



LUNDS UNIVERSITET

Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen

Kurskod: FEKH69

Kursens titel: Examensarbete i redovisning på kandidatnivå

Termin: HT 17

Bostadsrättsföreningars redovisning -

En explorativ studie om komplexiteten kring bostadsrättsföreningars redovisning

Författare:

Emma Hansson 920831-1960

Maja Kjellgren 850127-3505

Louise Ulf 870807-3963

Handledare:

Kristina Artsberg

Förord

Vi vill tacka de personer som har valt att delta i studien för deras bidrag till uppsatsen. Särskilt tack till Peter Cederblad, Peter Frennhoff, Niklas Frisell, Jan Greve, Andreas Jepson, Anders Thulin och Eva Törning för att ni tog er tid att medverka vid en intervju. Vi vill även rikta ett tack till vår handledare Kristina Artsberg som hjälpt oss och gett oss vägledning.

Lund 2018-01-09

Emma Hansson Maja Kjellgren Louise Ulf

Sammanfattning

Titel: Bostadsrättsföreningars redovisning – en explorativ studie om komplexiteten kring bostadsrättsföreningars redovisning

Seminariedatum: 11 januari 2018

Kurs: FEKH69, Kandidatuppsats i redovisning, 15 högskolepoäng

Författare: Emma Hansson, Maja Kjellgren och Louise Ulf

Handledare: Kristina Artsberg

Nyckelord: Avskrivning, Bostadsrättsförening, Jämförbarhet, Redovisningsregelverk, Rättvisande bild.

Syfte: Syftet med studien är att identifiera hur experter inom ämnet upplever att de befintliga regelverken K2 och K3 lämpar sig för bostadsrättsföreningar. Lämpligheten värderas med utgångspunkt i om regelverken resulterar i en rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning, samt hur de påverkar jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar. Även hur möjligheten att välja mellan två olika regelverk påverkar jämförbarheten utforskas. Vilka åtgärder som behövs för att förbättra den rättvisande bilden och jämförbarheten diskuteras också.

Metod: Undersökningen utgår ifrån en explorativ studie. En kvalitativ undersökningsmetod används med utgångspunkt i icke-standardiserade intervjuer.

Teoretisk referensram: Den teoretiska referensramen är uppbyggd av begreppen rättvisande bild, jämförbarhet samt innebörden av kapitalkostnader.

Empiri: Det empiriska materialet består av sex intervjuer fördelade på ekonomiska förvaltare, revisorer och en akademisk expert. Utöver det används även en facktidningsartikel.

Slutsats: Det går att konstatera att frågan om bostadsrättsföreningars redovisning är komplex och att den nuvarande situationen behöver förändras. I de befintliga regelverken saknas tydlig vägledning vilket resulterar i variationer i hur de tillämpas. Det påverkar hur väl principen om en rättvisande bild uppfylls samt jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar. Möjligheten att välja mellan två olika regelverk uppfattas som negativt och samtliga respondenter är överens om att alla bostadsrättsföreningar bör tillämpa ett och samma regelverk. Experternas uppfattning skiljer sig åt kring hur förändringen ska ske.

Abstract

Title: Tenant owners' co-operative accounting - an exploratory study about the complexity of tenant owners' co-operative accounting.

Seminar date: January 11th 2018

Course: FEKH69, Bachelor thesis on accounting, 15 credits

Authors: Emma Hansson, Maja Kjellgren och Louise Ulf

Advisor: Kristina Artsberg

Key words: Accounting Framework, Comparability, Depreciation, Tenant Owners' Co-operative, True and Fair view.

Purpose: The purpose of the study is to identify how experts in the topic, experience that the existing regulations K2 and K3 are suitable for tenant owners' co-operative. Appropriateness is valued on the basis of whether the rules give a true and fair view of the financial position of tenant owners' co-operative associations and how they affect the comparability of tenant owners' co-operative associations. How the possibility of choosing between two different regulations affects comparability is also explored. What measures are needed to improve the correct image and comparability are also discussed.

Methodology: The study is based on an explorative study. A qualitative survey methodology is used based on non-standardized interviews.

Theoretical framework: The theoretical frame of reference is based on the concepts of true and fair view, comparability and the meaning of capital costs.

Empirical foundation: The empirical material consists of six interviews divided between financial managers, accountants and an academic expert. In addition to this, a trade magazine article is also used.

Conclusions: The issue of tenant owners' co-operatives accounting is complex and the current situation needs to change. The existing regulations lack clear guidance, resulting in variations in how they are applied. It affects how well the principle of a true image is met, as well as the comparability of tenant-owners' co-operatives. The possibility of choosing between two different regulations is perceived as negative and all respondents agree that all tenant-owners' co-operatives should apply the same regulations. The views of the experts differ how the change should be done.

Innehållsförteckning

Kapitel 1 BAKGRUND OCH PROBLEMATISERING	1
1.2 Problematisering	2
1.3 Problemformulering	2
1.4 Studiens syfte	2
Kapitel 2 METOD	3
2.1 Val av metod	3
2.2 Val av material	3
2.2.1 Teori	3
2.2.2 Institutionalialia.....	4
2.2.3 Empiri.....	4
2.3 Tillvägagångssätt	4
2.3.1 Litteraturinsamling	4
2.3.2 Datainsamling.....	4
2.3.3 Analys	5
2.4 Uppsatsens trovärdighet	5
2.4.1 Reliabilitet och validitet	5
2.4.2 Källkritik	6
Kapitel 3 TEORI	8
3.1 Rättvisande bild.....	8
3.1.1 Begreppet rättvisande bild.....	8
3.1.2 Tre olika synsätt	8
3.1.3 Den förmedlade bilden	9
3.1.4. Tolkning och bedömning.....	10
3.2. Jämförbarhet	11
3.2.1 Begreppet jämförbarhet.....	11
3.2.2 Valmöjligheters påverkan på jämförbarheten.....	11
3.2.3 Hur kan jämförbarheten ökas?.....	12
3.3 Kapitalkostnad	12
3.3.1 Kapitalkostnad.....	12
3.3.2 Anläggningstillgångar	13
3.3.3 Avskrivningar.....	14
Kapitel 4 INSTITUTIONALIA	15
4.1 Bostadsrättsförening.....	15
4.1.1 Bostadsrättsföreningens verksamhet	15
4.1.2 Revisorns roll i en bostadsrättsförening	16
4.2 Regelverken K2 och K3	16
4.3 Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31).....	18
Kapitel 5 EMPIRI	19
5.1 Den bild som förmedlas av bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning.....	19
5.1.1 Vilket av de nuvarande regelverken är lämpligast för att ge en korrekt bild?	19
5.1.2 Kompletterande upplysningar som behövs för att ge en mer korrekt bild	20
5.2 Jämförbarhet	20
5.2.1 Hur jämförbarheten påverkas av de befintliga regelverken	20
5.2.2 Hur jämförbarheten kan ökas	21

5.3 Avskrivningarnas betydelse för bostadsrättsföreningar	22
5.3.1 Behovet av avskrivningar	22
5.3.2 Progressiv respektive linjär avskrivningsmetod	23
5.3.4 Kan en underhållsplan ersätta avskrivningar?	24
5.3.5 Uppskrivning av fastigheter	25
5.4 Val av regelverk.....	25
5.4.1 Förvaltarnas, revisorernas och externa intressenters påverkan vid valet	25
5.4.2 För och nackdelar med K2	26
5.4.3 För och nackdelar med K3	27
5.4.4 Rekommendationer	27
5.5 Finns det behov av ett nytt regelverk?.....	29
5.5.1 Respondenternas åsikter	29
5.5.2 De auktoriserade revisorerna Ola Deurells och Martin Ranas åsikter	30
Kapitel 6 ANALYS.....	31
6.1 Den bild som förmedlas av bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning.....	31
6.2 Jämförbarhet.....	32
6.3 Avskrivningars betydelse.....	33
6.4 Finns det behov av ett nytt regelverk?.....	34
Kapitel 7 SLUTSATSER.....	36
7.1 Slutsats.....	36
7.2 Förslag till vidare forskning	36
Källförteckning	38

BILAGOR

Bilaga 1 Mail till ekonomiska förvaltare, revisorer samt akademiska experter

Bilaga 2 Intervjuförfrågningar och intervjuschema

Bilaga 3 Redogörelse av respondenter

Bilaga 4 Intervjufrågor ekonomiska förvaltare

Bilaga 5 Intervjufrågor revisorer

Bilaga 6 Intervjufrågor akademisk expert

Kapitel 1 BAKGRUND OCH PROBLEMATISERING

I det första kapitel beskrivs bakgrunden till studien samt identifierade problem.

Problematiseringen mynnar ut i frågeställningar som studien ämnar att besvara. Kapitlet avslutas med att beskriva studiens syfte.

1.1 Bakgrund

I dagsläget kan det vara svårt för intressenter, som till exempel bostadsrättsspekulanter¹, föreningsmedlemmar och kreditgivare, att jämföra olika bostadsrättsföreningars ekonomiska situation. Det är av stor vikt att uppgifterna i bostadsrättsföreningars årsredovisningar är korrekta och tydliga för att ge en rättvisande bild över ekonomisk ställning och resultat (SOU 2017:31). Dessa uppgifter är avgörande för att få en tydlig bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning samt framtida åtaganden och därmed kunna utgöra ett beslutsunderlag som är relevant för intressenten. (FAR, 2014) Anledningen till att det kan vara svårt för intressenter att jämföra olika bostadsrättsföreningars ekonomi är att föreningar kan välja att redovisa enligt två olika regelverk, K2 och K3. Den största redovisningsmässiga skillnaden mellan regelverken är reglerna för avskrivning, som ger en direkt påverkan på resultatet. Genom att bostadsrättsföreningar använder olika regelverk kan två i övrigt likvärdiga föreningar få vitt skilda resultat. (SOU 2017:31) Sedan de nya regelverken infördes så är progressiva avskrivningar på byggnader inte längre tillåtet, utan det är bara linjära avskrivningar som får göras. En konsekvens av detta är att många bostadsrättsföreningar då får ett negativt resultat i resultaträkningen, vilket kan vara vilseledande. Det har därför förts diskussioner om huruvida intressenter, så som medlemmar och blivande köpare, får ett tillräckligt bra underlag om föreningens ekonomi, och hur årsredovisningarna kan bli mer informativa för dem. (Ekblom, 2016)

Bostadsrättsföreningar och dess förvaltare efterfrågar en förändrad lagstiftning och belyser problematiken kring jämförbarhet (Blomqvist, Brännström, Knight, Lago & Linde, 2015). Även branschorganisationer har uttryckt en önskan om förändring (FAR, 2014). Eftersom bostadsrättsföreningar inte har något vinstintresse skiljer de sig från de flesta andra företagsformer. De nuvarande regelverken är framtagna med utgångspunkt att passa företag med vinstsyfte. (SOU 2017:31) Därför förs en diskussion om ifall det krävs ett nytt regelverk anpassat för bostadsrättsföreningar eller om det ska regleras vilket av de befintliga regelverken som samtliga bostadsrättsföreningar ska tillämpa.

