skulle kunna leda till att framtida medlemmar i bostadsrättsföreningen drabbas av höjd årsavgift. Föreningen får inte heller

göra det motsatta och sätta höga årsavgifter idag för att sedan göra en sänkning i framtiden (Lundén, 2013).

Det är viktigt för en bostadsrättsförening att årsavgiften är satt till rätt belopp då både självkostnadsprincipen samt likhetsprincipen ska följas. Ett redskap för att enklare kunna sätta rätt årsavgift är att upprätta en underhållsplan som anger när och vilka underhållsåtgärder som är nödvändiga att genomföra. Bara åtgärder som kostnadsförs direkt ska tas med och därmed utesluts ny-, om- och tillbyggnationer. En underhållsplan leder ofta till ett mer strukturerat fastighetsunderhåll och risken att behöva göra oförutsägbara höjningar av årsavgiften i framtiden minimeras. En underhållsplan brukar sträcka sig mellan 10-30 år framåt i tiden (Lundén, 2013).

Det framgår i bostadsrättslagen (1991:614) att en föreningens stadgar måste ange enligt vilka grunder medel för att säkra underhållet ska avsättas. Ett vanligt förekommande sätt att göra detta på är att göra en avsättning till vad som kallas yttre fond. Yttre fond är en post i bostadsrättsföreningarnas balansräkning dit en del av medlemmarnas årsavgifter går för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Den yttre fonden ska täcka alla kostnader för underhåll och reparationer som föreningen ansvarar för, vilket är hela fastigheten utom de saker som bostadsrättshavarna själva har ansvar för (Lundén, 2013).

Alla bostadsrättsföreningar, såväl aktiva som inaktiva, måste varje år göra en årsredovisning, detta gäller oavsett föreningens storlek. Enligt Lundén (2013) kan alla bostadsrättsföreningar klassificeras som mindre föreningar, enligt definitionen i ÅRL. Anledningen till att bostadsrättsföreningar har ett krav på sig att upprätta en årsredovisning är att intressenter såsom medlemmar, kreditgivare, anställda, myndigheter och potentiella köpare ska få en överblick av föreningens resultat från det gångna räkenskapsåret samt över den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut. Bostadsrättsföreningars årsredovisning ska upprättas enligt ÅRL samt Bokföringslagen. Vanligtvis talar man om tre olika huvudprinciper som ska följas enligt ÅRL, vilka är överskådlighet, god redovisningssed samt rättvisande bild (Lundén, 2013).

#### **3.1.4 Överskådlighet**

Kravet på överskådlighet innebär att även oerfarna på området ekonomi ska kunna förstå årsredovisningen. Den ska vara enkel att läsa och lätt att förstå. Den får inte vara överskådlig och rörig (Lundén, 2013).

#### **3.1.5 God redovisningssed**

Ibland kan redovisningsprinciper vara motsägelsefulla och i dessa fall ska de redovisningsskyldiga följa vad som kallas god redovisningssed. God redovisningssed innebär att den redovisningsskyldige först och främst ska följa de lagar och rekommendationer som gäller och i övriga fall, då det inte finns någon specifik regel,

tillämpa praxis. Praxis utgår följaktligen från lagar och rekommendationer samt seriösa aktörers redovisningsförfarande. BFN är den myndighet som ansvarar för att utveckla god redovisningssed genom att ge ut allmänna råd (BFNAR), uttalanden och vägledningar (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). Trots att det finns krav på att bostadsrättsföreningar ska följa bokföringsnämndens allmänna råd är det en del föreningar som medvetet låter bli att följa ett eller flera av dem. I dessa fall måste föreningarna ange detta i årsredovisningen så det framgår tydligt för läsaren (Lundén, 2013).

### **3.1.6 Rättvisande bild**

Medan god redovisningssed vänder sig till den redovisningsskyldige, ska rättvisande bild underlätta för de intressenter som läser årsredovisningen. Med rättvisande bild menas att den information som sprids genom årsredovisningen på ett rättvisande sätt ska avbilda hur det har gått, och går, för det redovisningsskyldiga företaget för att undvika att intressenten vilseleds (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011).

## **3.2 Teoretisk referensram**

### **3.2.1 Intressentteorin**

Intressentteorin fokuserar på företagsledningens yttre roll, det vill säga hur företaget förhåller sig till omgivningen (Lundahl & Skärvad, 1982). Företaget anses ha kopplingar och relationer till sin omgivning där ett beroendeförhållande uppstår mellan företaget och dess intressenter. Det måste finnas en balans mellan intressenternas bidrag till företaget och vad företaget i gengäld erbjuder intressenterna, detta för att parterna ska ha fortsatt utbyte av varandra (Ax, Johansson & Kullén, 2012). Det är företagsledningens ansvar att se till att denna balans uppnås för att företaget ska kunna fortleva (Lundahl & Skärvad, 1982). Företagets ambition blir följaktligen att tillgodose intressenternas krav (Ax, Johansson & Kullén, 2012).

Freeman & Reed definierar två olika grupper av intressenter, en bredare och en smalare. Den bredare definitionen av intressenter lyder "Any identifiable group or individual who can affect the achievement of an organization's objectives or who is affected by the achievement of an organization's objectives" (Freeman & Reed, 1983, s. 91). Denna definition omfattas bland annat av myndigheter, intresseorganisationer och kundsegment. Den smalare definitionen av intressenter lyder "Any identifiable group or individual on which the organization is dependent for its continued survival" (Freeman & Reed, 1983, s. 91). Till denna grupp hör bland annat anställda, särskilda leverantörer och finansiella institut.

Intressentteorin är indelad i två grenar, en normativ och en positiv. Den normativa grenen beskriver hur företaget moraliskt sett bör agera medan den positiva grenen utgår från empirin och försöker förklara varför företag agerar som de gör. Intressentteorin är inte en klar och entydig teori utan begreppet intressentteori ska hellre ses som ett övergripande namn på alla teorier som på något sätt behandlar frågor om intressenter och dess inbördes relationer (Deegan & Unerman, 2011).

Teorins normativa gren anser att alla intressenter bör behandlas på ett rättvist sätt där intressenternas respektive ekonomiska makt inte har någon betydelse för hur de blir behandlade. I situationer då intressenters intressen står i strid med varandra ska alla parterns åsikter beaktas på lika villkor och utmytna i en optimal balans mellan dessa (Deegan & Unerman, 2011).

Den positiva grenen av intressentteorin syftar till att förklara varför ett företag hellre tillmötesgår vissa intressenters krav framför andras. Möjligheten att tillmötesgå alla intressenter på lika villkor är varken något som företaget kan eller vill göra, utan de kommer först och främst tillgodose de mest betydelsefulla intressenternas krav (Deegan & Unerman, 2011). Rhenman & Stymme förklarar att "Företagets mål och politik kommer att utformas med hänsyn till de intressenter vilkas medverkan är mest nödvändig för företagets överlevande" (Rhenman & Stymme, 1974, s. 24). De olika förväntningar och behov som intressenter har kommer att påverka företagets verksamhet och beslutsfattande. Detta kan i sin tur ha betydelse för vilken information företaget väljer att presentera i sina finansiella rapporter (Deegan & Unerman, 2011). Den information som företaget väljer att presentera kan användas till att manipulera och styra intressenterna i önskad riktning. Företaget kan välja att utesluta information som skulle kunna påverka dess egna intressen negativt (Gray, Owen & Adams, 1996, refererad i Deegan & Unerman, 2011). Mitchell, Agle & Wood (1997) definierar tre faktorer som påverkar intressentens betydelse, nämligen makt, legitimitet och brådskande angelägenhet. Maktfaktorn refererar till hur mycket påverkan intressenter kan utöva på företaget vid ett visst tillfälle och i en viss situation. Denna makt är inte något statiskt utan kan både vinnas och förloras från tillfälle till tillfälle. Legitimiteten får intressenter genom att deras krav stämmer överens med samhällets krav och samhällets bild på hur intressenter ska bete sig. Följer de samhällets norm uppstår legitimitet. Brådskande angelägenhet uppstår när de krav som intressenterna har är tidskänsliga och kräver omedelbar uppmärksamhet samt om relationen till företaget är av stor betydelse för intressenten.

### **3.2.2 Principal-agentteorin**

Principal-agentteorin har använts inom en rad olika forskningsområden såsom redovisning, ekonomi, finans, statsvetenskap, organisationsvetenskap och sociologi. Teorin växte fram på 1960- och 1970-talet i samband med att ekonomer studerade olika individers och grupper riskhantering. Slutsatsen av deras studier var att problem

uppstod då alla individer och grupper har olika syn på risk. Principal-agentteorin kom sedan att bli en utvidgning av dessa studiers slutsatser. Det så kallade agentproblemet uppstår således när olika individer och grupper har olika mål (Eisenhardt, 1989).

Principal-agentteorin är en deskriptiv teori som försöker beskriva verkligheten och inte påverka den. Teorin bygger på de ofta använda antagandena i traditionell ekonomisk teori, nämligen att aktörerna är rationella och nyttomaximerande. Teorin fokuserar på den konfliktartade relationen mellan olika aktörer. Relationen är konfliktartad i bemärkelsen att agenten (utföraren) försöker öka sin nytta på bekostnad av principalen (beslutsfattaren). Ett exempel kan vara att agenten använder den redovisningsmetod som är mest fördelaktig för honom (Artsberg, 2003). I förhållandet mellan agenten och principalen råder ofta informationsasymmetri där den ena parten har tillgång till information som den andra parten inte har tillgång till. Utifrån detta kan deras förmåga att vidta åtgärder som skulle maximera deras nytta på bekostnad av den andra parten ökas (Deegan & Unerman, 2011). Teorin utgår ifrån att båda parter agerar utifrån sitt eget bästa, vilket medför att agenten inte alltid agerar i principalens intresse (Jensen & Meckling, 1976). Detta kan i vissa fall vara problematiskt, eftersom agenten vanligtvis besitter mer information än principalen, vilket gör situationen osäkrare för principalen då denna inte exakt kan veta vilka konsekvenser ett särskilt beslut kan få (Nicholson, 2005).

Agentteorin behandlar två olika problem som kan uppstå i ett principal-agentförhållande. Det första problemet är när principalen och agenten har olika mål där det är svårt för principalen att veta om agenten agerat på ett lämpligt sätt. Det andra problemet uppstår när principalen och agenten har olika syn på risk och agerar därefter (Eisenhardt, 1989).

Principal-agentteorin delas upp i två olika grenar, nämligen en positiv gren och en generell gren. Den positiva grenen behandlar förhållandet mellan ägare och företagsledare på stora, publika företag. Den generella grenen kan appliceras på olika principal-agentförhållanden, såsom arbetsgivare och arbetstagare, advokat och klient samt mellan köpare och leverantörer. Den generella grenen har en större generaliserbarhet och ett bredare synsätt än den positiva (Eisenhardt, 1989).

### **3.2.3 Positiv redovisningsteori**

En positiv teori har som syfte att förklara och förutse särskilda fenomen, till skillnad från en normativ teori som säger hur något bör göras. Positiv teori växte fram på mitten av 1960-talet och kom att bli det dominerande forskningsparadigmet inom redovisning runt 1970- och 1980-talet. Dessförinnan var den normativa redovisningsforskningen den mest använda. Positiv redovisningsteori är en av flertalet positiva teorier om redovisning. Teorin ämnar att förklara varför organisationer redovisar som de gör och varför de väljer vissa redovisningsmetoder framför andra. Teorin säger däremot

ingenting om vilken metod ett företag bör välja (Watts & Zimmerman, 1986, refererad i Deegan & Unerman, 2011). Positiv redovisningsteori vilar till stor del på antaganden från ekonomisk teori. Liksom principal-agentteorin fokuserar positiv redovisningsteori på relationen mellan principalen och agenten. Ett centralt antagande inom positiv redovisningsteori är att individers agerande drivs av egenintresse, vilket innebär att individer handlar opportunistiskt för att maximera sin egen nytta. Utifrån det här antagandet förutspår positiv redovisningsteori att företaget kommer att försöka styra så att agenternas (utförarnas) och principalens (beslutsfattarens) mål överensstämmer. Positiv redovisningsteori fokuserar på relationen mellan de olika individerna som förser företaget med resurser och hur redovisningen kan användas som ett stöd i funktionen av dessa relationer (Deegan & Unerman, 2011).

Ofta finns det en möjlighet att välja vilken redovisningsmetod som ska tillämpas, trots många redovisningsprinciper och standarder (Deegan & Unerman, 2011). Watts & Zimmerman (1990) redogör för tre hypoteser som försöker förklara varför vissa redovisningsmetoder väljs framför andra. Den första hypotesen, the bonus plan hypothesis, innebär att chefer på företag med bonusplaner är mer benägna att använda redovisningsmetoder som ökar innevarande räkenskapsårs redovisade intäkter för att på så sätt försöka sin egna bonus. Den andra hypotesen, the debt/equity hypothesis, innebär att desto högre företagets skuldsättningsgrad är ju troligare är det att företagsledningen använder redovisningsmetoder som ökar intäkterna. Den tredje hypotesen, the political cost hypothesis, innebär att det är större sannolikhet att stora företag använder redovisningsmetoder som minskar redovisad lönsamhet än att mindre företag gör det.

Utifrån dessa tre hypoteser kan antingen ett effektivitetsperspektiv eller ett opportunistiskt perspektiv antas. Effektivitetsperspektivet menar att företagsledare redovisar på det sätt som mest effektivt visar hur företaget har presterat. Alla företag skiljer sig åt med avseende på verksamhetens karaktär, vilket i sin tur påverkar hur de väljer att redovisa såväl som andra organisatoriska beslut. Det finns inte en metod som lämpar sig för allas behov i samma utsträckning. Enligt det opportunistiska perspektivet, inom positiv redovisningsteori, antas det att chefer agerar opportunistiskt vid valet av redovisningsmetod då de tror att detta kommer leda till att deras egen nytta maximeras. Men den metod som väljs kanske inte bäst representerar företagets prestation enligt detta perspektiv. Oftast är det i verkligheten svårt att avgöra vilket av perspektiven som har tillämpats, då möjligheten finns att de går in i varandra (Deegan & Unerman, 2011).

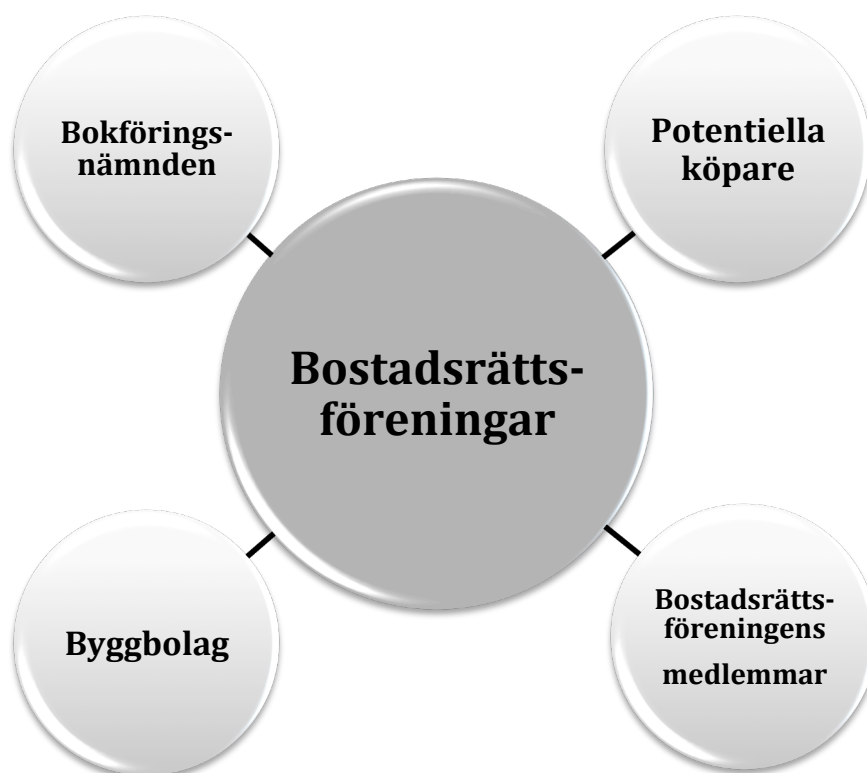
### **3.3 Analysmodell**

I studiens analys kommer den kontextuella referensramen att användas till att få en djupare förståelse för hur bostadsrättsföreningar fungerar och vilka regler de är skyldiga att följa när de upprättar sin årsredovisning. Den kommer även att stödja och förtydliga det respondenterna belyser i samband med bostadsrättsföreningar. Då vi har en deduktiv



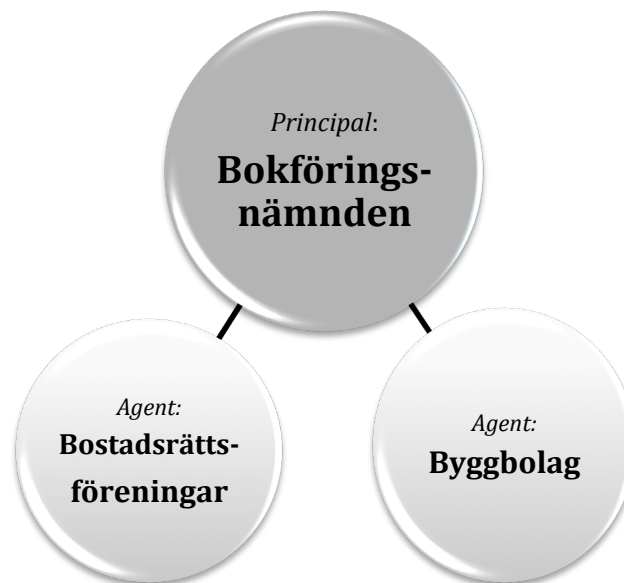
ansats utgår vi från den teoretiska referensramen då vi genomför analysen. Valet att använda oss av en rad kompletterande teorier ger oss möjligheten att analysera och förstå problemet utifrån flera perspektiv.

För att få en tydlig bild av sfären där bostadsrättsföreningar verkar i och för att identifiera studiens intressenter har vi använt intressentteorin, där vi analyserar utifrån både den positiva och den normativa grenen. Freeman & Reeds (1983) bredare definition av intressenter innefattar myndigheter, intresseorganisationer och kundsegment och förklarar intressenterna som en grupp eller en individ som kan påverka företaget eller som påverkas av företaget. Utifrån denna definition identifierar vi intressenterna på bostadsmarknaden som medlemmarna i bostadsrättsföreningar, byggbolag som bygger bostadsrätter, BFN som utfärdar beslut och uttalanden och potentiella köpare. Det finns ytterligare intressenter som inte behandlas vidare i denna studie.



**Figur 1:** egenutformad intressentmodell med inspiration av Freeman & Reeds bredare definition

Principal-agentteorin fokuserar på relationen mellan agenten (utföraren) och principalen (beslutsfattaren). I vår studie har vi identifierat BFN som principalen som fattar besluten som agenterna sedan måste följa. Agenterna ser vi som bostadsrättsföreningar samt byggbolag då det är de som måste följa BFNs beslut och uttalanden. För att analysen ska bli mer intressant ur ett redovisningsperspektiv har vi använt positiv redovisningsteori som grundar sig i principal-agentteorin men som belyser redovisningsförhållandena specifikt.



**Figur 2:** egenutformad principal-agentmodell

## 4. Empiri

*I detta kapitel redogörs för det empiriska materialet som vi har fått fram genom olika typer av intervjuer. Inledningsvis ges en kort beskrivning av respektive företag samt en presentation av de intervjuade personerna, vilket sedan följs av intervjuerna. I bilaga 1 återfinns de frågor som vi ställde till respektive respondent.*

### 4.1 Intervjuade experter

#### 4.1.1 Ingemar Bjerkborn & Sebastian Gustafson

Ingemar Bjerkborn är verksamhetschef på Svensk Bostadsrättsbildning som är en av Sveriges ledande aktörer på bostadsrättsombildningar. De representerar främst hyresgäster och deras föreningar men hjälper även fastighetsägare och andra intressenter med värderingar och ekonomiska planer vid nybyggen. Ingemar Bjerkborn har 40 års erfarenhet av fastighetsbranschen och fastighetsmarknaden (Svensk Bostadsrättsbildning, 2011). Sebastian Gustafson är företagets jurist och har 5 års erfarenhet av att hantera bostadsrättsfrågor.

Intervjun genomfördes på Svensk Bostadsrättsbildningskontor i Malmö den 28 april 2014.

#### *Uppfattningar*

Bjerkborn och Gustafson anser att den pågående avskrivningsdebatten är onyanserad och i vissa avseenden även okunnig. De betonar också att en åtskillnad måste göras mellan fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar. I fastighetsbolaget har avskrivningen en skattemässig betydelse som innebär att resultatet kan jämnas ut mellan åren. Däremot finns inte detta behov för en bostadsrättsförening. De diskuterar även om det behövs någon lagskrivning överhuvudtaget för bostadsrättsföreningar eftersom ”bostadsrättsföreningar inte har någon redovisningsplikt, de behöver inte skicka in någon årsredovisning. De behöver inte ha någon auktoriserad revisor heller.”, förklarar Bjerkborn. Utöver detta påpekar Bjerkborn att en bostadsrättsförening kan visa ett bokföringsmässigt negativt resultat och ändå sätta av pengar till underhållsfonden och dessutom ha pengar kvar i kassan.

Både Bjerkborn och Gustafson är av uppfattningen att avskrivningar på byggnader för bostadsrättsföreningar egentligen är onödigt. De hade hellre sett lagstadgade underhållsplaner vilka angav hur mycket som ska sättas av varje år ”Så vår grundinställning är väl egentligen att man inte skulle ha några avskrivningar, utan att man skulle ha lagstadgade underhållsplaner istället som man sätter av efter.”, säger Gustafson. De tycker även att avskrivning och avsättning borde vara samma begrepp och att avskrivningen blir mer än en teknikalitet i bokslutet. ”Skulle man vara riktigt strikt skulle avskrivning innebära att man gör en kapitalmässig avsättning på ett särskilt

bankkonto, där pengarna stod för att kunna användas till framtida renovering...”, enligt Bjerkborn.

Bjerkborn och Gustafson anser att om avskrivningar ska användas är den progressiva avskrivningsmetoden den bäst lämpade då den leder till att avskrivningen blir lika stor över hela nyttjandeperioden i och med den årliga inflationen på 2 % som de flesta räknar med när de lägger upp den progressiva avskrivningsplanen. Samtidigt säger de att den verkliga anledningen till att den progressiva metoden används är för att byggbolagen vill visa ett bra resultat i sina föreningar. ”Verkligheten är att byggbolagen vill visa ett bra resultat för sina bostadsrätter för att kunna sälja lägenheten.”, uttrycker Gustafson. Däremot betonar de återigen att det inte är avskrivningen som är det mest intressanta i en bostadsrättsförening utan att underhållet sköts och att avgiften inte ökar för mycket ”Vad som är intressant egentligen för nyttjaren eller bostadsrättsinnehavaren är att underhållet sköts och att inte avgiften springer iväg ... och att du har kontroll över dina boendekostnader.”, säger Bjerkborn.

Vidare förklarar de hur de flesta byggbolag själva bildar bostadsrättsföreningar genom en så kallad byggmästarbildad förening ”man är både byggherre och äger föreningen till en början och bestämmer vilka förutsättningar fastigheten kommer att säljas in till bostadsrättsföreningen. Och konsumenten som köper har ju liksom inte så mycket att komma med, de får acceptera priset eller inte.”, förklarar Bjerkborn.

### ***Konsekvenser***

Bjerkborn och Gustafson betonar återigen den bristande kunskapen vad gäller bostadsrättsföreningars ekonomi. De menar att även banker har problem att åtskilja bostadsrättsföreningars ekonomiska förutsättningar från andra företagsformer ”Och det gäller även banker, de kan inte heller räkna”, säger Bjerkborn. Bjerkborn förklarar vidare att de enbart ser till den nedersta raden i resultaträkningen och bedömer föreningen efter det. Han tror även att byggbolagen kan få svårt att sälja och konsekvenserna av det kan bli att tusentals planerade bostadsrätter står tomma eller att byggprocessen stannar upp helt och inte kan slutföras. De anser att en tillämpning av den linjära avskrivningsmetoden, där årsavgiften påverkas av den nya avskrivningsmetoden, skulle leda till att föreningarna bygger upp en stor kassa till ingen nytta. Detta skulle i sin tur leda till ett totalstopp för nyproduktion och de enda som skulle uppskatta detta är hyresgästföreningarna för att hyresrätterna då skulle bli relativt sett billigare att bo i.

Bjerkborn och Gustafson tror att regeländringen kommer leda till att bostadsrättsföreningarna väljer att visa bokföringsmässigt negativa resultat. På kort sikt tror de att priserna på bostadsrätter kommer att sjunka i och med den oro som uppstår på grund av de bokföringsmässigt negativa resultaten. Men på sikt kommer folk att lära sig förstå och årsredovisningen kommer att bli ett helt irrelevant dokument.