Callert (2013) ifrågasätter om lagstiftaren har haft bostadsrättsföreningar i åtanke när regelverken K2 och K3 utformades då de saknar ett, för bostadsrättsföreningar, betydande bokföringsmässigt ställningstagande. Han menar vidare att bostadsrättsföreningars stadgar ska gå i linje med självkostnadsprincipen samtidigt som de ska följa Årsredovisningslagen² samt Bostadsrättslagen³. Författaren påpekar även att det finns ett glapp mellan dessa riktlinjer framförallt vad det gäller bokföring av underhållsfond och byggnadens

¹ Med bostadsrättsspekulant avses en person som uttrycker intresse för att köpa en bostadsrätt.

² Årsredovisningslagen benämns fortsättningsvis ÅRL.

³ Bokföringslagen benämns fortsättningsvis BRL.

förlitningsskador som resulterar i en problematik kring om byggnadens slitage kostnadsfördelas på ett korrekt sätt. Han förklarar att vid tillämpning av K3 och dess komponentavskrivning framkommer missförhållandet ännu mer markant. Den specifika frågan som uppstår, enligt Callert (2013), är hur det redovisningsmässigt ska hanteras då en gammal och förbrukad byggnadskomponent ersätts av en ny komponent. Han påpekar även att rent praktiskt handlar det om vilket konto i kontoplanen underhållsfondskontot ska debiteras mot då den del av underhållsfonden som hör till den nya komponenten ska bokas bort från fonden. Författaren konstaterar slutligen att denna frågeställning varken behandlas i K2 eller K3 och för att användarna ska kunna följa god redovisningssed krävs att frågan behandlas av Bokföringsnämnden⁴. (Callert, 2013)

1.2 Problematisering

Majoriteten av de publicerade studier som finns inom ämnet är utförda precis i anslutning till införandet av regelverken K2 och K3. Det innebär att situationen sedan dess kan ha förändrats och att utveckling inom området har skett. I tidigare studier saknas även forskning kring huruvida den ekonomiska ställning som presenteras i bostadsrättsföreningars finansiella rapporter ger en rättvisande bild och hur detta påverkar jämförbarheten mellan olika föreningar. Eftersom de olika regelverken har olika avskrivningsmetoder påverkar det resultatet för bostadsrättsföreningar, vilket leder till en problematik kring den rättvisande bilden och jämförbarheten. Det kan därför vara av intresse att undersöka hur de befintliga regelverken påverkar redovisningen för bostadsrättsföreningar, samt hur redovisningen lämpligast bör hanteras för att ge en rättvisande bild och öka jämförbarheten. Det är även relevant att studera om uppfattningen hos experter inom ämnet överensstämmer med vad Callert (2013) skriver kring att det saknas tydlig vägledning för hur bostadsrättsföreningar ska använda sig av de befintliga regelverken.

1.3 Problemformulering

Ovanstående diskussion leder oss fram till följande frågeställningar:

- Vad är uppfattningen hos experter inom ämnet kring hur väl de befintliga regelverken K2 och K3 lämpar sig för bostadsrättsföreningar?
- Vilka åtgärder kan vidtas för att ge en mer rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomi och öka jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar?

1.4 Studiens syfte

Syftet med studien är att identifiera hur experter inom ämnet upplever att de befintliga regelverken K2 och K3 lämpar sig för bostadsrättsföreningar. Lämpligheten värderas med utgångspunkt i om regelverken resulterar i en rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning, samt hur de påverkar jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar. Även hur möjligheten att välja mellan två olika regelverk påverkar jämförbarheten utforskas. Vilka åtgärder som behövs för att förbättra den rättvisande bilden och jämförbarheten diskuteras också.

⁴ Bokföringsnämnden benämns fortsättningsvis BFN.

Kapitel 2 METOD

I detta kapitel beskrivs val av metod under forskningsprocessen. Metodvalet har sin utgångspunkt i studiens problemformulering. Kapitlet börjar med en beskrivning av val av metod, därefter följer en genomgång av tillvägagångssätt av datainsamling och analys. Kapitlet avslutas med en kritisk granskning av studiens kvalitet samt de utvalda källorna.

2.1 Val av metod

En explorativ studie har gjorts eftersom det öppnar upp för en vid infallsvinkel för att kunna kartlägga komplexiteten och problematisera ämnesområdet. Därav är utgångspunkten att med ett objektivt och sakligt tillvägagångssätt ta reda på uppfattningen hos experter kring den avgivna frågeställningen, och då är en explorativ studie användbar. Studien utgår från redovisningsinformationens användbarhet för bostadsrättsspekulanter. Anledningen till att det är uppfattningen hos experter inom ämnet som undersöks är att det är ett komplicerat ämne som kräver kvalificerad kunskap som de besitter. Enligt Skärvad och Lundahl (2016) är en explorativ studie lämplig om ändamålet är att precisera och formulera ett eller flera problem samt för att orientera sig i vad som redan är känt inom ämnet. Studien består av kvalitativa intervjuer samt dokumentstudier. Skärvad och Lundahl (2016) menar att det vid explorativa studier är vanligt med personliga intervjuer och expertintervjuer. Studien utgår från en kvalitativ undersökning av insamlade data. Författarna hävdar även att kvalitativ undersökning syftar till att samla in data på ett systematiskt sätt för att sedan organisera och tolka dessa. För denna typ av undersökning är de objekt som studeras ofta individer eller grupper av individer och deras omgivning. Att förstå, tolka, analysera och beskriva sociala fenomen är grunden till en kvalitativ undersökning. Målsättningen är att gå på djupet för att förstå vad som ligger bakom fenomenet som studeras. Utgångspunkten är att göra sig en bild av den subjektiva föreställningsram som de studerade individerna har kring fenomenet. (Skärvad & Lundahl, 2016)

2.2 Val av material

2.2.1 Teori

Den teori som har valts ut till studien syftar till att introducera läsaren till de teoretiska begrepp som uppsatsen behandlar. Det teoretiska materialet avhandlar begreppen rättvisande bild, jämförbarhet och kapitalkostnad. Begreppen har valts ut då de har en tydlig koppling till problemformuleringen och de frågor som ligger till grund för uppsatsen. Begreppet jämförbarhet har valts ut då det är en väsentligt för bostadsrättsspekulanter i sin jämförelse av bostadsrättsföreningar. Det leder vidare till begreppet rättvisande bild som är högst relevant för bostadsrättsspekulanter och bostadsrättsföreningsmedlemmar för att de ska kunna förlita sig på att den information som anges i årsredovisningen motsvarar verkligheten. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är hur avskrivningar hanteras. Eftersom avskrivningar är en del av kapitalkostnader behandlas även detta begrepp. Relevanta vetenskapliga artiklar som behandlar ovan nämnda begrepp har valts ut. Som komplement till de vetenskapliga artiklarna har även böcker inom de aktuella ämnesområdena använts. Teorin ligger till grund för en djupare förståelse för ämnet och är utgångspunkt vid framställandet av det empiriska materialet samt analys och diskussion av detta.

2.2.2 Institutionalialia

Den institutionalialia som presenteras utgörs av en genomgång av regelverken K2 och K3, en beskrivning av bostadsrättsförening som företeelse samt revisorns roll i sammanhanget. Avslutningsvis presenteras utredningen gällande stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31). Institutionalialian har valts ut för att ge läsaren en tydligare och djupare inblick till bakgrunden för studiens problematisering. Den är även betydelsefull för att begripa empirin. Flera av respondenterna som medverkar i studien hänvisar även till utredningen gällande stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31). Det är därför väsentligt att en redogörelse för denna finns med.

2.2.3 Empiri

Empirin utgörs främst av intervjuer eftersom det gör det möjligt att ställa följdfrågor och att ha en öppen dialog. Val av intervjuobjekt har gjorts utifrån en önskan om en bred spridning mellan de aktörer som berörs av frågan. De intressenter som har valts ut till studien utgörs av ekonomiska förvaltare, auktoriserade revisorer och akademiska experter. Dessa yrkesgrupper har genom sin profession anknytning till ämnet och anses besitta kunskap som är värdefull för denna studie. De företag som har valts ut tillhör de största på marknaden inom respektive bransch. De egenskaper som efterfrågades inför intervjuerna var flerårig erfarenhet av arbete med redovisning, framförallt med inriktning på bostadsrättsföreningar, detta för att säkerställa kvaliteten på studien. De akademiska experter som tillfrågades att medverka var en universitetslektor respektive en professor inom företagsekonomi och utgör ett komplement till företagen. De valdes ut för att bidra med en fördjupad bild av de teoretiska resonemangen och för att få ett akademiskt perspektiv kring frågeställningen. Samtliga förvaltare och revisorer har arbetat med redovisning för bostadsrättsföreningar i flera år och ansågs därför kunna komma med ett värdefullt bidrag till studiens resultat. Empirin innehåller även en kort redogörelse av en artikel i facktidskriften Balans som är författad av auktoriserade revisorer som ger sin bild av situationen.