De båda tror också att vissa kommer att strunta i de nya reglerna och göra som de alltid gjort innan. Bjerkborn förklarar detta med att om nyttan är större än sanktionerna kommer vissa aktörer göra som de själva vill i stort sett. Vissa fortsätter som innan och någon kanske väljer att inte göra några avskrivningar alls. De betonar att BFNs beslut inte kommer att få någon större betydelse för bostadsrättsföreningars redovisning ”När mattan har satt sig kommer det inte ha någon betydelse.”, säger Bjerkborn.

Bjerkborn och Gustafson poängterar även den stora inflyttningen till städerna och att folk måste ha någonstans att bo samt att det då kvittar vad bostadsrättsföreningarna visar för bokföringsmässigt resultat. Folk kommer ändå att köpa menar dem. De hoppas också att diskussionen om avskrivningar på byggnader för bostadsrättsföreningar kommer innebära förbättrad kunskap om bostadsrättsföreningar som företagsform.

#### **4.1.2 Stellan Lundström**

Stellan Lundström är teknologie doktor i fastighetsekonomi på Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Han är även dekan för KTHs skola Arkitektur och samhällsbyggnad. Stellan Lundströms kompetensområden är investering, finansiering, värdering, mäklari, förvaltning – med inriktning mot fastigheter (S. Lundström, personlig kommunikation, 23 april 2014).

Intervjun genomfördes via mail den 23 april 2014.

##### ***Uppfattningar***

Anledningen till varför användandet av progressiva avskrivningar har fått så pass stor uppmärksamhet är enligt Lundström att de uppfattas ge en felaktig bild av kostnadsfördelningen över tiden. Detta är alltså anledningen till varför det inte anses lämpligt för bostadsrättsföreningar att använda den progressiva avskrivningsmetoden vid avskrivning på byggnader. Vidare menar Lundström att det inte enbart handlar om vilken avskrivningsmetod som väljs, utan snarare att det ska finnas en medvetenhet om vilka utgifter som kommer – hur stora de är och när de uppstår. Vid frågan om vad som motiverar användandet av progressiva avskrivningar för byggbolagen i den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningar, svarar Lundström endast att han anser att det kan tolkas som ett försäljningsargument.

##### ***Konsekvenser***

Lundström antar att om en linjär avskrivningsmetod skall tillämpas istället för en progressiv kommer konsekvenserna bland annat bli att bostadsrätterna blir mer svårsålda och att det dessutom kommer uppstå en del frågor bland allmänheten kring scenariot. Utöver att byggbolag och bostadsrättsföreningar tros bli berörda av BFNs beslut om progressiva avskrivningar antar Lundström att det kan påverka den finansiella stabiliteten om bostadsrätter köps till en kostnadsuppfattning som strukturellt inte stämmer med verkligheten.

### 4.1.3 Bo Nordlund

Bo Nordlund är redovisnings- och värderingsspecialist inom fastighetsbranschen. Tidigare var han medlem i FARs policygrupp för redovisning men avgick på egen begäran våren 2014. Bo Nordlund har även en anställning på KTH som teknologie doktor samt är medlem i Sveriges Finansanalytikers förening (Bo Nordlund Real Estate Consulting AB, 2014).

Intervjun genomfördes via telefon den 5 maj 2014.

#### *Uppfattningar*

Nordlund menar att den progressiva avskrivningsmetoden började användas på grund av att det under långa perioder förelåg en ganska hög inflationstakt, vid en jämförelse med dagsläget, och då kan den progressiva avskrivningsmetoden på ett lämpligt sätt fördela kostnaderna över tiden. Han menar dock att utan en hög inflationstakt är det svårt att motivera en progressiv avskrivningsmetod men säger även att det kan finnas olika synsätt på hur förbrukningen ser ut över tiden.

På frågan om vilken avskrivningsmetod Nordlund anser lämpa sig bäst vid avskrivning på byggnader för bostadsrättsföreningar säger han "Min uppfattning är att det är en linjär eller degressiv metod som skulle spegla förbrukningen av nyttorna bäst.". Nordlund berättar vidare att det har gjorts studier som tyder på att det i reala termer är en degressiv minskning av byggnadens kapitalvärde. "... om man tänker sig kombinationen låg inflation, studiernas resultat och om man gör vissa antaganden själv i en kassaflödesmodell framåt i tiden om kassaflödenas utveckling i en låg inflationsekonomi, då blir det linjära eller degressiva avskrivningsmönster.", säger Nordlund.

Själv tycker Nordlund att progressiva avskrivningar inte är en lämplig metod då han anser att stora kostnader skjuts på framtiden, vilket då innebär att en viss tillväxt måste föreligga och att inkomstnivåerna måste ha samma reala nivå över tiden. Detta menar han är svårt att förutsäga eftersom det måste finnas en uppfattning om hur inkomstnivåerna kommer att ligga 50 år framåt i tiden. Nordlund anser även att avskrivningar i en bostadsrättsförening ska avspegla en så kallad återanskaffningsutgift, för att kunna återskapa byggnaden och dess nytta, "om man då skulle lägga en progressiv kurva då kommer man inte betala sin egen förbrukning under den tid man förbrukar byggnaden. Det blir inte rättvist över generationerna.", förklarar Nordlund.

Nordlund poängterar även att det väldigt viktigt att potentiella bostadsrättsköpare har tillgång till adekvat fakta, för att kunna ta ett rationellt beslut angående köp av bostadsrätt. Han bedömer det även svårt för en mindre insatt person att bedöma långa tidshorisonter som ofta behövs vid köp av en bostadsrätt. Vanligtvis tas endast hänsyn till vilka utgifter som ingår i boendekostnaden på kort sikt, men ingen helhetsbild uppnås.

### ***Konsekvenser***

Nordlund visionerar när han säger att flera föreningar som är nybyggda eller ombildade kommer att redovisa förluster. Detta tror han i sin tur kommer att påkalla köparnas uppmärksamhet och de kommer att undra varför det är en förlust. Här poängterar han återigen vikten av en adekvat informationsbildning som verkar för en effektiv och rationell prissättning över tid på bostadsrätter. Allra ytterst ser han avskrivningsmetoden som en finansiell stabilitets- och prisbildningsfråga. Om nu föreningarna övergår till en linjär avskrivning och istället börjar redovisa förluster så bör även svaret på varför det blir så, tydligt framgå i föreningens årsredovisning. Nordlund anser att årsredovisningen ska informera om ifall årsavgifterna är satta för lågt ur ett långsiktigt realt perspektiv. Han tycker också att det bör finnas med hur hög årsavgiften är idag, men att den på sikt måste öka till ett visst belopp i dagens penningvärde. Finns denna information lättillgänglig blir det enklare att skapa sig en rationell bedömning av prissättningen på bostadsrätter. Annars är risken att det blir en överraskning sedan när det blir för dyrt att bo kvar.

För byggbolagens del antar Nordlund att det kan bli en sänkning i deras produktionsförmåga då köpare börjar ifrågasätta om de kan betala så mycket för bostadsrätterna om årsavgiften höjs. Och även om årsavgiften inte höjs börjar folk fundera på om den kommer att höjas eller inte. Detta skapar en osäkerhet på marknaden och det kan tänkas påverka produktionsinriktning så att det inte är lika självklart att producera bostadsrätter "det kanske blir mer attraktivt att även producera hyresrätter". Men Nordlund tror även att det ser olika ut beroende på olika marknadssituationer. I tillväxtregionerna finns en långsiktig potential i värdeutvecklingen, men det är betydligt osäkrare på de svagare orterna.

BFNs uttalande ser Nordlund enbart som positivt, då det är ett klargörande med tydliga signaler om vilken metod som är tillämplig för avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Han anser att det blir lättare att se hur avskrivningsplanen tas fram i och med detta ställningstagande. Nordlund tycker även att det borde göras en översyn på regelsystemet när det gäller bostadsrätter, för att bostadsrätter behöver ett eget regelsystem. Men han säger även "att blir det inga prisförändringar i framtiden så kommer inte årsavgiften att räcka till, då får vi vara beredda att betala lite mer för att köpa än vad det är satt just nu."

## **4.2 Representanter för bostadsrättsföreningar**

### **4.2.1 Riksbyggen**

Riksbyggen är ett kooperativt företag som arbetar med att utveckla och förvalta bostadsmiljöer i nyproduktion. De är även ett av Sveriges främsta fastighetsförvaltare och är verksamma över hela landet. Kunder till Riksbyggen är bostadsrättsföreningar

samt kommersiella och offentliga fastighetsägare. Riksbyggen har omkring 2 300 anställda, varav omkring 1 900 arbetar inom fastighetsförvaltning, och har en omsättning på drygt 4 miljarder kronor (Riksbyggen, 2014).

Veronika Leo har en utbildning från USA motsvarande en civilekonomutbildning och jobbar idag som ekonomisk förvaltare med marknadsområde mellersta syd.

Intervjun genomfördes via telefon den 5 maj 2014.

### ***Uppfattningar***

Utan att veta med exakthet gjorde Leo ett antagande om att omkring hälften av de bostadsrättsföreningar som Riksbyggen förvaltar använder sig av en progressiv avskrivningsmetod, medan den andra hälften har linjär avskrivning. Detta är dock en väldigt grov uppskattning menar hon. Vidare antar hon att det är de äldre föreningarna som använder linjär avskrivning och att de nyare använder progressiv.

Om en bostadsrättsförenings avskrivningsmetod inte följer god redovisningssed, förklarar Leo att Riksbyggen då rekommendera föreningarna att se över den. Förslagen som Riksbyggen då ger sina bostadsrättsföreningar är att antingen tillämpa en linjär eller en progressiv avskrivningsmetod. Leo menar vidare att vid progressiv avskrivning använder de sig vanligtvis av 1 % per år, vilket hon inte anser är några stora stegringar som skulle göra att det ökar väldigt mycket varje år. På frågan om när progressiva avskrivningar blev praxis ansåg Leo att det var en fråga för byggbolagen.

### ***Konsekvenser***

Vid frågan om hur Leo ställer sig till BFNs beslut, som kom måndagen den 28 april 2014 angående progressiva avskrivningar, hade hon inte särskilt mycket att tilldela oss. ”Vi får ju anpassa oss till vad BFN säger. Nu har det inte kommit ut ett generellt uttalande så jag vill inte säga för mycket i den frågan. Riksbyggen måste anpassa sig till de normer och regler som finns.”, säger Leo. Hur beslutet kommer att påverka bostadsrättsföreningarna som Riksbyggen förvaltar menar Leo är styrelsens beslut. ”Vi på Riksbyggen kan rekommendera dem att göra antingen det ena eller det andra men det är ändå deras beslut.”, förklarar Leo. Vidare säger hon: ”Jag har haft diskussioner med några föreningar som har haft progressiva planer, men det påverkar inte deras avgifter. Vi har lagt upp de med så liten procentsats så att det slår så lite att gå över till en rak avskrivningsplan. Så hade man ett överskott 2013, så har man balanserat det så att man kan gå över till en ny avskrivningsplan så att vi kan jämna ut det över året.”

Hur bostadsmarknaden kommer att påverkas i stort anser Leo är svårt att spekulera kring i dagsläget. Hon menar på att det delvis beror på hur de föreningar som påverkas mest väljer att göra och hur de kommer att redovisa detta. ”Väljer de att höja avgifterna för att täcka kostnaderna så är det ju klart att det kommer att påverka marknaden.”, säger Leo. Men i vilken utsträckning detta kommer att påverka bostadsmarknaden vill hon inte gissa på.



## 4.2.2 SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) är ett av Sveriges ledande företag inom bostadsrätt och levererar förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar och deras styrelser. De erbjuder ett brett utbud av tjänster såsom enstaka konsultuppdrag till ett helhetskoncept med ekonomisk och teknisk förvaltning och även juridisk expertis. Inom ekonomisk förvaltning har SBC omkring 2 500 föreningar över hela landet som kunder. År 2013 uppgick SBCs omsättning till 248 miljoner kronor (Sveriges BostadsrättsCentrum, 2012).

Helena Gustavsson är utbildad civilekonom och ansvarar idag för SBCs ekonomiska förvaltning och redovisningsfrågor.

Intervjun genomfördes via telefon den 25 april 2014.

### *Uppfattningar*

Gustavsson berättar att de flesta föreningar som de förvaltar är av äldre slag och att de således använder sig av den linjära avskrivningsmetoden för avskrivningar på byggnader. Den progressiva metoden började användas för omkring fem till åtta år sedan då värdet på fastigheter ökade kraftigt, och då särskilt värdet på nyproducerade fastigheter. Innan den progressiva avskrivningsmetoden blev praxis var avskrivningen lika stor som amorteringen på fastighetslånet. Vidare förklarar Gustavsson att det då kom in lika mycket pengar, rent kassaflödesmässigt, som sedan skulle amorteras. Det ansågs dock inte vara en riktig avskrivningsplan med tanke på att amorteringsbeloppet kan ändras från år till år och därför rekommenderades den linjära metoden istället. Idag använder dock många nyproducerade bostadsrättsföreningar den progressiva metoden.

Ett problem vad gäller valet av avskrivningsmetod är att likviditeten inte beaktas. Gustavsson beskriver det som att "... årsavgiften ska ju sättas utifrån en budget och då är det egentligen kassaflödet som är det viktiga och inte resultatet. Men det är dessvärre mycket svårt att hålla isär dessa bitarna.". Finns en progressiv avskrivningsplan menar Gustavsson att den ofta motiveras med att en förening även bör göra avsättningar till en yttre fond. Belopp för yttre underhåll samt avskrivning ska tillsammans motsvara beloppen som finns i underhållsplanen. Gustavsson poängterar att SBC alltid rekommenderar de föreningar som de förvaltar att göra en underhållsplan. "Med en underhållsplan kan man planera och jag ser gärna att det införs ett krav på att en sådan plan finns.", säger Gustavsson. Vidare förklarar hon att likhetsprincipen gäller för bostadsrättsföreningar och det är viktigt att den följs så att alla är med och betalar för slitaget på byggnaden, och det är således det avskrivningen är till för.

Gustavsson poängterar återigen att det är kassaflödet som är det viktiga i en bostadsrättsförening och oavsett val av avskrivningsmetod ska det inte påverka avgiften för de boende. Vidare förklarar hon att i en bostadsrättsförenings stadgar står det att medel ska tas in för att täcka kostnader, amorteringar och avsättningar till yttre fond

enligt underhållsplanen. “Det betyder att en bostadsrättsförening kan gå back, de kan inte gå i konkurs så länge det finns pengar där och finns det kassaflöde så finns det ju pengar.”, säger Gustavsson.

Gustavsson anser inte att ÅRL lämpar sig för bostadsrättsföreningars redovisning och vill tillsammans med andra organisationer att det ska tas fram ett k-regelverk som bättre passar företagsformen bostadsrättsföreningar, “... bostadsrättsföreningar har pressats in i regler som inte passar.”, säger Gustavsson. Hon berättar även att de bostadsrättsföreningar som SBC förvaltar kommer att redovisa enligt K2.

### ***Konsekvenser***

Nu när möjligheten att använda progressiva avskrivningar för byggnader tas bort, tror Gustavsson att de flesta föreningar kommer att välja att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat, vilket är möjligt då resultatet egentligen inte säger något om föreningens ekonomiska läge. “Jag tror inte de kommer höja avgifterna.”, säger hon. Dessvärre kan det då bli väldigt svårt för potentiella köpare som är lekmän på området att bedöma föreningens årsredovisning. Detta medför att köparna blir avskräckta när de ser ett negativt resultat, vilket i sin tur leder till att värdet på bostadsrätten går ner. Här förklarar Gustavsson att det är viktigt att lyckas förklara för potentiella köpare, styrelsen och befintliga medlemmar varför det redovisas negativa siffror och varför det inte har någon betydelse. Bankerna däremot har inga större svårigheter att förstå varför det plötsligt redovisas negativa siffror då de är insatta i problematiken. “...de är fackmän så de förstår”, förklarar Gustavsson. Vidare säger Gustavsson “Utmaningen ligger också hos oss som förvaltare att visa tydligt i årsredovisningen, för bostadsrätthavarna, att värdet på deras bostadsrätt inte försämras av negativa resultat.”. Det måste framgå tydligt att det är kassaflödet som är det viktig, vilket är vår uppgift att se till att det gör.

Gustavsson tror även att priserna på bostadsrätter kommer att påverkas om årsavgifterna eventuellt höjs. Detta då priset på bostadsrätterna sätts utifrån hur årsavgifterna ser ut. Är årsavgiften hög blir priset lägre men är årsavgiften istället låg blir priset högre. Priserna kommer, vid en höjning av årsavgiften, då att sjunka och de som har köpt en bostadsrätt för ett högre pris kan komma att förlora investerade pengar. Enligt Gustavsson tror byggbolagen själva att ett förbud mot progressiva avskrivningar kommer att påverka bostadsbyggandet. Hon menar på att de inte kommer få sina ekonomiska planer godkända om de inte använder en godkänd avskrivningsmetod. “De är själv lite oroliga för detta...”, berättar hon och säger att byggbolagen måste lösa det problemet för att kunna fortsätta bygga.

## 4.3 Representanter för byggbolag

### 4.3.1 Peab

Peab är en av Nordens främsta aktörer inom bygg- och anläggningssektorn och är även en av Sveriges största bostadsbyggare. Företaget har en omsättning överstigande 40 miljarder kronor 2012 och omkring 13 000 anställda. Företagets aktie är börsnoterad på NASDAQ OMX Stockholm (PEAB, 2013).

Christel Wihlfeldt är utbildad redovisningsekonom och jobbar idag som samordnare för Peabs egenutvecklade bostadsrättsföreningar. Christel hanterar även en del styrelsearbete för bostadsrättsföreningarna och hjälper till med den ekonomiska förvaltningen.

Intervjun genomfördes på Peabs kontor i Malmö den 25 april 2014.

#### *Uppfattningar*

För att kunna teckna förhandsavtal på bostadsrätter berättar Wihlfeldt att en kostnadskalkyl först och främst måste upprättas. Denna kalkyl är en enklare form av den ekonomiska planen. Kostnadskalkylen ska sedan godkännas av en av Boverket utsedd intygsgivare. Denna kalkyl behöver inte nödvändigtvis vara särskilt detaljerad, dock påpekar Wihlfeldt att Peab föredrar att göra det ändå för att slippa göra ändringar senare. Det som kan behöva justeras är i fall ränteläget på marknaden förändras. För att förenkla för kunden ska det helst inte vara stor skillnad på den upprättade kostnadskalkylen och den ekonomiska planen. Detta för att undvika att kunden drar sig ur i fall skillnaden i priset för bostadsrätten blir för stor.

Redan i kostnadskalkylen upprättas avskrivningsplanen där Peab nuförtiden alltid använder sig av progressiv avskrivningsmetod. Wihlfeldt ställer sig positivt till progressiva avskrivningar på byggnader för bostadsrättsföreningar och uppfattar det som att de flesta aktörer på marknaden är av samma åsikt. Hon tror även att branschföreningar och företag kommer att gå ihop och bedriva lobbyverksamhet för att det ska förbli tillåtet att använda progressiva avskrivningar. Vidare berättar Wihlfeldt att den ekonomiska planen måste upprättas för att kunna teckna upplåtelseavtal. Bolagsverket kräver att den ekonomiska planen är registrerad, till skillnad från kostnadskalkylen. Det är styrelsen som upprättar samt har det yttersta ansvaret för den ekonomiska planen, vilken exempelvis kan bestå av en jurist som jobbar med försäkringar, en person som har erfarenhet av ekonomisk förvaltning samt någon erfaren av besiktningar och någon från produktionen.

Wihlfeldt uppfattar det som att progressiva avskrivningar på byggnader växte fram och blev praxis för ungefär åtta år sedan. Den tidigare metoden, där avskrivningar gjordes med lika stort belopp som amorteringen av fastighetslånet, ansågs enligt revisorer inte vara en riktig avskrivningsmetod. Av denna anledning valdes det därför att övergå till

att använda progressiva avskrivningar som sedan blivit praxis. "Detta är en vedertagen avskrivningsmetod inom denna bransch.", menar Wihlfeldt.

När det kommer till de nya redovisningsreglerna, K2 och K3, som trädde i kraft räkenskapsåret 2014 anser Wihlfeldt att inget av de egentligen passar företagsformen bostadsrättsförening, då hon menar att de mest är anpassade efter aktiebolagsformen. Oavsett utfallet av BFNs beslut den 28 april antar hon att Peab kommer använda K2-regelverket, då detta anses enklare. Först till hösten kommer detta arbete påbörjas.

Avslutningsvis anser Wihlfeldt att det är bättre att se till helheten än att bara se till avskrivningar. Med detta menar hon bland annat att samtidigt som en progressiv avskrivning tillämpas, minskar räntekostnaden i takt med att lånet amorteras. Detta ska förhoppningsvis skapa en balans i räkenskaperna. Wihlfeldt förklarar vidare att hon tycker att det är viktigt att det finns en underhållsplan i en förening, där pengar sätts av till en yttre fond för kommande reparationer och underhåll, då det inte ska finns några renoveringsbehov i ett nybyggt hus.

### ***Konsekvenser***

Wihlfeldt säger sig anta att om progressiv avskrivningsmetod inte längre får tillämpas på byggnader skulle det leda till att en linjär avskrivningsmetod används istället. "Vi kommer inte bryta någon lag, vilket innebär att vi då kommer få ha rak avskrivning och så får vi lösa det.", förklarar Wihlfeldt. Vidare är hennes uppfattning att en övergång till linjär avskrivningsmetod skulle leda till att föreningarna tvingas höja årsavgifterna alternativt redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat.

En höjning av årsavgifterna skulle leda till att lägenheterna blir mer svårsålda, då kunderna inte kommer att ha samma möjligheter att finansiera insatsen för lägenheten. Wihlfeldt förklarar att insatsen nämligen inte går att sänka eftersom den är baserad på mark- och entreprenadpriset. Konsekvensen skulle därmed bli en minskning, eller rent av en stagnering, av bostadsbyggandet då hon menar att Peabs projekt måste gå med vinst eftersom det är ett vinstdrivande företag med en noterad aktie. Ytterligare en konsekvens av höjda årsavgifter blir att de bostadsrättsföreningar som Peab grundat bygger upp en enorm kassa till ingen nytta alls. Istället menar Wihlfeldt att det är bättre att fortsätta som i nuläget med progressiva avskrivningar för att då kunna amortera, vilket även innebär sänkta räntekostnader.

Föreningen kan som tidigare nämnts även välja att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat, eftersom avskrivningarna egentligen inte har något med likviditeten att göra. Detta skulle enligt Wihlfeldt innebära att revisorerna inte kan lämna en ren revisionsberättelse. Revisorerna kommer således lämna en anmärkning om att föreningarna borde höja avgiften för att täcka det underskott som uppstått. "Om föreningen väljer att höja avgiften eller inte är en annan sak.", betonar Wihlfeldt. Vidare betonar hon att det inte finns några krav på en bostadsrättsförening att använda sig av en auktoriserad revisor. Hon anser dock att det är väldigt viktigt att ha en auktoriserad

revisor som kan kontrollera föreningens och förvaltarens arbete. Wihlfeldt påpekar även att det är viktigt att se till varje enskild bostadsrättsförening för att undersöka vad konsekvenserna blir för just denna, med hänsyn till dess ekonomiska förutsättningar.

Vid en övergång från progressiv till linjär avskrivningsmetod anser Wihlfeldt att det på längre sikt kommer bli svårt för byggbolag att starta upp nya projekt, vilket kan komma att hämma bostadsbyggandet. "Ett byggnadsprojekt är ett högriskprojekt med stora kostnader, så det är inget som dras igång utan att en vinstchans finns med i bilden... Peab är ju ändå ett börsnoterat bolag med aktieägare, de vill inte satsa på något där det inte blir några pengar, ingen utdelning.", säger hon. Avslutningsvis tror Wihlfeldt att marknaden i stort kommer att påverkas negativt av en sådan övergång och uttrycker det som: "Det är klart att det är inget positivt, det kommer påverka hela marknaden och vi behöver bostadsbyggande, det är ju bostadsbrist."

### **4.3.2 Skanska**

Skanska är ett av Sveriges största byggbolag vars verksamhet är uppdelad på bygg- och anläggningsverksamhet, bostadsutveckling, kommersiell utveckling samt infrastrukturutveckling. I Sverige har Skanska omkring 10 500 medarbetare och intäkterna för byggverksamheten 2012 uppgick till 30,5 miljarder kronor. Skanskas aktie är börsnoterad på OMX Nordiska Börs (Skanska, 2014).

Magnus Lambertsson är utbildad fastighetsekonom och jobbar idag som försäljnings- och marknadschef för Sverige mot slutkonsumenter på privatmarknaden.

Intervjun genomfördes på Skanskas kontor i Malmö den 30 april 2014.