2.3 Tillvägagångssätt

2.3.1 Litteraturinsamling

Litteraturen består av vetenskapliga artiklar, böcker, dokument samt en statlig utredning. Relevanta vetenskapliga artiklar eftersöktes på Lunds Universitets biblioteksdatabas (LUBsearch) med sökorden "true and fair view", "comparability" och "depreciation". Det genererade träffar på vetenskapliga artiklar som behandlar rättvisande bild, jämförbarhet och avskrivningar. De artiklar vars innehåll hade en tydlig anknytning till ämnesområdet valdes ut som underlag till den teoretiska referensramen. Bland tidigare kurslitteratur valdes böcker, som kunde vara användbara vid utformning av teorin. Sedan eftersöktes även böcker i Bibliotekskatalogen vid Lunds Universitet (LOVISA) efter tips från handledaren. Dokument angående regelverken K2 och K3 hämtades från Grant Thornton. Genom Regeringens hemsida erhöles SOU 2017:31 gällande stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden.

2.3.2 Datainsamling

Dataunderlaget till studien består av primärdata. Primärdata är information som är insamlad av den som utför studien och sekundärdata är information som är insamlad och sammanställd av någon annan (Skärvad & Lundahl, 2016). Primärdata har samlats in genom de intervjuer

som har utförts och debattartiklar från facktidningen Balans via FAR online. Artiklarna har valts ut då de knyter an till frågeställningen. Intervjufrågorna är kopplade till problemformuleringen och behandlar områdena respondentens bakgrund, rättvisande bild och jämförbarhet samt avskrivningar. På grund av studiens explorativa art har rubrikindelningen av empirin skett fritt utifrån den data som har samlats in. Rubrikerna överensstämmer därför inte med indelningen i teorin och institutionalian.

Intervjuförfrågningar skickades ut via mail till två akademiska experter, sju företag som verkar inom området ekonomisk förvaltning för bostadsrättsföreningar samt sex representanter från de sex största revisionsbyråerna i Sverige. Till de som inte svarade inom en vecka skickades även ett påminnelsemail ut. Totalt har sex intervjuer bokats in och genomförts. De utförda intervjuerna fördelar sig på en akademisk expert från Örebro universitet, ekonomiska förvaltare från HSB och Riksbyggen, och slutligen revisorer från Grant Thornton, KPMG samt PWC (se bilaga 3).

Frågorna är utformade för att ge en helhetsbild av frågeställningen (se bilaga 4, 5 och 6). De intervjuer som har utförts har utgått från icke-standardiserade frågor. Målet var att ge respondenten utrymme att berätta fritt om sin uppfattning och frågorna användes som stöd för att styra samtalet. Vid en explorativ undersökning är, enligt Skärvad och Lundahl (2016), denna intervjumetod lämplig. Metoden är effektiv för att samla in mjuka data som exempelvis olika personers bedömningar av en situation eller frågeställning. Icke-standardiserade frågor innebär att intervjuaren har möjlighet att välja frågornas följd och formulering fritt. Författarna menar vidare att det är lämpligt att använda sig av fria svar när målet med intervjun är att ta reda på vad respondenten har för åsikt, attityd och tankar kring ett ämne eller en situation. Det kan resultera i att intervjun blir något mer av en dialog som uppmanar respondenten att utveckla sina funderingar och tankar. (Skärvad & Lundahl, 2016) Eftersom denna intervjumetod har använts i studien har de intervjuer som har genomförts uppvisat variationer i, dels hur omfattande svaren har varit, samt även hur länge intervjun har pågått. Under intervjuerna har även spontana följdfrågor ställts med utgångspunkt i respondenternas svar. För att säkra tillförlitligheten och för att inte gå miste om eller missuppfatta viktiga synpunkter och information spelades samtalen in efter godkännande från respondenterna, och för att kunna lägga all fokus på respondenten och samtalet valdes att inte föra anteckningar under intervjuns gång.

2.3.3 Analys

Analysen tar sin utgångspunkt i insamlad empiri. Det empiriska materialet analyseras utifrån den teoretiska referensramen och institutionalia. Paralleller och kopplingar görs sedan för att urskilja likheter och olikheter. Genom att identifiera mönster i det empiriska materialet dras slutsatser för att svara på frågeställningen. Analysdelens rubriker följer uppdelningen som har angivits i empirin i stora drag för att skapa tydlighet och en röd tråd.

2.4 Uppsatsens trovärdighet

2.4.1 Reliabilitet och validitet

För att bedöma en undersöknings kvalitet och trovärdighet kan mätinstrumenten validitet och reliabilitet användas. För att resultatet från en undersökning ska anses ha ett vetenskapligt

värde krävs det att undersökningen både är reliabel och valid. Validitet syftar till att forskaren i sin undersökning verkligen mäter det som denne har för avsikt att mäta. Reliabilitet innebär hur väl undersökningen är tillförlitlig och användbar. (Ejvegård, 2003) Bell (2000) förklarar att en undersökning är reliabel om den vid liknande förutsättningar skulle få samma resultat då den skulle göras om vid en annan tidpunkt. Författaren betonar dessutom att en undersökning som har hög reliabilitet inte nödvändigtvis behöver ha hög validitet också, men däremot om det råder låg reliabilitet så leder det i sin tur till att även validiteten blir låg. Förklaringen till detta är att en fråga kan resultera i liknande svar vid olika tillfällen, men det behöver inte innebära att den trots det mäter det som den avser att mäta (Bell, 2000).

De utvalda respondenterna i denna studie har flera års erfarenhet inom redovisning och arbete med bostadsrättsföreningar, vilket ger studien en god validitet. Intervjufrågorna var dessutom utformade på sådant sätt att de hade en tydlig koppling till studiens syfte. Det empiriska materialet svarar således på frågeställningen. Eftersom frågorna skickades ut i förväg fick respondenterna möjlighet att reflektera och fundera över sina svar, på så vis förstärks trovärdigheten i studien. För att göra studien reliabel krävs en tydlig förklaring av tillvägagångssättet, detta för att studien ska kunna göras om vid ett annat tillfälle och ge liknande resultat. Arbetsgången och undersökningens procedur beskrivs på ett begripligt sätt i uppsatsen och skulle därmed kunna göras om av någon annan. Det kan dock vara svårt att få ett exakt likadant resultat om undersökningen skulle göras om vid en annan tidpunkt. Det sker förändringar i samhället hela tiden vilket medför att regler och åsikter kan komma att ändras. Reliabiliteten höjs trots det tack vara att intervjuerna spelades in, och att svaren tolkades och sammanfattades direkt efteråt. Respondenterna har även fått möjlighet att läsa igenom sammanställningen av sina svar för att säkerställa att deras tankar och åsikter har återgetts korrekt. Det gjorde att risken för missförstånd eller misstolkningar eliminerades.

2.4.2 Källkritik

Vid användning av källor ska användaren ha ett källkritiskt förhållningssätt. Det innebär att materialet ska bedömas och kritiskt granskas för att säkerställa att det bidrar med äkta, relevant och tillförlitlig information. (Skärvad & Lundahl, 2016) Studiens utvalda dokument och artiklar får anses ha hög trovärdighet då de kommer från vetenskapliga tidskrifter och blivit fackligt granskade. Böckerna som använts i studien är skrivna av akademiker och forskare vilket också får anses bidra till en betydande tillförlitlighet. Dock bör hänsyn tas till att några av artiklarna är skrivna ganska så långt bak i tiden, och att äldre forskning kan minska trovärdigheten. Artiklarna kan ha varit mer aktuella på den tiden än vad de är idag då förändringar kan ha skett. Eftersom flera varierande artiklar och litteratur har använts kan det emellertid antas ge studien en objektiv och bred infallsvinkel på ämnet vilket kan öka trovärdigheten. När det gäller utförandet av intervjuerna bör det beaktas att det är respondentens egna uppfattning och åsikter som framställs. Det är därför möjligt att svaren hade blivit annorlunda om en annan person från samma företag hade deltagit i intervjun. Men som det går att utläsa från svaren från de skilda och oberoende respondenterna skiljer sig synpunkterna inte särskilt nämnvärt från varandra. Det går därför förmoda att resultatet från undersökningen inte hade blivit så avvikande i den händelse någon annan på företaget hade blivit intervjuad. Fler intervjuer i undersökningen hade kunnat ge högre tillförlitlighet, men på grund av studiens tidsram begränsades utfallet av antal intervjuer. Samtidigt upplevdes en

viss kunskapsmättnad efter de första intervjuerna, därför är det tänkbart att fler intervjuer inte hade tillfört något större värde till studiens resultat.

Kapitel 3 TEORI

I detta kapitel presenteras den teoretiska referensram som är relevant för studien. Kapitlet börjar med en förklaring av begreppen rättvisande bild och jämförbarhet. Därefter avslutas kapitlet med en genomgång av innebörden av kapitalkostnader.

3.1 Rättvisande bild

3.1.1 Begreppet rättvisande bild

I 2 kap. 3 § av ÅRL redogörs för begreppet rättvisande bild på följande sätt

"Balansräkningen, resultaträkningen och noterna skall upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Om det behövs för att en rättvisande bild skall ges, skall det lämnas tilläggsupplysningar. Om avvikelse görs från vad som följer av allmänna råd eller rekommendationer från normgivande organ, skall upplysning om detta och om skälen för avvikelsen lämnas i en not." (SFS 1999:1122 återges i 1995:1554).