#### ***Uppfattningar***

Inledningsvis berättar Lambertsson kort hur Skanskas bostadsrättsföreningar bildas. I grunden är nästan alla Skanskas föreningar byggmästarbildade vilket innebär den består av en bostadsrättsföreningsekonom från Skanska och utöver det två utomstående bostadsrättsföreningskonsulter med erfarenhet i branschen. Bostadsrättsföreningen fungerar till en början som en skrivbordsprodukt, då det ännu inte finns någon fastighet. När Skanska väl kommit över mark till bostadsbyggandet skrivs ett avtal med föreningen om att de ska köpa marken och att Skanska ska bygga bostaden. Från detta skede ligger försäljningsansvaret på Skanska och en kostnadskalkyl tas fram och senare även en ekonomisk plan där avskrivningsmetoden framgår. Den ekonomiska planen gör Skanska i stort sett på egen hand dock ska den godkännas av bostadsrättsföreningen. Det ska dock nämnas att hälften av de bostadsrättsföreningar som Skanska byggt, oftast inom två år från tillträdet själva väljer att byta avskrivningsmetod. Det kan handla om att de exempelvis ändrar progressiviteten eller byter till linjär avskrivning fast på längre tid.

Skanska har under de senaste 12-13 åren använt sig av en progressiv avskrivningsmetod. Lambertsson motiverar detta med att det är den metod som bäst

speglar hur föreningens kostnader ser ut över tid. Han betonar också att föreningar idag är relativt lågt belånade, med cirka 20-25% av det totala priset i lån. Ytterligare aspekter som talar för den progressiva avskrivningsmetoden är det faktum att lånen amorteras och räntorna sjunker i samma takt som avskrivningarna ökar vilket gör att årsavgiften kan hållas på en stabil nivå. Lambertsson menar att progressiv avskrivningsmetod inte är så hemsk som den framhåvs i debatten. Skanska har undersökt en rad bostadsrättsföreningar som använder sig av den progressiva avskrivningsmetoden och i alla undersökta fall finns det pengar i kassan hela vägen för olika typer av renoveringsbehov, såsom stambyten och fönsterbyten. Däremot påpekar Lambertsson att metoden inte ska missbrukas. Ett exempel på missbruk kan vara när hyresrätter görs om till bostadsrätter och den progressiva avskrivningsmetoden börjar användas på ett gammalt hus, där stora kostnader för renovering ligger närmare i tiden än jämfört med ett nybyggt hus.

Lambertsson talar också om bristen på kunskap i debatten om progressiva avskrivningar på byggnader för bostadsrättsföreningar. Många blandar ihop begreppen avskrivning och avsättning ”Det är det som är lite spökigt i det här också, att många blandar ihop de begreppen.”, säger Lambertsson. Han klargör att varje år sätter föreningen av till en fond, en avsättning, som ska täcka kostnader för till exempel målning eller tak- och fönsterbyten. Det ska anges i stadgarna hur stor denna avsättning ska vara per kvadratmeter och år. Rent objektivt anser Lambertsson att det hade räckt att antingen tillämpa avskrivningar eller avsättningar. Även kunderna är dåligt insatta i avskrivningsproblematiken menar Lambertsson. Han förklarar att kunder ofta har liten erfarenhet av att läsa årsredovisningar och därför endast ser till resultatet samt om det exempelvis bytts stammar.

Lambertsson anser att det blivit alltför stort fokus på enbart själva avskrivningen. ”Det hade varit mycket bättre om man hade tagit ett helhetsgrepp på bostadsrättsföreningar”, tycker han. Han menar att en bostadsrättsförening är så mycket mer än bara avskrivningar. En fråga som Lambertsson bedömer vara av relevans att diskutera är om restvärdet på en byggnad verkligen är noll. Han uttrycker det som ”En fastighet här i centrala Malmö eller Lund eller Stockholm som är 100 år gammal och är väl underhållen, skulle den vara värd 0 kronor?”. Lambertsson ifrågasätter behovet av avskrivningarna och påpekar att ”Om du köper ett hus, då har du ingen avskrivning. Hade jag sålt en ägarlägenhet till dig har du ingen avskrivning, men bara för att det är en bostadsrättsförening tvingas du skriva av.”, påpekar han.

### ***Konsekvenser***

Lambertsson tror att följden av BFNs beslut blir att bostadsrättsföreningar tvingas tillämpa den linjära avskrivningsmetoden. ”Vi kommer ju inte få skriva av på något annat sätt än rakt”, säger han. Vidare menar Lambertsson att effekten av detta kommer bli att föreningarna väljer att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat. Det skulle vara förvånansvärt anser han, om inte flertalet föreningar väljer att göra på detta sätt och sedan hanterar problemen som uppstår allteftersom.

Om föreningarna inte väljer att gå med bokföringsmässigt minusresultat kommer det leda till att årsavgifterna tvingas höjas, vilket i sin tur medför att det skapas en överlikviditet i föreningarna. Lambertsson menar också att den linjära metoden skulle innebära att årsavgiften kommer att minska i framtiden, detta på grund av att räntekostnaderna sänks i framtiden. Han framför även att medlemmarna skulle visa missnöje när föreningen tvingas använda den linjära avskrivningsmetoden. ”Det är inte så jättemånga som tycker det är roligt att du ska sätta av pengar nu för något som händer om 60 år.”, menar han.

Vidare uppfattar Lambertsson det som att “... konsumentinformationen kommer att förbättras avsevärt vilket jag ser som ett plus, så att det blir ännu tydligare i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen vad det är man köper.” Lambertsson betonar även att ett bostadsköp oftast är en av de största affärerna i en människas liv och att det då krävs tydlig och bra information om köpet. Därför anser Lambertsson att det bör finnas ett tydligare ramverk för vad en bostadsrättsförening måste informera om i sin årsredovisning samt att det tas hänsyn till att de nya k-regelverken inte är lämpade för bostadsrättsföreningar. Ytterligare aspekter som kan försvåra för köparna är om alla bostadsrättsföreningar nu väljer att lösa problemet på olika sätt.

Lambertsson bedömer att det är ungefär 100 000 bostadsrätter som kommer att drabbas av de nya redovisningsreglerna. Såväl gamla som nya bostadsrättsföreningar som har valt att använda sig av den progressiva avskrivningsmetoden kommer således att påverkas. Han hoppas att aktörer på marknaden går ihop och tillsammans bestämmer hur föreningarna nu ska göra, exempelvis att alla föreningar väljer att visa ett bokföringsmässigt minusresultat. Detta för att återigen underlätta för kunderna, han uttrycker det som ”då kommer marknaden att lära sig att det där är ingen fara.”. Om detta händer tror Lambertsson att regeländringen inte kommer få så stora konsekvenser. Det enda som skulle kunna förändra utgången är om det blir förbjudet för bostadsrättsföreningar att visa ett bokföringsmässigt negativt resultat, något som Lambertsson inte anser trovärdigt, då det inte går att förbjuda ett företag att redovisa ett minusresultat.

Lambertsson ifrågasätter även BFNs beslut och hade hellre sett att en utredning tillsattes för att bättre tillgodose bostadsrättsföreningars speciella behov. ”Det hade varit bättre om man hade gjort en branschgemensam utredning, där man hade kommit fram till tydliga spelregler för alla”, säger han. Nu tror Lambertsson att konsekvensen blir att folk agerar väldigt konstruktivt för att lösa problemet som uppstått kring bostadsrättsföreningar. Lambertsson betonar också att prissättningen påverkas av vad marknaden är beredd att betala. Om marknaden då förstår att ett bokföringsmässigt negativt resultat inte behöver vara något negativt kommer de vara beredda att betala samma pris som tidigare. Han uttrycker det som att ”boendekostnaden har ju inte ökat så länge du inte har höjt månadsavgiften.”.

Avslutningsvis påpekar Lambertsson även att det ständigt pågår en stor inflyttning till städerna som därmed driver upp priserna på lägenheter. Här talar han även om den gråa vågen som en trend vilken innebär att folk i åldern 25-35 nu för tiden väljer att stanna kvar i staden till skillnad från tidigare då de flyttade till en villa i förorten.

## **4.4 Företagens offentliga ställningstagande till BFNs beslut**

Under denna rubrik presenterar vi respektive företags offentliga ställningstagande samt kommentarer till BFNs beslut från den 28 april 2014. Bara de respondenter som har återkommit efter intervjutillfället presenteras.

### **4.4.1 Riksbyggen**

I Riksbyggens offentliga uttalande är de rädda för att ett förbud kommer att skapa mer problem än det löser. De anser att BFNs uttalande innebär att årsredovisningarna blir mer svårförståeliga för potentiella köpare och medlemmar och att förutsättningarna för nyproduktion kommer att minska.

Riksbyggen kommer nu att analysera BFNs ställningstagande och dess effekter för att se hur bostadsrättsföreningar i framtiden bör hantera sina avskrivningar. De vill även ha en fortsatt dialog med andra aktörer i branschen om en gemensam långsiktig översyn av regelverken, där även annat än avskrivningarna beaktas.

### **4.4.2 Peab**

Peab kommer nu att rekommendera sina bostadsrättsföreningar att använda den linjära metoden vilket kommer leda till att föreningarna tvingas visa ett bokföringsmässigt negativt resultat. De påpekar också att avskrivningsmetoden inte påverkar årsavgiften direkt.

För att årsredovisningarna ska bli tydliga och lättlästa för potentiella köpare och medlemmar anser Peab det viktigt att det sker en översyn av nuvarande lagstiftning. Därför kommer de att föra en diskussion med övriga branschaktörer.

### **4.4.3 SBC**

För de bostadsrättsföreningar som tillämpar en progressiv avskrivningsmetod, kommer en övergång till en linjär avskrivning öka kostnaden för avskrivningarna. Det kommer främst beröra nyproducerade och ombildade bostadsrättsföreningar.

SBC tror att de ändrade redovisningsreglerna kommer att leda till att det blir svårare för potentiella köpare och medlemmar att använda årsredovisningen som ett fungerande



beslutsunderlag. De kommer också att rekommendera de bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa ett stort bokföringsmässigt negativt resultat att ha med en kassaflödesanalys i sin årsredovisning.

## 4.5 Sammanställd empiri

**Tabell 1: Uppfattningar**

	Experter	Bostadsrättsföreningar	Byggbolag
<b>Praxis</b>			
När?	-	5-8 år	8-13 år
Varför?	Hög inflation	Fastighetsvärdet ökade	Bäst speglar förbrukningen
<b>Avskrivningsmetod</b>			
Vilken?	Linjär/degressiv/progressiv	Linjär/progressiv	Progressiv
Varför?	<p><b>Linjär:</b> bättre än progressiv</p> <p><b>Degressiv:</b> I reala termer förbrukas byggnadens kapitalvärde degressivt</p> <p><b>Progressiv:</b> Avskrivning blir lika stor över nyttjandeperioden i och med inflationen</p>	<p><b>Linjär:</b> speglar bäst förbrukningen för äldre bostadsrättsföreningar</p> <p><b>Progressiv:</b> speglar bäst förbrukningen för nyare bostadsrättsföreningar</p>	<p>Speglar bäst förbrukningen och ger en stabil årsavgift</p>

**Tabell 1:** I tabellen redogörs för när och varför den progressiva avskrivningsmetoden blev praxis för avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar. Vidare presenteras vilken avskrivningsmetod som respondenterna anser mest lämplig och varför.

**Tabell 2: Konsekvenser**

	<b>Experter</b>	<b>Bostadsrättsföreningar</b>	<b>Byggbolag</b>
<b>Höjd årsavgift</b>	Stor kassa till ingen nytta  Minskning/stagning av nyproduktion  Oro på marknaden  Hysesrätter mer attraktivt	Påverka marknaden negativt  Priset på bostadsrätter sjunker  Medlemmar förlorar investerade pengar	Stor kassa till ingen nytta  Minskning/stagning av nyproduktion
<b>Redovisa bokföringsmässigt negativt resultat</b>	Intressenter förstår ej årsredovisningen  Initialt sänkta priser på bostadsrätter	Intressenter förstår ej årsredovisningen  Sänkta priser på bostadsrätter	Intressenter förstår ej årsredovisningen initialt

**Tabell 2:** I tabellen redogörs för vilka konsekvenser de två redovisningsvalen, höjd årsavgift och bokföringsmässigt negativt resultat, kan komma att få.

## 5. Analys

*Uppsatsens analys bygger på den presenterade referensramen samt det insamlade empiriska materialet. I detta kapitel ska dessa två delar kopplas samman och analyseras, för att slutligen kunna besvara studiens frågeställningar i nästkommande kapitel.*

### 5.1 Beslutsfattare och utförare

Med utgångspunkt i principal-agentteorin kan förhållandet mellan BFN och bostadsrättsföreningar samt byggbolag förklaras. Då BFN är den myndighet som utvecklar god redovisningssed, genom att ge ut allmänna råd, uttalanden och vägledningar (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011), ser vi denna som principalen (beslutsfattaren) i förhållandet. Bostadsrättsföreningar och byggbolag motsvarar således agenter, då det är de som får i uppdrag att följa BFNs råd och uttalanden. Enligt principal-agentteorin agerar principalen som beslutsfattare och agenterna som utförare av principalens uppdrag (Deegan & Unerman, 2011). Vi ser dock inte BFN som en typisk principal eftersom deras nytta är hela samhällets nytta, då de är en normgivande statlig myndighet. I detta fall handlar det om att BFN har kommit med ett uttalande om att progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar inte längre är tillämpligt. Då bostadsrättsföreningar och byggbolag fungerar som agenter är det deras uppgift att nu följa detta vid upprättandet av årsredovisningar. Enligt Lundén (2013) finns det dock alltid föreningar som medvetet inte följer BFNs allmänna råd trots att det finns krav på att göra det. Detta påpekar även två av de intervjuade experterna, då de menar att vissa kommer bortse från de nya reglerna och istället göra som de gjort innan. Den främsta anledningen till varför de väljer att inte följa reglerna kan tänkas vara att nyttan anses större än sanktionerna. Detta kan liknas vid det centrala antagandet inom ekonomisk teori, som även principal-agentteorin anammar, om att individer är rationella och nyttomaximerande. Innebörden av detta är att individer agerar utifrån sitt eget bästa för att maximera sin egen nytta. Detta kan förklara varför aktörerna väljer att inte följa reglerna.

### 5.2 Informationsasymmetri mellan aktörerna

I förhållandet mellan BFN och bostadsrättsföreningar samt byggbolag verkar det även råda informationsasymmetri, där parterna besitter dels olika mängd information men även olika sorters information i frågan. Informationsasymmetri föreligger enligt Deegan & Unerman (2011) då agenten har tillgång till annan information än vad principalen har. BFN i sin position som beslutsfattare (principal) besitter den information som gör att de kan ge ut allmänna råd och uttalanden för hur redovisningen bör gå till. Det kan dock förmodas att de innehar en annan typ av information än vad byggbolagen och bostadsrättsföreningarna (agenterna) har. Trots att BFN har så pass mycket information att de kan fatta beslut, betyder det inte att de har tillräckligt med information om varje

enskild bostadsrättsförening eller byggbolag. Bostadsrättsföreningarna och byggbolagen besitter med största sannolikhet mer information om sin egen ekonomiska situation än vad BFN gör. Som Nicholson (2005) beskriver det besitter agenten vanligtvis mer information än vad principalen gör, vilket medför att situationen blir osäkrare för principalen då denna inte med exakthet kan veta vilka konsekvenser ett särskilt beslut kan få. I och med BFNs uttalande kommer det nu råda osäkerhet för BFN att med säkerhet veta hur bostadsrättsföreningarna samt byggbolagen kommer att agera utefter deras uttalande. Såsom respondenterna påpekar kan det nu tänkas bli kreativa lösningar, vilket således kan försvåra för potentiella köpare.

Informationsasymmetri tycks även råda mellan de olika agenterna när det kommer till uppfattningar om progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar. I frågan om när progressiva avskrivningar blev praxis gick uppfattningarna isär mellan byggbolagen och bostadsrättsföreningarna. De senare bedömer att det började tillämpas för omkring 5-8 år sedan, medan de förra anser att det snarare var för omkring 8-13 år sedan. Likväl råder det delade uppfattningar om varför det blev praxis att använda progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Representanterna för bostadsrättsföreningarna förklarar det med att värdet på nyproducerade fastigheter ökade kraftigt. En av de intervjuade experterna är av åsikten att den progressiva avskrivningsmetoden började användas på grund av att det förelåg en hög inflationstakt under långa perioder och att den metoden då kunde fördela kostnaderna över tiden på bästa sätt.

Det finns även olika uppfattningar om vilken avskrivningsmetod som bäst lämpar sig vid avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar. Från byggbolagens sida anses den progressiva avskrivningsmetoden vara den som bäst speglar hur en förenings kostnader ser ut över tid. De hävdar även att det skapas en balans vid en tillämpning av denna avskrivningsmetod. I samband med att avskrivningarna ökar för varje år, minskar samtidigt räntekostnaderna i takt med att fastighetslånet amorteras. Även bostadsrättsföreningarna ställer sig positiva till användandet av den progressiva avskrivningsmetoden. Ett par av våra experter är av samma åsikt som byggbolagen, om att den mest lämpliga avskrivningsmetoden är den progressiva, men poängterade att detta är på grund av den årliga inflationen. Detta gör således att avskrivningen blir lika stor över hela nyttjandeperioden. Övriga intervjuade experter har dock en annan uppfattning, då de anser att progressiva avskrivningar ger en felaktig bild av kostnadsfördelningen över tiden samt att stora kostnader skjuts på framtiden. Detta skapar i sin tur en orättvis fördelning över generationerna, då de boende inte betalar för sin egen förbrukning under tiden de förbrukar byggnaden. Dessa skilda uppfattningar tyder på att det dessutom råder informationsasymmetri mellan de intervjuade parterna. Byggbolagen och bostadsrättsföreningarna vilka är de som i realiteten tillämpar progressiva avskrivningar, är av en åsikt medan experterna är av en annan. Dessa olika uppfattningar kan således också tyda på att parterna besitter olika sorters information. Detta kan därför vara en förklaring till varför de tycker olika i frågan, då de ser situationen utifrån olika perspektiv.

## 5.3 Likhetsprincipen

En av de intervjuade representanterna för bostadsrättsföreningarna påpekar vikten av att likhetsprincipen följs av bostadsrättsföreningarna när de redovisar. Enligt Lundén (2013) innebär denna princip att en bostadsrättsförenings medlemmar ska behandlas lika över tiden. I praktiken innebär det att årsavgifterna ska hållas på en relativt jämn nivå över perioderna och således varken vara för lågt eller för högt satta. Sätts en för låg årsavgift idag riskerar detta att leda till att bostadsrättsföreningens framtida medlemmar drabbas av en förhöjd årsavgift. Föreningen får heller inte göra det motsatta, det vill säga att sätta för höga årsavgifter idag för att göra en sänkning i framtiden. Ett av byggbolagen motiverar även användandet av progressiva avskrivningar på byggnader med att årsavgiften för bostadsrätterna kan hållas på en stabil nivå. Dock finns det åsikter som menar på det motsatta. Som ovan nämnts uttalar en av experterna att stora kostnader skjuts på framtiden med den progressiva avskrivningsmetoden, vilket gör det orättvist över generationerna. Dessa skiftande uppfattningar tyder på att den progressiva avskrivningsmetoden både kan tänkas följa och strida emot likhetsprincipen samtidigt.

## 5.4 Val av avskrivningsmetod

Positiv redovisningsteori, som grundar sig i principal-agentteorin, redogör och förklarar varför företag väljer vissa redovisningsmetoder framför andra (Watts & Zimmerman, 1986, refererad i Deegan & Unerman, 2011). Denna ska således förklara varför de olika parterna väljer att tillämpa den progressiva avskrivningsmetoden, men även varför vissa inte anser att den är tillämpbar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Enligt positiv redovisningsteori kan företag välja att redovisa utifrån antingen ett effektivitetsperspektiv eller ett opportunistiskt perspektiv. Effektivitetsperspektivet innebär enligt Deegan & Unerman (2011) att företagsledare väljer att redovisa på det sätt de anser bäst speglar företagets prestationer. Vidare förklaras att företag med olika karaktär har olika redovisningsbehov. Det opportunistiska perspektivet antar däremot att chefer agerar opportunistiskt vid val av redovisningsmetod i den utsträckning att det maximerar deras egen nytta. Ur byggbolagens synvinkel kan ett effektivitetsperspektiv antas följas. Detta då de anser att den progressiva avskrivningsmetoden bäst speglar bostadsrättsföreningens behov och prestationer. De motiverar även användandet med att det är den metod som bäst håller årsavgiften för bostadsrättsföreningen på en stabil nivå. Det har dock påpekats av ett av byggbolagen att omkring hälften av dess bostadsrättsföreningar byter avskrivningsmetod redan efter två år. Denna ändring kan exempelvis innebära att föreningen ändrar progressiviteten eller att de övergår till att tillämpa en linjär avskrivningsmetod, där avskrivningsbeloppet fördelas jämt över nyttjandeperioden. Att föreningarna i så pass stor utsträckning byter avskrivningsmetod eller ändrar den efter en kort tid, gör att det kan ifrågasättas om deras agerande är utifrån effektivitetsperspektivet eller om det rent av är ett opportunistiskt agerande. Både byggbolagen och bostadsrättsföreningarna kan tänkas agera utifrån båda perspektiven, både när byggbolagen bestämmer avskrivningsmetod från början samt när

bostadsrättsföreningarna ändrar denna metod. Utifrån experternas synsätt går det även att argumentera för det opportunistiska perspektivet. Ett par av experterna hävdar att den progressiva avskrivningsmetoden används för att byggbolagen vill visa ett så bra resultat som möjligt i sina bostadsrättsföreningar. Flera av experterna anser även att ett användande av den progressiva avskrivningsmetoden kan tolkas som ett försäljningsargument. Det påpekas även från ett av byggbolagen att deras syfte trots allt är att vara vinstdrivande då de har en noterad aktie. Även detta skulle kunna tyda på ett opportunistiskt agerande utifrån byggbolagen vid valet av avskrivningsmetod. En av experternas åsikter skiljer sig dock något från de andras, då denne hävdar att en degressiv, alternativt en linjär, avskrivningsmetod är den som skulle spegla förbrukningen av nyttorna bäst. Experten menar att en progressiv avskrivning endast kan motiveras om det antas bli höga inflationstakter i framtiden. Som framkommit går det att argumentera för båda perspektiven, vilket visar på det som Deegan & Unerman (2011) förklarar att det i verkligheten är svårt att göra en tydlig avgränsning om vilket av de två perspektiven som tillämpats eftersom de ofta blandas med varandra.

## 5.5 Möjliga konsekvenser av BFNs uttalande

Samtliga respondenter är eniga om vad en övergång till en linjär avskrivningsmetod skulle kunna leda till för bostadsrättsföreningarna och byggbolagen, men även bostadsmarknaden i stort. Antingen menar de på att föreningarna kan tvingas höja årsavgifterna eller redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat. Dock hävdar de flesta respondenterna att det vore mest troligt att bostadsrättsföreningarna väljer att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat. De är även av åsikten att detta alternativ är det mest lämpliga. Då bostadsrättsföreningarnas syfte inte är att redovisa ett så bra resultat som möjligt, utan istället att se till medlemmarnas ekonomiska intressen i samband med boendet (Lundén, 2013), är detta en möjlighet.

En höjning av årsavgiften skulle enligt ett av byggbolagen innebära att de nybyggda bostadsrätterna blir mer svårsålda, eftersom möjligheten att finansiera insatsen för lägenheten inte blir densamma. Insatsen går nämligen inte att sänka eftersom den bygger på mark- och entreprenadpriset. Konsekvensen skulle således bli en minskning, eller till och med en stagnering, av bostadsbyggandet. En av experterna påpekade dessutom att det då kan tänkas bli mer attraktivt att producera hyresrätter istället för bostadsrätter. Ytterligare en konsekvens som har påtalats av samtliga byggbolag i studien, och även utav en av de intervjuade experterna, är att en överlikviditet skapas i föreningarna vid en höjning av årsavgiften. Enligt Lundén (2013) ska bostadsrättsföreningar följa självkostnadsprincipen i sin redovisning, vilket innebär att årsavgifterna ska sättas för att tillsammans med övriga intäkter täcka bostadsrättsföreningens utgifter. Då denna överlikviditet skapas i bostadsrättsföreningarna täcks förvisso utgifterna och självkostnadsprincipen kan således tänkas följas. Dock hävdar ett av byggbolagen samt en av experterna att när en enorm kassa byggs upp på detta sätt är det till ingen nytta alls. En av representanterna