McGee (1991) hävdar att användandet av uttrycket rättvisande bild går så långt tillbaka som till 1947 då det först blev en del av den engelska lagstiftningen för redovisning. Det har genom tiderna förts diskussioner kring hur en rättvisande bild av ett företags ekonomiska ställning presenteras och debatten pågår fortfarande. (McGee, 1991) Främst görs nyare forskning idag kring hur redovisningsinformationen hos företag kan bli mer jämförbar mellan olika länder (Lu, Tan, Wang & Wei, 2016). Begreppet rättvisande bild kommer från det engelska uttrycket "true and fair view". Det innebär att redovisningsinformationen ska vara sann och presenteras på ett sätt som är tillförlitligt och inte vilseledande. Genom att undanhålla eller förvrida fakta kan sann information ändå bli vilseledande. (Artsberg, 2005)

Alexander och Jermakowics (2006) påpekar att syftet med finansiell rapportering är att skapa förståelse för den underliggande ekonomin i ett företag och att det är viktigt att information som lämnas i de finansiella rapporterna inte är missledande. Dumitru och Florin (2008) bekräftar detta och menar att informationen i redovisningen ska stämma överens så mycket som möjligt med den faktiska ekonomiska situationen hos företaget. Generellt är fokus för konceptet rättvisande bild en helhetssyn av redovisningen, därav är det årsredovisningen som är av intresse snarare än enskilda regler (Artsberg, 2005).

3.1.2 Tre olika synsätt

McGee (1991) menar att det finns olika sätt att se på vad begreppet rättvisande bild bör innefatta. Författaren presenterar tre olika sätt. Det första sättet innebär att det endast krävs att redovisningen har gjorts i enlighet med alla föreskrivna regler för att uppnå en rättvisande bild. Att påstå att detta är det enda som krävs, kan dock ses som ett ganska extremt förhållningsätt. Anledningen till det är att en rättvisande bild inte uppnås endast genom att följa övriga regler. Det kan krävas att man tillför noteringar till de ekonomiska rapporterna och i vissa fall frånga andra redovisningsregler för att i största möjliga mån presentera en rättvisande bild. Det går alltså att konstatera att om rättvisande bild enbart kräver överensstämmande med den detaljerade lagstiftningen så hade det inte funnits något behov av att specificera kravet om en rättvisande bild separat.

Det andra synsättet är att generellt accepterade redovisningsprinciper ska efterlevas för att uppnå en rättvisande bild. Det är dock en sanning med modifikation. Till att börja med,

öppnar det upp för andra frågeställningar som till exempel att det inte finns någon enhällig överenskommelse om vad redovisningsprinciperna innebär. Så länge det går att identifiera och komma överens om vad dessa principer innebär, är det högst troligt att de kommer att resultera i en rättvisande bild i alla, förutom de mest exceptionella, fall. Oavsett är det av vikt att belysa att denna formulering av kraven kan vara felaktig. Risken för att en domstol bedömer generellt accepterade redovisningsprinciper som olämpliga för att uppvisa en rättvisande bild finns alltid kvar. Det tredje synsättet innebär att de lagstadgade reglerna behöver kompletteras med ytterligare upplysningar för att tillgodose kravet på en rättvisande bild. Det kan vara svårt att bedöma hur mycket tilläggsupplysningar som behövs för att en intressent ska kunna tillgodogöra sig en bild som är rättvisande. Problematiken uppkommer eftersom företag samtidigt inte vill avslöja för mycket. (McGee, 1991)

3.1.3 Den förmedlade bilden

McGee (1991) uppger vidare att redovisningen hos ett företag upprättas bland annat för att visa intressenterna den bild som ledningen vill visa av företaget. Som tidigare nämnts förs diskussioner kring till vilket värde olika tillgångar ska tas upp för att kunna presentera en rättvisande bild. Författaren menar att det finns argument för att göra på samma sätt som har varit branschstandard under flera år, trots att det kanske inte ger den mest rättvisande bilden, eftersom intressenterna är vana att läsa de finansiella rapporterna på detta sätt. Han menar vidare att fokus kanske bör ändras från att kontona ska presentera en rättvisande bild till att de som läser rapporterna ska få en rättvisande bild av företagets position. Målet med de finansiella rapporterna är att ge en bild av företaget till en person som inte är inblandad i dess ledning och inte heller är expert på redovisning. Det kan vara problematiskt då de som är ansvariga för dem inte har något intresse i att göra dem informativa och till hjälp för intressenten. Tvärtom kan det i vissa fall vara så att de önskar att inte göra dem informativa. På grund av att företag inte vill tillgängliggöra för mycket information för sina konkurrenter kan de medvetet välja att undanhålla viss information som kan vara av intresse för övriga intressenter. Kravet på en rättvisande bild kan ha en balanserande effekt på dessa motsättande intressen då det uppmanar företag att avslöja mer information. (McGee, 1991)

Författaren diskuterar även om det finns en enda rättvisande bild. Om det hade gått att konstatera att så är fallet så ökar risken för fel markant eftersom alla andra möjliga synvinklar som presenteras då är felaktiga. Det som efterfrågas i lagstiftningen är en rättvisande bild inte en specifik rättvisande bild. Det innebär även att det inte endast finns ett korrekt svar utan att det finns flera sätt att presentera samma information för att uppnå kravet om en rättvisande bild. Acceptans av det här synsättet innebär även ett erkännande av att redovisning har betydande inslag av bedömning. I den här frågan brukar advokater och revisorer ha svårt att möta varandra. (McGee, 1991) Dumitru och Florin (2008) förklarar att en rättvisande bild inte innebär att man får exakt fakta om den ekonomiska verkligheten utan att den istället ska bidra till ett ökat förtroende för redovisningsinformationen och för den person som tagit fram och godkänt den. Revisorn har därför ett stort ansvar för att redovisningsinformationen ska ge en rättvisande bild av företagets ekonomiska förhållanden till intressenterna. En undersökning som Dumitru och Florin (2008) gjort bland 87 revisorer visar att 78 % av de tillfrågade revisorerna anser att deras viktigaste uppgift är att säkerställa att redovisningen speglar en rättvisande bild. 90 % menar också att det är balansräkningen som är den del av

årsredovisningen som ger mest värdefull information avseende en rättvisande bild. Majoriteten av revisorerna (76 %) anser också att upplysningsnoterna spelar en viktigare roll när det gäller att bidra med rättvisande informationen än vad, bland annat, resultaträkningen eller kassaflödesanalysen gör. Orsaken till detta är att i upplysningsnoterna finns detaljerande uppgifter som ger en bättre insyn i företagets utförande och som även ger rimliga argument till val av redovisningsmetoder. (Dumitru & Florin, 2008)

3.1.4. Tolkning och bedömning

Principen en rättvisande bild, är enligt Clarke och Dean (2007 återgett i Wüstemann & Wüstemann, 2010) ett exempel på en bred princip som styrker möjligheten till tolkning och bedömningar för företag av olika situationer. Det finns också en allmän skepsis om olika företag agerar olika vid olika ekonomiska bedömningsituationer. Att företag istället agerar lika vid liknande ekonomiska situationer ökar jämförbarheten mellan olika företag och dess prestanda över tid. (Wüstemann & Wüstemann, 2010) Man bör generellt ha i åtanke att det finns en överhängande risk att aktörer kommer att tolka ord, koncept och överenskommelser på varierande sätt. Bedömningsfrågor kan göra att resultatet ser olika ut trots att två företag har lika ekonomisk ställning samt följer samma regelverk. Möjlighet till val av regelverk tenderar inte att resultera i den mest objektiva bilden av företag. Att ledningen är partisk är en annan orsak som kan påverka även om de inte har för avsikt att ge en felaktig bild.

(Alexander & Jermakowics, 2006). Risken för missvisande information ökar då företag har valmöjligheter inom ramen för redovisningen. Rättvisande bild är ett begrepp som utgår från användaren för att förhindra att denne vilseleds av den information som finns i årsredovisningen. (Artsberg, 2005) Genom att tillämpa konsekventa regler och begränsa möjligheten för bedömning, skapar det bättre förutsättningar för en mer jämförbar, verkställbar och objektiv finansiell rapportering (Wüstemann & Wüstemann, 2010). Bristen på tydlig och utförlig vägledning, kan sätta revisorer i en sits där de riskerar att göra felbedömningar när de styrker att ett företags redovisning ger en rättvisande bild. Det kan leda till minskat förtroendet för revisorer. Samtidigt innebär det även risker för det granskade företaget om det visar sig vara felaktigt. Det behövs därför en tydlig arbetsdefinition av vad begreppet rättvisande bild innebär att följa för de som arbetar inom området. Författaren diskuterar vidare om begreppet rättvisande bild kan förändras över tiden. (McGee, 1991) Hoffman och Arden (1983 återgett i McGee, 1991) argumenterar för att det kan förändras allt eftersom revisorsprofessionen och dess tekniker utvecklas. Det hänger även ihop med vad som är allmänt accepterat och det kan som bekant förändras över tiden. (Hoffman och Arden, 1983 återgett i McGee, 1991)

Marculescu och Dondera (2013) menar att det är betydligt svårare att efterleva principen rättvisande bild i dagens samhälle. Dels på grund av högre skattetryck men även på grund av interna och externa påtryckningar. Författarna menar att de praktiska hindren blir en motsättning mellan det idealiska teoretiska perspektivet om en rättvisande bild och det praktiska användandet. Det praktiska användandet av den etiska tillämpningen, men även på grund av negativa påtryckningar hos företagen att förvränga informationen i ekonomiska rapporteringar till det bättre. Slutsatsen som kan dras utifrån denna motsättning är att en rättvisande bild kanske snarare är en subjektiv objektivitet, en ständigt aktiv föränderlig bild

av ett företag, från de olika intressenterna och användarna av informationen som inte är konstant eller uppfattas lika. (Marculescu & Dondera, 2013)

3.2. Jämförbarhet

3.2.1 Begreppet jämförbarhet

Revsine (1975) diskuterar vikten av jämförbarhet och hur den kan förbättras i de finansiella rapporterna hos företag. Han menar att utomstående intressenter inte har så stor användning av endast ett enskilt företags årsredovisning. För att få en bättre bild av ett företags finansiella ställning så behöver de kunna jämföra siffrorna med liknande företag. Jämförbarhet är därför en viktig del i redovisningen. Om de olika finansiella rapporterna inte går att jämföra med varandra bidrar det också till att till exempel investerare inte heller kan göra lämpliga bedömningar avseende risker och avkastning. (Revsine, 1975) Gross och Perotti (2017) belyser också vikten av jämförbarheten i redovisningen utifrån olika perspektiv. Dels den internationella synvinkeln, ur intressenternas perspektiv men även vikten av jämförbarheten över tid. Att konsekvent använda sig av samma ramverk skapar en bättre historisk överblick av företag. Dels för myndigheter att därmed även upptäcka felaktigheter, men även för organisationens intressenter. Exempelvis revisorer eller finansiella analytiker kan vara intresserade av att kunna jämföra företagen med andra likvärdiga företag vid till exempel uppskattning eller nedskrivning av diverse tillgångar eller vid verkligt värdeberäkningar (Gross & Perotti, 2017). Idag kan detta vara problematiskt då ledningen i företag har incitament att dölja negativa resultat, vilket i sin tur påverkar jämförbarheten negativt. Intressenter till företag uppfattar företag som delger mer information som mer attraktiva att investera i, eftersom de är lättare att jämföra med andra företag (Kim, Leye, Lu, & Yu, 2016 återgett i Gross & Perotti, 2017).