för bostadsrättsföreningar tror att en höjning av årsavgiften kommer att påverka priserna på bostadsrätter, i den mening att de sjunker, eftersom priset sätts utifrån hur årsavgifterna ser ut. En hög årsavgift medför ett lägre pris medan en låg årsavgift resulterar i ett högre pris. Alltså skulle en höjning av årsavgiften kunna innebära att folk som redan har köpt en bostadsrätt kan komma att förlora investerade pengar då priserna sjunker. Utifrån det centrala antagandet, inom positiv redovisningsteori, om att individers agerande drivs av egenintresse är detta alternativ inte det mest optimala ur bostadsrättsföreningarnas perspektiv, då det verkar svårare att maximera medlemmarnas nytta genom att höja årsavgiften. De negativa konsekvenserna tycks överväga de positiva. Ett av byggbolagen menar på att det hade varit förvånansvärt om föreningar väljer att höja årsavgiften istället för att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Det andra alternativet, det vill säga att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat, kan även det motiveras med att avskrivningarna inte har något med likviditeten att göra. Detta påpekas både av byggbolag samt representanter för bostadsrättsföreningar, vilka anser att det är kassaflödet som är det mest centrala i en bostadsrättsförening och inte själva avskrivningsmetoden. Avskrivningen har ingen större betydelse då den enbart är en fördelning av en tillgångs anskaffningsvärde (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). Detta påvisar en av representanterna för bostadsrättsföreningarna som menar att valet av avskrivningsmetod inte ska påverka avgiften för de boende. Om bostadsrättsföreningarna nu väljer alternativet att redovisa ett negativt resultat, anser en representant för bostadsrättsföreningarna samt en expert att detta troligtvis kommer att påkalla köparnas uppmärksamhet. De menar att köparna kommer få svårt att bedöma föreningens årsredovisning när de ser ett negativt resultat, vilket i sin tur medför att de blir avskräckta. Därför anser de att det är viktigt att förklara i årsredovisningen, för potentiella köpare, styrelsen och befintliga medlemmar varför siffrorna ser ut som de gör och varför det inte har någon betydelse. Detta kan kopplas till principen om överskådlighet som bostadsrättsföreningar ska följa enligt ÅRL. Denna innebär att även oerfarna ska kunna läsa och förstå en årsredovisning (Lundén, 2013). Det ligger således i allas intresse att årsredovisningen ska vara tydlig och lättförståelig. Ett par av experterna är dock av åsikten att priserna på bostadsrätterna, initialt kommer att sjunka på grund av den oro som uppstår i och med att föreningarna redovisar ett bokföringsmässigt negativt resultat. Men på längre sikt kommer folk att lära sig att det egentligen inte har någon betydelse. De flesta respondenter tror att majoriteten av bostadsrättsföreningarna kommer att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat då de upprättar sin årsredovisning. Detta verkar även vara det bästa alternativet utifrån antagandet att alla individer är nyttomaximerande, då varken årsavgiften eller priset påverkas i längden, vilket är positivt för bostadsrättsföreningarnas medlemmar, potentiella köpare och byggbolag.

Positiv redovisningsteori förutspår att principalen kommer att försöka styra så att principalens och agentens mål ska överensstämja (Deegan & Unerman, 2011). Eftersom det har visat sig att BFNs vägledningar har använts på ett sätt som inte var ämnat, när det gäller avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar, tolkar vi

således BFN uttalande som ett försök att uppnå målkongruens mellan sig själva och bostadsrättsföreningarna samt byggbolagen.

## 5.6 Intressenternas betydelse

Utifrån intressentteorin kan det beroendeförhållande som uppstår mellan bostadsrättsföreningar och dess intressenter förklaras. Som analysmodellen beskriver utgår studien från den bredare definitionen av intressenter, vilken beskriver intressenter som en individ eller grupp som kan påverka uppnåendet av ett företags mål eller någon som påverkas av att ett företag uppnår sina mål (Freeman & Reed, 1983). I figur 1 i kapitel 3 återfinns de intressenter som kan tänkas påverka bostadsrättsföreningarna på ett eller annat sätt. Dessa är byggbolag, BFN, potentiella köpare och bostadsrättsföreningens medlemmar. Enligt intressentteorin ska det finnas en balans mellan intressenternas bidrag till företaget och vad företaget i gengäld erbjuder intressenterna (Ax, Johansson & Kullvén, 2012). Företaget motsvaras i denna studie av bostadsrättsföreningarna. Det innebär således att bostadsrättsföreningen och dess intressenter har ett utbyte med varandra i form av att de erbjuder varandra olika tjänster. Exempelvis kan det motiveras att bostadsrättsföreningarna och BFN har ett utbyte med varandra, då BFN kommer med vägledningar och rekommendationer som de helst ser att bostadsrättsföreningarna följer. Om bostadsrättsföreningarna uppfyller BFNs önskemål kan det tänkas att BFN känner att de får någonting i gengäld av bostadsrättsföreningarna.

Deegan & Unerman (2011) förklarar den positiva grenen av intressentteorin med att företag hellre tillmötesgår vissa intressenters krav framför andras. De anser att företag i första hand kommer att tillgodose de mest betydelsefulla intressenternas krav då det inte är möjligt att tillgodose alla intressenters krav på lika villkor. Bostadsrättsföreningarnas val att tillmötesgå BFN i dess uttalande tyder på att BFN som intressent har stor påverkan på bostadsrättsföreningarnas agerande. BFN uppfyller samtliga tre faktorer som gör en intressent betydelsefull, det vill säga makt, legitimitet och brådskande angelägenhet (Mitchell, Agle & Wood, 1997). I enlighet med intressentteorin omfattar maktfaktorn i vilken grad intressenten kan påverka företaget. BFN är i detta fall den ansvariga myndigheten för att utveckla god redovisningssed (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011), vilket gör att deras påverkan på bostadsrättsföreningar kan anses vara stor. Legitimitetsfaktorn syftar på att intressenten ska följa samhällets normer för att uppnå legitimitet. Då det är BFN som bestämmer redovisningsnormerna kan de anses som legitima i samhället. Den slutliga faktorn, brådskande angelägenhet syftar till om ärendet kräver omedelbar uppmärksamhet och om relationen är av betydelse för intressenten. Detta kriterium uppfylls eftersom BFNs uttalande kom relativt snabbt efter att frågan om progressiva avskrivningar på byggnader för bostadsrättsföreningar uppmärksammats samt att uttalandet blev gällande direkt. Utifrån den positiva grenen kan det tyckas att bostadsrättsföreningarna hellre bör beakta BFNs intressen då de



uppfyller samtliga krav på vad som gör en intressent betydelsefull. Övriga intressenter uppfyller inte dessa krav i samma utsträckning som BFN tycks göra, och är enligt den här grenen därför mindre betydelsefulla vad gäller möjligheten att påverka vilken avskrivningsmetod som ska tillämpas.

Utifrån den normativa grenen av intressentteorin däremot, borde även mindre betydelsefulla intressenters intressen beaktas. Den uttrycker att då intressenters intressen står i strid med varandra ska alla parter behandlas med samma seriositet och resultatet ska bli en optimal balans mellan dessa (Deegan & Unerman, 2011). Enligt detta perspektiv bör bostadsrättsföreningar således inte enbart se till BFNs intressen utan också se till andra intressenters intressen, såsom medlemmar och potentiella köpare. Återigen är det värt att nämna att vid en övergång till linjär avskrivningsmetod kan personer som investerat i en bostadsrätt (det vill säga bostadsrättsföreningens medlemmar) komma att förlora pengar på sin investering om årsavgiften höjs och värdet på bostadsrätten sjunker. Om övergången till linjär avskrivningsmetod inte leder till höjda årsavgifter och bostadsrättsföreningar istället väljer att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat kan det bli svårt för potentiella köpare att bedöma årsredovisningen, vilket således skulle påverka intressenten negativt. Det är alltså inte optimalt utifrån den normativa grenen av intressentteorin att bostadsrättsföreningar enbart tycks tillmötesgå BFN i dess uttalande och inte lägger större vikt vid andra intressenters intressen. Samtidigt ligger det i allas intresse att föreningar redovisar enligt god redovisningssed för att visa en rättvisande bild av företagets ekonomi och därmed undvika att intressenterna vilseleds (Grönlund, Tagesson & Öhman, 2011). Därmed ligger BFNs uttalande i alla intressenters intressen då det är BFN som ger utlåtande om vad som är god redovisningssed. Det kan således tyda på att bostadsrättsföreningarna följer den normativa grenen då de väljer att tillmötesgå BFNs uttalande och alla intressenters intressen beaktas i ett vidare perspektiv.

## **5.7 Vikten av underhållsplan och avsättning till yttre fond**

Flertalet av de intervjuade företagen samt experterna talar om vikten av att inte lägga fokus på enbart avskrivningar, utan att istället se till helheten för bostadsrättsföreningar. De talar exempelvis om vikten av att det finns en underhållsplan i en bostadsrättsförening och att det avsätts pengar till en yttre fond i enlighet med denna. En underhållsplan ska ange när och vilka underhållsåtgärder som måste genomföras och beskrivs som ett redskap för att lättare kunna sätta rätt årsavgift. Vidare förklaras att en underhållsplan minimerar risken för oförutsedda höjningar av årsavgiften då den leder till ett mer strukturerat fastighetsunderhåll. Den yttre fonden, dit en del av medlemmarnas årsavgifter går, är till för att säkra underhållet av bostadsrättsföreningens fastighet och ska således täcka kostnader för underhåll och reparationer som föreningen ansvarar för (Lundén, 2013). Både experter samt representanter för bostadsrättsföreningarna hävdar att det bör finnas lagstadgat att

underhållsplaner ska upprättas i alla bostadsrättsföreningar, vilka ska ange hur mycket som ska sättas av varje år till en yttre fond. Detta kan tolkas som att det som framgår av Bostadsrättslagen (1991:614) att det i en förenings stadgar ska anges med vilka grunder medel avsätts för underhåll (Lundén, 2013), inte är tillräckligt tydligt. Om det däremot funnits krav på bostadsrättsföreningar att upprätta underhållsplaner samt göra avsättningar till en yttre fond, hade kanske diskussionen om progressiva avskrivningar sett annorlunda ut. Ett vanligt fel som många gör enligt byggbolagen är att blanda ihop begreppen avskrivning och avsättning, vilket de menar tyder på en bristande kunskap i debatten om progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Ett av dessa byggbolag och ett par experter anser att det rent objektivt antingen hade räckt att tillämpa avskrivningar eller avsättningar, och således inte bådadera.

## **5.8 K-regelverk för bostadsrättsföreningar**

Många respondenter är av uppfattningen att bostadsrättsföreningar har pressats in i regler som egentligen inte passar företagsformen då de anser att de nya K-regelverken är framtagna efter aktiebolagsformen. De ser gärna att det tas fram ett regelverk som är anpassat efter bostadsrättsföreningens särskilda behov. Trots att de anser att regelverken inte passar kommer de tvingas att redovisa enligt de regler som finns. Bostadsrättsföreningar har möjlighet att antingen redovisa enligt K2 eller K3 (Drefeldt & Törning, 2013), då alla bostadsrättsföreningar enligt ÅRL klassificeras som mindre föreningar (Lundén, 2013). Vissa av respondenterna har tydligt uttryckt att de kommer redovisa enligt K2, vilket kan bero på att detta regelverk är enklare.

## 6. Slutsatser

*I detta kapitel redogörs för studiens slutsatser samt att dess frågeställningar besvaras. Avslutningsvis ges förslag på vidare forskning.*

### 6.1 Syfte

Syftet med studien var att undersöka befintliga uppfattningar om progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar samt vad Bokföringsnämndens beslut kan få för konsekvenser för bostadsrättsföreningar och dess intressenter på marknaden.

### 6.2 Slutsatser utifrån analysen

- *Vilka uppfattningar finns det kring progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar?*

Under studiens gång har det framkommit att uppfattningarna kring progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar är många. De främsta uppfattningarna som återfinns hos respondenterna är huruvida den progressiva avskrivningsmetoden anses tillämpbar på byggnader i bostadsrättsföreningar eller inte. Ett tydligt mönster kan urskiljas där respondenterna som tillämpar den progressiva avskrivningsmetoden, vilket motsvaras av byggbolagen och bostadsrättsföreningarna, också är de som ställer sig positiva till den. Majoriteten av de intervjuade experterna, som enbart är betraktare av situationen, är däremot negativt inställda till progressiva avskrivningar. En anledning till dessa skilda uppfattningar kan vara att byggbolagen och bostadsrättsföreningarna vet hur det fungerar i praktiken, medan experterna främst ser till det teoretiska kring progressiva avskrivningar. Det verkar således råda informationsasymmetri mellan BFN, bostadsrättsföreningarna och byggbolagen och därför är det förklarligt att experterna och BFN har en åsikt om progressiva avskrivningar och de som i realiteten tillämpar dessa en annan.

De uppfattningar som finns kan även förklaras utifrån de två perspektiven som behandlas inom positiv redovisningsteori, nämligen det opportunistiska och det effektiva perspektivet. Byggbolagen anser att den progressiva avskrivningsmetoden är den mest lämpliga för byggnader i bostadsrättsföreningar, vilket kan tyda på att effektivitetsperspektivet ligger till grund vid val av avskrivningsmetod. Ett annat sätt att se det på är att det finns ett bakomliggande opportunistiskt tänkande vid valet av avskrivningsmetod, då deras verksamhet trots allt bedrivs med vinstsyfte. Därmed blir det som Deegan & Unerman (2011) förklarar att det i verkligheten är svårt att avgöra vilket perspektiv som egentligen styr deras val av avskrivningsmetod.