För att kunna göra jämförelser, dels mellan företag men även över tid förklarar Artsberg (2011) att det krävs konsekvent tillämpning av redovisningsprinciper. Standardisering av olika regler eller utförlig not-information om ett företag byter redovisningsprincip, är exempel på två sätt att uppnå detta (Artsberg, 2011).

3.2.2 Valmöjligheters påverkan på jämförbarheten

Tyvärr har de allmänna redovisningsprinciperna vissa brister som gör det svårt att kunna jämföra olika företag. Enligt Revsine (1975) finns två orsaker till problematiken kring jämförbarheten. Den första är när anskaffningsvärdet används vid värdering av tillgångar. Eftersom det värdet beror på tidpunkten vid inköpet så skapar det jämförbarhetssvårigheter när skilda företag har införskaffat liknande tillgångar med vid olika tidpunkter. Den andra anledningen till att det är svårt att jämföra företags redovisningar är att redovisningsprinciperna kräver att företag ska fördela bokförda värden på olika poster när de upprättar resultaträkning och balansräkning. De flesta fördelningar görs utifrån företags egna bedömningar och det kan leda till konstlade skillnader mellan redovisade prestationer bland företag. Revisine (1975) förklarar att jämförbarheten mellan företag blir sämre när det finns möjlighet att välja mellan olika metoder, till exempel värdering av inventarier enligt FIFO eller LIFO. Detta gör att identiska företag kan uppfattas som väldigt olika, och olika företag kan å andra sidan synas vara lika avseende den finansiella ställningen. (Revsine, 1975) Dickey och Scanlon (2006) menar att regelbaserade regelverk också kan skapa stora

skillnader och brista i jämförbarheten, beroende på hur företagen väljer att använda dem. (Wüstemann & Wüstemann, 2010)

Vidare skriver Revsine (1975) att det finns anledningar till varför företag tillåts ha dessa valmöjligheter mellan metoderna. Bland annat för att företag har olika uppfattningar samt befinner sig i skilda situationer. Detta leder dock till att jämförbarheten minskas. Ett exempel är när avskrivningar görs där företag bland annat uppskattar tillgångens nyttjandetid, tekniska utveckling och framtida inflöde. Beroende på hur företag uppskattar och uppfattar dessa faktorer gör att avskrivningarna kan skiljas åt för liknande tillgångar hos olika företag. (Revsine, 1975)

3.2.3 Hur kan jämförbarheten ökas?

Revsine (1975) menar att företag inte bara måste använda samma redovisningsmetoder utan också ha identiska uppfattningar och omständigheter för att jämförbarhet ska kunna uppnås. Detta är ett problem med jämförbarheten som inte går att lösa. Perfekt jämförbarhet är alltså ett ouppnåeligt mål, men däremot är ett mer rimligt mål att istället sträva efter att minska de redovisningssituationer som medverkar till konstlade skillnader. Redovisningsreglerna kräver att företag ska visa vilka redovisningsmetoder de använder, men däremot behöver företagen inte visa hur de finansiella rapporterna skulle ha sett ut om de valt en annan metod.

Författaren anser att sådan information hade gjort det lättare för användarna av redovisningsrapporterna att bemästra de olikheter som härrör från diskretionära fördelningar. Ett annat sätt för att förbättra jämförbarheten i den externa redovisningen är att använda sig av marknadsvärde istället för anskaffningsvärde på materiella tillgångar. Författaren påstår att marknadsvärde minskar olikheterna bland företag som uppstår till följd av inköp vid olika tidpunkter. Så länge det finns marknadsvärden som är tillgängliga och som kan användas så kan jämförbarheten ökas i de finansiella rapporterna eftersom problemet med tidsaspekten då elimineras samt att företagets verkliga prestation stämmer bättre överens med redovisningen. För att detta ska kunna fungera så krävs det som sagt att det finns tillgängliga marknadspriser. Författaren anser att det inte finns några svårigheter att få tag på dessa priser för inventarier och de flesta anläggningstillgångar eftersom det oftast finns en aktiv marknad. Däremot kan det vara lite svårare att fastställa marknadsvärde för speciella och unika maskiner, samt för vissa byggnader och specifika anordningar. Vid sådana tillfällen kan det då istället behövas särskilda prisindex eller direkt värdering för att bestämma marknadsvärdet. (Revsine, 1975)

3.3 Kapitalkostnad

3.3.1 Kapitalkostnad

Johansson och Samuelson (1997) beskriver att en kapitalkostnad består av två delar, en räntekostnad och en avskrivningskostnad. Ränta beräknas på de tillgångar som nyttjas i driften. De tillgångar som används delas in i två grupper; anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. Byggnader tillhör anläggningstillgångar. Det värdeunderlag som tillgången kan baseras på kan exempelvis vara det investerade kapitalet som gjordes vid inköpet, vilket inkluderar inköpspris och inköpets kostnader. Problemet med den formen av värdeunderlag är att det inte tar hänsyn till att den ursprungliga investeringen återvinns över tid. Ett annat sätt är istället att utgå ifrån planenligt restvärde, vilket författarna anser vara ett felfritt sätt att beräkna om de planenliga avskrivningarna avspeglar de faktiska

avskrivningarna. Dock brukar det också uppkomma problem med detta underlag på grund av prisförändringar. Det sista exemplet som författarna presenterar är bruksvärdet, vilket är mer pålitligt än anskaffningsvärdet och det planerliga restvärdet (Johansson & Samuelson, 1997) Författarna beskriver bruksvärdet enligt följande: "Detta värde kan definieras som nuanskaffningsvärdet efter avdrag av värdeminskning på grund av tillgångarnas ålder och utnyttjande." (Johansson & Samuelson, s. 125, 1997).

3.3.2 Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar minskar i värde under dess nyttjandeperiod. Denna värdeminskning blir företagets kostnad, i form av avskrivningar, för tillgången under dess användningstid. (Johansson & Samuelson, 1997) Värdeminskningen kan bero på olika saker, vilken Johansson och Samuelson (1997) valt att sammanfatta till två faktorer: fysiska faktorer, som exempelvis förslitning, eller ekonomiska faktorer som exempelvis ny teknisk utveckling som gör att äldre tillgångar blir mindre efterfrågade. De fysiska tillgångarna leder ofta till ökade driftskostnader och begränsar tillgångens tekniska livslängd, medan de ekonomiska faktorerna påverkar den ekonomiska livslängden. Det innebär man beräknar den tid tillgången har kvar innan den behöver bytas ut. Syftet med avskrivningarna anser författarna är att fördela det investerade kapitalet på tillgångens användningsperiod. Bruttoinkomsterna för ett företag förväntas täcka de utgifter företaget har under en period. Genom att använda sig av avskrivningar, kan det förhindras att för stor del av bruttoinkomsterna delas ut till aktieägarna i företaget genom att binda en del av kapitalet och därmed kunna bibehålla företagets kapacitet. Avskrivningar skapar dock inte några medel som inte redan finns i företaget. Avskrivningar är, enligt författarna, bland det svåraste att fastställa inom redovisning eftersom det råder stor osäkerhet kring det som behövs ta ställning kring. Det är dels vilket totalbelopp som skall periodiseras, men även användningstiden. Tiden bestäms utifrån hur länge det är ekonomiskt fördelaktigt för företaget att använda maskinen. Efter den tiden bestäms vilket belopp som skall skrivas av under respektive period. Det finns olika typer av avskrivning och dessa är linjär, progressiv och degressiv. Linjär avskrivning innebär att det skrivs av med ett lika stort belopp under alla räkenskapsperioderna. Progressiv avskrivning innebär att beloppet successivt ökar under perioderna, då är driftkostnadsökningen mindre än ränteminskningen och då bibehålls konstanta totalkostnader genom att skriva av mer i början och mindre i slutet. Degressiva avskrivningarna är motsatsen, då behålls en konstant årskostnad genom att skriva av mer de första åren. Linjära avskrivningar anses vara den metod som används mest. (Johansson & Samuelson, 1997)

Det finns flera frågetecken kring avskrivningar. Ett av dem är om den antagna eller verkliga livslängden ska följas. Detta kan uppstå om det efter ett tag märks att beräkningen av kostnaden för tillgången skiljer sig från den verkliga. Oftast skrivs den verkliga kostnaden av och motivet för det är att kalkylerna blir mer jämförbara mellan åren. Överavskrivningarna, vilka då kan krävas, kommer att jämnas ut med underavskrivningarna när livslängden beräknats på en längre period än den verkliga. (Johansson & Samuelson, 2017)

Enligt ÅRL (SFS 1995:1554 återgett i Artsberg, 2005) är det möjligt att skriva upp värdet på tillgången om anläggningstillgångens marknadsvärde avsevärt överstiger bokfört värde. För att inte orealiserade vinster ska uppstå, så ska det uppskrivna beloppet redovisas i en

uppskrivningsfond, vilket innebär att det inte finns med i resultaträkningen. Uppskrivningsfond är en del av det bundna egna kapitalet. (Artsberg, 2005)

3.3.3 Avskrivningar

Deegan och Unerman (2011) framför att det har riktats kritik mot anskaffningsvärdebaserad redovisning på grund av att den tenderar att fokusera på att upprätthålla det finansiella kapitalet intakt vilket i sin tur kan leda till att vinsten kan övervärderas i perioder med stigande priser. Anskaffningsvärdebaserad redovisning utgår från förutsättningen att köpkraften hos valutan är konstant över tiden. Under perioder med hög inflation har ämnet diskuterats mycket, men under den senaste tiden då inflationen internationellt har varit låg har debatten inte varit lika aktuell. Senaste tiden kan en övergång mot att använda sig av faktiska värden ses men användandet av anskaffningsvärdebaserad redovisning pågår fortfarande i relativt stor utsträckning. Alternativa metoder har diskuterats och föreslagits, bland annat en metod där värden för ickemonetära tillgångar baserade på anskaffningsvärde justeras med ett prisindex. En annan metod som diskuteras är nuvärdesberäkning som utgår från aktuella tillgångsvärden och de aktuella tillgångsvärdena beräknas då vanligtvis utifrån återanskaffningsvärde. Motståndare till metoden menar att det inte är relevant att ta hänsyn till återanskaffningsvärde om tillgången inte är planerad att bytas ut samt att återanskaffningsvärdet inte behöver motsvara nuvarande marknadsvärde för den aktuella tillgången. (Deegan & Unerman, 2011)

Bar-Yosef och Lustgarten (1994) studerar vilken betydelse prisförändringar har vid värdering av tillgångar och gör en jämförelse mellan det ekonomiska värdet av tillgångar som värderas utifrån redovisat värde, anskaffningsvärde eller nuvärde under påverkan av inflation.

Undersökningen kartlägger i vilken grad det är troligt att ekonomisk avskrivning ökar mer än rapporterad avskrivning samt huruvida historiska inflationsvärden är tillräckligt höga för att garantera att tillgångsvärden alltid kommer att vara mer korrekta under värdering till nuvärde än anskaffningsvärde. Sammanfattningsvis är de slutsatser som författarna drar av studien att oavsett om företag använder sig av progressiv eller linjär avskrivning är nuvärdet mer korrekt att använda än anskaffningsvärdet i de allra flesta fall. (Bar-Yosef & Lustgarten, 1994)

Kapitel 4 INSTITUTIONALIA

I detta kapitel redogörs institutionalian för studien. Kapitlet inleds med en kort beskrivning av bostadsrättsföreningens verksamhet samt revisorns roll i denna. Därefter följer en genomgång av de två regelverken K2 och K3. Avslutningsvis presenteras en sammanfattning av utredningen som gjorts för att stärka konsumenternas roll på bostadsmarknaden.

4.1 Bostadsrättsförening

4.1.1 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrätt är en form av indirekt ägande och som innebär att en lägenhet upplåts till nyttjande mot ersättning utan någon begränsning i tiden. Det är enbart bostadsrättsföreningar som har rätt att upplåta sådana nyttjanderätter. (Victorin, 2004) Det finns ungefär 25 000 bostadsrättsföreningar i Sverige (SOU 2017:31). En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där syftet är att upplåta lägenheter i föreningens fastighet åt medlemmar som har bostadsrätt. Föreningens verksamhet består i att förvalta sin egen fastighet och ändamålet är inte att gå med vinst. (Victorin, 2004) Föreningen ska efterfölja fortlevnadsprincipen som innebär att de ekonomiska rapporterna ska upprättas med utgångspunkt i att föreningen ska fortsätta att vara aktiv i framtiden (SFS 1995:1554). Föreningen ska ha minst tre medlemmar och dessa får möjlighet att influera över föreningens verksamhet genom att delta vid föreningsstämman samt att de kan väljas in till att sitta i styrelsen och utföra viktiga funktioner för föreningen. Styrelsen är det beslutande organet som bland annat fattar beslut efter föreningens ekonomiska behov samt vad det ska kosta medlemmarna att bo i föreningen. (Victorin, 2004) Enligt BRL ska det framgå i bostadsrättsföreningens stadgar vem som ansvarar för underhållet och hur stora avsättningar för att säkerställa underhållet (SFS 1991:614).

Föreningens finansiering av fastigheten kommer från bostadsrättshavarnas egna insatser när de köper bostadsrätten. När föreningen väl har upplåtit en bostadsrätt till en medlem så är tanken att bostadsrätten aldrig mer ska återgå till föreningen utan att den i stort sätt ska omsättas. Detta kan ske genom att medlemmen antingen säljer vidare bostadsrätten eller att den övergår till annans ägande genom arv, bodelning eller liknande. Det finns även möjligheter att pantsätta bostadsrätten. Eftersom de boende är medlemmar i en ekonomisk förening som äger fastigheten så innebär det också att bostadsrätten ger dem ett indirekt inflytande, och för de boende är en bostadsrätt även en investering som kan säljas med vinst eller förlust. Föreningens ekonomi är då en viktig faktor som påverkar bostadsrättens värde, och det är i årsredovisningen som en potentiell köpare kan få väsentlig information om föreningens finansiella ställning. (Victorin, 2004) Enligt Bolagsverket (2017) ska följande delar ingå i en bostadsrättsförenings årsredovisning: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Likhetsprincipen är en princip som bostadsrättsförening skall efterfölja. Den innebär att alla ska behandlas lika, ingen medlem i föreningen får ha en fördel i ett beslut gentemot de övriga medlemmarna (Fastighetsägarna, 2012). I 6 kap. 13 § av Lagen om ekonomiska föreningar (LEF) beskrivs likhetsprincipen "Styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig

fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem." (SFS 2016:108, återges i SFS 1987:667)

4.1.2 Revisorns roll i en bostadsrättsförening

I 1 kap. 2 § i BRL står det att en bostadsrättsförening minst måste ha en revisor (SFS 1993:314, återgett i 1991:614) En större förening, som uppfyller mer än ett av följande villkor, måste ha en auktoriserad revisor: "Medelantalet anställda i föreningen ska under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren ha varit mer än 50, föreningens redovisade balansomslutning ska för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren ha varit större än 40 miljoner kronor samt föreningens redovisade nettoomsättning ska för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren ha varit större än 80 miljoner kronor." (Boverket, "Revisor - bostadsrättsförening", 2017) Revisorn väljs av föreningsstämman om inte stadgarna säger något annat. Om en förening saknar revisor utser Boverket en till föreningen (Boverket, 2017). För att ansöka om att bli auktoriserad revisor krävs teoretisk och praktisk utbildning, ett godkänt resultat på revisorsexamen samt att Revisorslagens krav uppfylls (Revisorsinspektionen, 2018).

I ISA 200 p. 16 samt p. A25 (2009, vår översättning) definieras revisorns roll enligt följande "Revisorn skall utöva professionell bedömning vid planering och granskning av finansiella rapporter." samt "Utövändet av professionell bedömning i ett visst fall grundar sig på de fakta och omständigheter som är kända av revisorn. Samråd om svåra eller omtvistade frågor under granskningen, både inom uppdraget och mellan uppdragsteamet och andra på lämplig nivå inom eller utanför företaget, såsom det som krävs av ISA 220,15, hjälper revisorn att informera och göra rimliga bedömningar."

4.2 Regelverken K2 och K3

BFN är det statliga expertråd på elva personer som ger allmänna råd till Bokföringslagen, ÅRL samt vägledning till dem. BFN är en nämnd som tillhör Finansdepartementet. Deras ansvar är att utveckla god redovisningssed och att förenkla tillämpningen av redovisningsregler för företag. Målet är att företagen ska leverera den information som intressenterna efterfrågar om företagen. BFN har tagit fram K-regelverken i ett projekt som de kallar "K-projektet". K-projektet startade år 2004 och resulterade bland annat i framtagningen av K2 och K3. Grunden i regelverkens regler är kraven från BFL. (Bokföringsnämnden, 2018)

Regelverken K2 och K3 har sin grund i ÅRL som är en ramlag. Det innebär att den bistår med allmänna förhållningssätt kring redovisningsfrågor. ÅRL innehåller både principer och regler och reglerar bland annat innehållet i en årsredovisning samt förvaltningsberättelse, vilka principer som ska tillämpas, vilka noter som ska vara med och hur den ska offentliggöras. Eftersom ÅRL är en ramlag behövs därför kompletterande normgivning för att få ett komplett regelverk att kunna tillämpa. K-regelverken är uppbyggda med lagtexten först, sedan kommer allmänna råd och eventuell en kommentar. K2 och K3 är två olika regelverk och ska tillämpas var för sig. Huvudregelverket är K3 som ska användas för alla börsnoterade bolag och alla större bolag, det vill säga bolag som har fler än 50 anställda och en nettoomsättning på mer än 80 miljoner kronor eller en balansomslutning på minst 40 miljoner kronor. Onoterade bolag och mindre företag har däremot möjligheten att välja om de vill

tillämpa K2 eller K3. K3 är principbaserat och innehåller färre regler än K2. K2 innehåller också principer, men har till skillnad från K3 betydligt fler uttryckliga regler vilket gör K2 till ett mer regelbaserat regelverk. (Grant Thornton, 2017) Eftersom K2 innehåller många regler och standardiserade inslag för hur redovisningen ska se ut innebär det att detta regelverk är enklare att tillämpa än K3. Men det leder också till att företagare får färre valmöjligheter samt mindre utrymme till att göra egna bedömningar och tolkningar. K3 å andra sidan är ett mer komplext regelverk som erbjuder en mer flexibel samt transparent redovisning och ger mer plats för individuella bedömningar. Redovisningen skapar därmed en mer komplett och rättvisande bild av företaget. (PWC, 2016)