➤ *Vilka konsekvenser kan Bokföringsnämndens uttalande leda till?*

Enligt studiens respondenter kommer BFNs uttalande med största sannolikhet leda till en övergång till en linjär avskrivningsmetod, då den progressiva avskrivningsmetoden inte längre är tillämpbar på byggnader i bostadsrättsföreningar. Detta kan i sin tur tänkas leda till två alternativa redovisningsval för bostadsrättsföreningar. Dessa är att antingen höja årsavgiften eller att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat. Oavsett redovisningsval kommer det att leda till konsekvenser för bostadsrättsföreningarna och dess intressenter, vilket visar på att det finns ett tydligt beroendeförhållande dem emellan, såsom intressentteorin beskriver det.

En konsekvens av höjd årsavgift kan bli en minskning, och i värsta fall en stagnering, av bostadsbyggandet då de nybyggda bostadsrätterna skulle bli mer svårsålda. Det kan även tänkas leda till sänkt pris på bostadsrätter, vilket berör de som har investerat i en bostadsrätt på så sätt att de kan förlora investerade pengar. En höjning av årsavgiften kan även medföra att en överlikviditet skapas i bostadsrättsföreningarna, vilket anses vara till ingen nytta alls.

Konsekvenserna av att bostadsrättsföreningarna redovisar ett bokföringsmässigt negativt resultat kan bli att potentiella köpare blir avskräckta, då det är svårt för dem att förstå de negativa siffrorna i årsredovisningen. På kort sikt kan detta leda till att priset på bostadsrätter sjunker. På längre sikt antas däremot köpare förstå att detta negativa resultat inte har någon betydelse för föreningens ekonomi, då det väsentliga främst är kassaflödet.

### **6.3 Förslag till vidare forskning**

Under arbetet med studien har en rad frågor uppkommit som skulle vara intressanta att undersöka närmare. Frågan som vore mest intressant att om några år undersöka är om det verkligen blev några större konsekvenser av BFNs uttalande och i så fall vilka. Det skulle även vara intressant att veta hur föreningarna löste problemet och om det blev som de flesta trodde, det vill säga att föreningarna väljer att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat eller om de istället valde att höja årsavgiften för bostadsrättsföreningens medlemmar. Forskningen skulle kunna ha en rad infallsvinklar där undersökningen antingen fokuserar på byggbolagen, bostadsrättsföreningarna eller bostadsmarknaden i stort.

Vidare forskning skulle också kunna behandla vilken avskrivningsmetod de bostadsrättsföreningar som tidigare använde sig av den progressiva avskrivningsmetoden valde att övergå till samt vilken avskrivningsmetod som byggbolagen valde att rekommendera sina bostadsrättsföreningar. Det kan även vara intressant att undersöka vilket K-regelverk som bostadsrättsföreningarna och byggbolagen slutligen valde att följa.

# Källförteckning

## Böcker

Artsberg, K. (2003). *Redovisningsteori -policy och -praxis*, Malmö: Liber Ekonomi

Ax, C., Johansson, C. & Kullvén, H. (2012). *Den nya ekonomistyrningen*, Malmö: Liber

Bryman, A. & Bell, E. (2013) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*, Stockholm: Liber

Deegan, C. & Unerman, J. (2011). *Financial Accounting Theory*, Berkshire: McGraw – Hill

Drefeldt, C. & Törning, E. (2013). *Finansiell rapportering enligt K3 och K2*, Lund: Studentlitteratur AB

FAR Akademi. (2014). FARs Samlingsvolym - Redovisning 2014. i FAR Akademi, *FARs Samlingsvolym - Redovisning 2014*, Stockholm: FAR Akademi AB.

Grönlund, A., Tagesson, T. & Öhman, P. (2011). *Principbaserad redovisning*, Lund Studentlitteratur AB

Jacobsen, D.I. (2002). *Vad, hur och varför? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*, Lund: Studentlitteratur AB

Julius, H., Hjort, B.N. & Ugglå, I. (2009). *Bostadsrättslagen, en kommentar*, Stockholm: Norstedts Juridik AB

Lundahl, U. & Skärvad, P-H. (1982). Intressentmodellen i teori och praktik, i Svenska arbetsgivareföreningen, *Företagets intressenter och kontrakt, nya synpunkter på intressentteorin*, Stockholm: PA Norstedt & Söner ss. 9-55

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

Nicholson, W. (2005). *Microeconomic Theory Basic Principles and Extensions*, USA: Thomson South-Western

Rhenman, E. & Stymme, B. (1974). *Företagsledning i en föränderlig värld*, Stockholm: Bonnier

Svenning, C. (2003). *Metodboken*, 5:e upplagan, Eslöv: Lorentz Förlag

## Journalartiklar

Eisenhardt, K. M. (1989). Agency Theory: An Assessment and Review, *Academy of Management Review*, [e-journal] vol. 14, no. 1, ss. 57-74. Tillgänglig via: EHL:s internetbibliotek <http://www.ehl.lu.se/biblioteket> [Hämtad 12 maj 2014]

Freeman, R.E., & Reed, D.L. (1983). Stockholders and stakeholders: a new perspective on corporate governance. *California Management Review*, [e-journal] vol. 25, no. 3, ss. 88-106. Tillgänglig via: EHL:s internetbibliotek <http://www.ehl.lu.se/biblioteket> [Hämtad 27 april 2014]

Grey, R., Kouhy, R. & Lavers, S. (1995). Corporate social and environmental reporting: A review of the literature and a longitudinal study of UK disclosure. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, [e-journal] vol. 8, no. 2, ss. 47-77. Tillgänglig via: EHL:s internetbibliotek <http://www.ehl.lu.se/biblioteket> [Hämtad 23 april 2014]

Jensen, C.M. & Meckling, H.W. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, [e-journal] vol. 3, no. 4, ss. 305-360. Tillgänglig via: EHL:s internetbibliotek <http://www.ehl.lu.se/biblioteket> [Hämtad 17 april 2014]

Mitchell, R.K., Agle, B.R. & Wood, D.J. (1997). Toward a theory of stakeholder identification and salience: Defining the principle of who and what really counts. *Academy of Management Review*, [e-journal] vol. 22, no. 4, ss. 853-886. Tillgänglig via: EHL:s internetbibliotek <http://www.ehl.lu.se/biblioteket> [Hämtad 15 maj 2014]

Watts, R. L., & Zimmerman, J. L. (1990). Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective, *The Accounting Review*, [e-journal] vol. 65, no. 1, ss. 131-156. Tillgänglig via: EHL:s internetbibliotek <http://www.ehl.lu.se/biblioteket> [Hämtad 12 maj 2014]

## PDF-filer

Arnell, G., Walméus, F., Drefeldt, C., Falk, J., Lundqvist, P., Månsson, J., Nilsson, J., Nordlund, B., Olofsson, T., Overud, M., Scheja, M., Stralström, C. & Törning, E. (2013). Progressiva avskrivningar på byggnader – är det tillåtet vid tillämpning av K2/K3? *Balans Fördjupning*, vol. 39, no. 9, ss.1-2. Tillgänglig online: <http://www.tidningenbalans.se/wp-content/uploads/2013/10/Balans-nr-9-Progressiva-avskrivningar-pa-byggnader.pdf> [Hämtad 23 april 2014]

Bokföringsnämnden (2004). Bokföringsnämnden information, *Ändrad inriktning på normgivningsarbetet* [pdf] Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/aktuellt/nyhetsmeddelande-lang.pdf> [Hämtad 16 april 2014]

Bokföringsnämnden (2007) Bokföringsnämnden information, *Skilnader mellan K2 och K3* [pdf], Tillgänglig online: [www.bfn.se/aktuellt/skillnadslista-k2k3.pdf](http://www.bfn.se/aktuellt/skillnadslista-k2k3.pdf) [Hämtad 29 april 2014]

Bokföringsnämnden (2012). Bokföringsnämnden vägledning, *Årsredovisning och koncernredovisning* [pdf] Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/redovisning/VAG/VL12-1-K3-kons.pdf> [Hämtad 24 april]

FAR (2014). FARs utlåtande, *Redovisning i bostadsrättsföreningar* [pdf] Tillgänglig online: [http://www.far.se/PageFiles/12796/FAR\\_Redovisning\\_i\\_bostadsrattsforeningar.pdf](http://www.far.se/PageFiles/12796/FAR_Redovisning_i_bostadsrattsforeningar.pdf) [Hämtad 30 april]

## Internetsidor

Bokföringsnämnden (2014a). *Avskrivningar i bostadsrättsföreningar*, Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/> [Hämtad 21 april 2014]

Bokföringsnämnden (2014b). *Avskrivningar i bostadsrättsföreningar*, Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/> [Hämtad 1 maj 2014]

Bokföringsnämnden (2014c). *K2*, Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltk2.aspx> [Hämtad 17 april 2014]

Bokföringsnämnden (2014d). *K-projekt*, Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/aktuellt/aktuelltprojekt.aspx> [Hämtad 29 april 2014]

Bo Nordlund Real Estate Consulting AB (2014). *Hem*, Tillgänglig online: [www.brec.se](http://www.brec.se) [Hämtad 7 maj 2014]

Peab (2013). *Om Peab*, Tillgänglig online: <http://www.peab.se>, [Hämtad: 7 maj 2014]

Riksbyggen (2014). *Om Riksbyggen*, Tillgänglig online: [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se) [Hämtad 7 maj 2014]

Skanska (2014). *Om Skanska*, Tillgänglig online: <http://www.skanska.se> [Hämtad 7 maj 2014]

Svensk Bostadsrättsbildning (2011). *Om oss*, Tillgänglig online: <http://www.svenskboratt.se/index.php/omoss> [Hämtad 7 maj 2014]

Sveriges BostadsrättsCentrum (2012). *Om SBC*, Tillgänglig online: [www.sbc.se](http://www.sbc.se), [Hämtad 7 maj 2014]

## Personlig kommunikation

Telefonintervju med Helena Gustavsson på SBC, 25 april 2014

Mailintervju med Stellan Lundström på KTH, 23 april 2014

## Tidningsartiklar

Hellekant, J. (2014a) *Slut på skönmålning av föreningsekonomin*, Sydsvenska Dagbladet, 28 april, Tillgänglig online: [http://www.svd.se/naringsliv/pengar/progressiva-avskrivningar\\_8983916.svd?sidan=18](http://www.svd.se/naringsliv/pengar/progressiva-avskrivningar_8983916.svd?sidan=18), [Hämtad 21 maj 2014]

Hellekant, J. (2014b) *Det är bra att bokföringsnämnden nu har rätat ut frågetecknen*, Sydsvenska Dagbladet, 28 april, Tillgänglig online: [http://www.svd.se/naringsliv/pengar/progressiva-avskrivningar\\_8983916.svd?sidan=20](http://www.svd.se/naringsliv/pengar/progressiva-avskrivningar_8983916.svd?sidan=20)) [Hämtad 21 maj 2014]

Öjemar, F. (2014) *Bochock slår mot tiotusentals*, Dagens Industri, 12 mars, Tillgänglig online: <http://www.di.se/artiklar/2014/2/12/bochock-slar-mot-tiotusentals/> [Hämtad 9 april 2014]



# Bilaga 1

## Intervjuguide

### Inledande frågor

1. Går det bra att vi använder ditt namn i uppsatsen?
2. Berätta lite om dig själv (exempelvis: utbildning och nuvarande befattning osv).
3. I vårt arbete har vi valt att intervjua experter, bostadsrättsföreningar samt byggbolag. Kan du motsvara denna part (antingen expert, bostadsrättsförening eller byggbolag)?

### Avskrivningar

4. Hur kommer det sig att progressiva avskrivningar en gång började användas?
5. Hur kommer det sig att progressiva avskrivningar har blivit praxis?
6. Vilken avskrivningsmetod anser ni mest lämplig för avskrivning på byggnader i bostadsrättsföreningar?
  - a) Motivera varför ni anser denna avskrivningsmetod mest lämplig.
7. Vilken är er uppfattning om den progressiva avskrivningsmetoden på byggnader i bostadsrättsföreningar?
8. Anser ni att det föreligger någon sorts konflikt mellan bostadsrättsföreningarna och byggbolagen vad gäller val av avskrivningsmetod?
9. Är bostadsrättsföreningarna införstådda i valet av avskrivningsmetod?
10. Hur ställer ni er till debatten som pågår just nu angående progressiva avskrivningar?
11. Om möjligheten att använda progressiva avskrivningar tas bort, hur kommer det att påverka er/marknaden i så fall? Kort sikt, lång sikt.
12. Påverkar valet av avskrivningsmetod och/eller avskrivningstid prissättningen av bostadsrätterna?

### Övrigt

13. Är det något övrigt du vill tillägga?