De största skillnaderna mellan K2 och K3 är hur tillgångar definieras och hur avskrivningar samt tillkommande utgifter behandlas. När det gäller vad som avses med en tillgång säger K3 att det är när ett företag har kontroll över en resurs till följd av en inträffad händelse som förväntas ge ekonomiska fördelar i framtiden. Det innebär att både köp och leasing av en resurs räknas som tillgång. Medan i K2 definieras tillgångar endast som de resurser som företag äger rent juridiskt. Resurser som innehas genom finansiell leasing inkluderas alltså inte som tillgångar. Vidare så delar K2 inte in en tillgång i olika komponenter, utan alla delar i en enhet som är nödvändiga för att tillgången ska kunna fungera räknas som en anläggningstillgång. Här skiljer sig K3 från K2 och säger att om de betydande delarna av en anläggningstillgång har väsentlig skillnad i förbrukning så ska tillgången delas upp på skilda komponenter. En fastighet är exempelvis en sådan anläggningstillgång som ska delas upp enligt K3. En fastighet som består av både byggnad och mark ska delas upp, likaså består byggnaden av flera betydande delar som har olika livslängder och där förbrukningen varierar väsentligt. Exempel på sådana komponenter av en byggnad är tak, stomme, fasad. Enligt K3 ska alltså komponentindelning endast göras om en anläggningstillgång har betydande komponenter som skiljer sig väsentligt avseende förbrukning. Har en komponentindelning gjorts så ska tillkommande utgifter för en sådan komponent räknas in i tillgångens värde. Har en tillgång inte delats upp i komponenter så ska de tillkommande utgifterna som är väsentliga inkluderas i tillgångsvärdet. Utgifter för löpande underhåll och reparationer ska däremot redovisas som kostnader. (Grant Thornton, 2017)

Enligt K2, som inte tillåter komponentindelning, ska utgifter för ombyggnad och tillbyggnad aktiveras som tillgång såvida utgifterna inte dras av vid inkomstbeskattningen. I så fall ska dessa utgifter redovisas som kostnader istället. Däremot ska utgifter för underhåll och reparationer alltid redovisas som kostnader när de uppkommer. Det är inte alltid lätt att skilja mellan vad som är en reparation och vad som är en ombyggnad. Har byggnaden väsentligt förändrats avseende sin användning, till exempel om en lokal har gjorts om till en bostad, så räknas det som en ombyggnad. Reparationer å andra sidan är sådana åtgärder som behöver göras för att återställa eller behålla byggnaden i det skick som den hade när den var nybyggd, och som avser byggnadsdelar som normalt behöver bytas ut under byggnadens livslängd. Har en tillgång delats upp i komponenter enligt K3 så ska avskrivning ske separat för varje komponent. Enligt K2 görs en gemensam avskrivning på alla delar som ingår i en anläggningstillgång. Detta resulterar i att det blir en högre årlig avskrivning om K3 tillämpas än vid K2. Men skulle en delkomponent av anläggningstillgången behöva bytas ut så läggs den utgiften till tillgångsvärdet i balansräkningen enligt K3. K2 å andra sidan ser ett utbyte av

en komponent som reparation och underhåll och denna utgift ska då redovisas som kostnad istället. Vidare leder detta till att K3 ger en mer rättvisande bild av resultatet eftersom komponenterna har olika nyttjandeperioder och skrivs därmed av i takt med att de olika komponenterna förbrukas. (Grant Thornton, 2017)

4.3 Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31)

Med grund i att köparen, vid köp av en bostadsrätt, får asymmetrisk information till skillnad från större aktörer på bostadsmarknaden genomfördes utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. Syftet med att genomföra utredningen var dels att stärka köparens roll men även att förbättra fördelningen av kunskap och relationen mellan bostadsmarknadens intressenter. Under de senaste åren har det ifrågasatts om konsumenten har möjlighet att få en rättvisande bild av en bostadsrättsföreningens verkliga ekonomiska situation. I utredningen föreslås att förslagen träder i kraft den 1 januari 2019. (SOU 2017:31)

ÅRL har en betydande roll gällande att presentera en rättvisande bild i redovisningen samt hur årsredovisningen presenteras för konsumenten. BFN beslutade 2014 att progressiv avskrivning inte överensstämde med god redovisningssed och att det därför inte längre var tillåtet. Övergången från progressiv till linjär avskrivning har lett till att många föreningar uppvisat ett negativt resultat. Detta bedöms inte som ett stort problem i utredningen. Däremot anser författarna av utredningen att trots att svensk redovisningslagstiftning strävar efter att alla företag skall kunna jämföras, är det svårt att uppnå eftersom bostadsrättsföreningarna kan tillämpa olika regelverk. Framförallt ser de problem med det över tid, då det kan medföra att redovisningen kan skilja sig avsevärt mellan bostadsrättsföreningar. (SOU 2017:31)

Utgångspunkten för utredningen är att varje generation ska bekosta sin del av förslitningen på fastigheten. För att säkerställa det och även att föreningen kan bekosta underhåll på längre sikt, föreslås i utredningen att K3:s komponentindelning är den bäst lämpade metoden för att återspegla den ekonomiska ställningen. Av utredningen framgår att det bör införas en upplysningsplikt som komplement till K3, för att konsumenten ska få en tydligare koppling mellan avskrivningar och framtida underhåll. Utöver upplysningsplikt föreslås att det bör adderas fler nyckeltal till årsredovisningen för att skapa större förståelse för konsumenten och öka jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar. De komplement som efterfrågas är kassaflödesanalys samt ett antal nyckeltal i form av exempelvis årsavgift/kvm, skuldsättning/kvm och räntekänslighet. Det är även av stor vikt för att öka jämförbarheten att spekulanter får ta del av bostadsrättens andel av föreningen lån på ett enkelt sätt. Utredarna saknar en särskild vägledning för tillämpning av regelverken för bostadsrättsföreningar, vilket de anser att BFN bör utforma. Vid upplåtelse av bostadsrätter krävs att bostadsrättsföreningen har upprättat en ekonomisk plan som innehåller en teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningen. I utredningen föreslås att den ekonomiska planen ska kompletteras med en komponentindelad teknisk underhållsplan för de närmsta 50 åren, som ska upprättas enligt riktlinjer som tas fram av Boverket. (SOU 2017:31)

Kapitel 5 EMPIRI

I detta kapitel presenteras det empiriska materialet som främst utgörs av intervjuer med experter inom ämnet. Först presenteras hur respondenterna ser på de nuvarande regelverken utifrån begreppen rättvisande bild och jämförbarhet. Därefter skildras deras åsikter angående avskrivningar samt val av regelverk och rekommendationer. Empirin avslutas med respondenternas syn på ett nytt regelverk samt ett sammandrag av en aktuell debattartikel som belyser ämnet. En redogörelse av respondenterna presenteras i bilaga 3.

5.1 Den bild som förmedlas av bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning

5.1.1 Vilket av de nuvarande regelverken är lämpligast för att ge en korrekt bild?

Andreas Jepson från HSB (intervju, 5 december, 2017) bedömer att båda regelverken möjliggör att förmedla en rättvisande bild. Han menar att bilden som förmedlas blir olika om K2 eller K3 regelverken används på grund av skillnader i hur underhållsåtgärder hanteras i de olika regelverken. Det gäller bland annat planering av kommande underhåll. Han påpekar även att det är oerhört viktigt att ha en underhållsplan. Han resonerar vidare att rättvisande bild i första hand är ett akademiskt begrepp och att det som HSB och föreningarna är intresserade av är informationsvärdet av dokumenten som tas fram och hur bra beslutsunderlag de utgör. Han tycker att K3 ger ett bättre informationsvärde än K2 framförallt på grund av att många upplever att avskrivningar är lättare att förstå och mer lättillgängligt än avsättning eller reservering till yttre underhållsfond. Vid användandet av K3 används mer avskrivningar och på så sätt kan de även användas för att få fram relevant information i årsredovisningen. I K2 däremot, där underhållsåtgärder ska kostnadsföras, så får man föra fram informationen på ett annat sätt. Han menar vidare att det är fullt möjligt att föra fram all relevant information även i K2, men han upplever att det är lättare i K3. I det sammanhanget märks det av att K2 är ett förenklingsregelverk. För en bostadsrättsförening där tillgången, i form av fastighet och byggnad, är det stora så är det svårt att rymmas inom ramen för K2. Samtidigt kan det, just eftersom det är så rakt och det bara ska vara ett visst antal rubriker i förvaltningsberättelse och andra dokument, uppfattas som ett enklare regelverk. Men det behöver i praktiken inte alltid vara enklare.

Eva Törning från Grant Thornton (intervju, 11 december, 2017) upplever att K3 alltid ger en mer korrekt bild, men att båda de befintliga regelverken ger en rättvisande bild. Hon poängterar att det även beror på hur transparenta bostadsrättsföreningen är i sina förvaltningsberättelser. Att tillämpa K2 i en mindre bostadsrättsförening ger en rättvisande bild eftersom K2-regelverket är menat att tillämpas på mindre och enklare verksamheter. Eva Törning menar vidare att K3 generellt anses vara mer korrekt eftersom det mycket tydligare visar vad som slits. Hon uttrycker även att det hade varit önskvärt att alla bostadsrättsföreningar tillämpar antingen K2 eller K3, utan att nyttja förenklingsreglerna i K2, så att redovisningen blir väl periodiserad. Peter Cederblad från KPMG (intervju, 12 december, 2017) anser att K3 ger en mer rättvisande bild och är mer lämpligt att tillämpa på bostadsrättsföreningar. Han menar samtidigt att de båda regelverken kan ge en rättvisande bild om tillämpningen hade varit enhetlig. En enhetlig tillämpning kan dock vara svår att få till eftersom marknaden är stor och det inte finns tillräckligt tydliga riktlinjer. Anders Thulin från PWC (intervju, 20 december, 2017) upplever att K3 ger en jämnare kostnadsbild.

Niklas Frisell och Peter Frennhoff från Riksbyggen (intervju, 18 december, 2017) anser inte att någon av de befintliga regelverken ger en rättvisande bild om man endast ser till årsredovisningen. De menar att det i årsredovisningen saknas information för att kunna dra den slutsatsen. Ur en köparens perspektiv är årsredovisningen i regel det material som finns att utgå ifrån och det är ganska varierande vilken information som ingår i den. Om en bostadsrättsförening endast efterföljer minimumkraven för vad en årsredovisning ska innehålla kan det vara svårt för en extern intressent att förstå vad informationen innebär. Något som ofta saknas är framtidsbilden för underhåll. Bilden som speglar bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning har snarare förvärrats efter införandet av de nuvarande regelverken, K2 och K3, år 2014. De anser inte att möjligheten att välja mellan två regelverk resulterar i en rättvisande bild.

5.1.2 Kompletterande upplysningar som behövs för att ge en mer korrekt bild

Andreas Jepson menar att om endast följer de redovisningsregler följs som anges i regelverken, oberoende av om det är K2 eller K3 som tillämpas, så får man inte med all väsentlig information. För att kunna bedöma en årsredovisning måste det finnas med information om exempelvis var bostadsrättsföreningen befinner sig, hur många lägenheter den består av, vilka ytor som finns samt vilket underhåll som är planerat för de närmsta åren. Det är idag inte krav på att dessa uppgifter ska ingå. De utgör ytterst väsentlig information för att kunna analysera innehållet i årsredovisningen och för att kunna använda innehållet för att göra bedömningar. Det skapar på så sätt en viss problematik att regelverken ska passa alla företag och inte endast bostadsrättsföreningar. Han saknar framförallt krav i regelverken på att en beskrivning av genomfört och kommande underhåll ska vara med i årsredovisningen. HSB, tillsammans med andra branschorganisationer, arbetar aktivt med att ta fram utökade krav på tilläggsupplysningar och övrigt innehåll i förvaltningsberättelsen. Även Anders Thulin påpekar att det inte endast är redovisningen som är av betydelse för intressenterna. Information om underhållsplaner och förväntade månadsavgifter är också väsentligt. Därför bör dessa uppgifter adderas till redovisningen för att det ska bli så tydligt som möjligt för intressenten. Det är viktigt att få tillgång till dessa uppgifter för att kunna bedöma värdet på bostadsrätten i förhållande till eventuella framtida avgiftshöjningar. Eva Törning anser att det optimala vore att specificera kostnaderna i noterna vid tillämpning av K2 för att öka transparensen. Hon menar även att det är av största vikt är att vara tydlig med vem som skall stå för kostnaderna, föreningen, banken eller medlemmen. Peter Cederblad poängterar även att det hade varit lättare med att få en mer rättvisande bild om styrelserna och intressenterna hade haft större kunskap.

5.2 Jämförbarhet

5.2.1 Hur jämförbarheten påverkas av de befintliga regelverken

Andreas Jepson anser att jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar påverkas menligt av att det finns två regelverk att välja mellan. Han upplever inte att jämförbarheten mellan föreningar blir sämre vid användandet av K3 på grund av att det är ett principbaserat system och därför inbjuder till bedömningar och tolkningar. Han tycker att vissa bedömningar är rimligt att ha inom redovisning så som den ser ut idag. Gällande huruvida det är sämre underlag för jämförbarhet mellan två föreningar som använder K2 eller två föreningar som

använder K3 så bedömer han att det i så fall en tillämpningsfråga, men att det är svårt att svara på principiellt. Allt beror på hur det tillämpas. Han upplever att det i verkligheten även finns variationer kring hur K2 tillämpas praktiskt.

Eva Törning bedömer inte att val av regelverk påverkar jämförbarheten avsevärt om föreningarna väljer att vara transparenta i sina förvaltningsberättelser. Däremot saknar hon mer informativa förvaltningsberättelser hos de större aktörerna inom bostadsrättsförvaltning, framförallt att relevanta nyckeltal samt vem som ska stå för kostnaderna vid underhåll framgår. Hon ser en problematik kring att vid tillämpning av K2 har många bostadsrättsförvaltare valt att inte periodisera kostnader och då går det inte jämföra bostadsrättsföreningar över tid. Att det är möjligt att undslippa periodiseringsreglerna beror på att en förenklingsregel har tillämpats.

Jan Greve (intervju, 13 december, 2017) anser att det aldrig är en fördel för jämförbarheten att det finns valmöjligheter både mellan olika regelverk samt tillämpningen inom dessa. Valmöjligheten medför också en viss problematik då det inte kan krävas av den som läser årsredovisningen att denne ska kunna översätta de olika sätten att redovisa. Dock spekulerar han kring om det ändå kan finnas fördelar med variationer i tillämpningen av regelverk som inte är helt kompatibelt med företagsformen. Han menar att det kan vara en fördel att det går att avvika från regelsystemet och tillämpa något som är bättre lämpat för situationen med en kompletterande förklaring.

Niklas Frisell och Peter Frennhoff tycker inte att jämförbarheten mellan olika bostadsrättsföreningar är optimal i dagsläget. De upplever att det är lättare att jämföra två föreningar som tillämpar K2 än två föreningar som tillämpar K3. Det motiverar de med att det ofta saknas information om de olika komponenterna för bostadsrättsföreningar som tillämpar K3. De poängterar dock att det är väldigt svårt att jämföra och skapa jämförbarhet även om bostadsrättsföreningar tillämpar samma regelverk. Anders Thulin framhåller att för de organisationer där K2 passar så är förutsättningarna för jämförbarhet goda. Samtidigt visar inte K2 allt som han bedömer är viktigt att veta, men det gör i och för sig inte K3 heller. Exempelvis saknas viktig information om vad som händer med månadsavgifter och hur mycket underhållskostnader som ligger i framtiden. Det är uppgifter som är viktiga för att den boende ska kunna planera sin egen privatekonomi på längre sikt. Peter Cederblad menar att årsredovisningen hade kunnat utgöra ett bättre informationsunderlag, vid jämförelse av olika föreningar, om styrelsen och övriga intressenter hade haft mer kunskap inom området.

5.2.2 Hur jämförbarheten kan ökas

Andreas Jepson och Eva Törning tycker båda att det hade varit bättre om det endast hade funnits ett regelverk att använda sig av ur jämförbarhetshänseende. Andreas Jepson anser att om hänsyn endast tas till jämförbarhet spelar det inte någon större roll om det är K2 eller K3, så länge alla använder sig av samma regelverk. Han bedömer att det vore en bra utgångspunkt för utveckling av redovisningen för bostadsrättsföreningar. Han föreslår vidare att jämförbarheten även kan ökas om alla hade använt sig av komponentavskrivning enligt K3. Eva Törning menar att vilket regelverk som är bäst ur jämförhetsynpunkt även beror på vad som jämförs. Hon anser vidare att förenklingsregler inte bör få tillämpas i en bostadsrättsförening. Det beror på att tydlighet i en bostadsrättsförenings redovisning är av

stor vikt eftersom mottagaren av informationen vanligen inte är van att läsa ekonomisk information. Hon tycker även att det hade varit önskvärt om det instiftades en branschstandard kring att alla bostadsrättsföreningar ska lämna samma information i sin förvaltningsberättelse. Exempel på vad denna information kan bestå av är underhållsfond, driftskostnader och nyckeltal. Det hade kunnat bidra till att lekmän lättare kan jämföra bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning. Hon håller till stor del med om de slutsatser som presenteras i utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31).

Även Peter Cederblad och Jan Greve bedömer att årsredovisningen borde vara mer informativ för att ge en bättre helhetsbild. Både Peter Cederblad och Eva Törning uttrycker att jämförbarheten kan ökas genom att addera specifika nyckeltal till förvaltningsberättelsen, vid tillämpning av de nuvarande regelverken. Jan Greve efterfrågar framförallt att nyckeltalet lån per kvadratmeter ska inkluderas i förvaltningsberättelsen. Han anser att bostadsrättspekulanter över lag har för stort fokus på det egna lånets påverkan av en eventuell räntehöjning och att de missar att ta hänsyn till att det även påverkar bostadsrättsföreningens gemensamma lån som i sin tur påverkar föreningens kostnader och dess månadsavgifter. För att förbättra jämförbarheten, bedömer Jan Greve, även att en motivering till de avsättningar till yttre reparationer som har gjorts bör vara med i förvaltningsberättelsen samt en tydlig förklaring till underhållsplanen. Om bostadsrättsföreningen har ett negativt resultat kan det även vara på sin plats att lämna en förklaring till det i förvaltningsberättelsen för att intressenterna ska få en bättre förståelse av varför det ser ut som det gör. Niklas Frisell och Peter Frennhoff anser däremot att det krävs ett helt nytt regelverk som ska tillämpas av alla bostadsrättsföreningar. De poängterar att det nya regelverket bör vara tydligare reglerat än nuvarande regelverk för att få till stånd en enhetlig tillämpning. Det resulterar i sin tur i bättre jämförbarhet.

5.3 Avskrivningarnas betydelse för bostadsrättsföreningar

5.3.1 Behovet av avskrivningar

Eva Törning anser att avskrivningar är av stor vikt, såvida bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja byggnaden inom en snar framtid. Utgångspunkten får anses vara att bostadsrättsföreningen planerar att behålla sina byggnader eftersom de annars inte följer fortlevnadsprincipen. Utan fortlevnadsprincipen faller hela idén om en bostadsrättsförening. Hon motiverar användningen av avskrivningar med att det finns löpande underhållsbehov av byggandens alla delar samt att fastigheten inte är en evig tillgång.

Jan Greve spekulerar kring att bostadsrättspekulanter generellt fokuserar på bostadsrättens marknadsvärde per kvadratmeter. Spekulanter är ofta villiga att betala ett högre pris för en bostadsrätt med en låg månadsavgift än för en bostadsrätt i en nybildad bostadsrättsförening, med nya byggnader, där månadsavgiften ofta är betydligt högre. Den typen av resonemang tror Jan Greve att bostadsrättspekulanter har oavsett vilken avskrivningsmodell bostadsrättsföreningar tillämpar. Motivet till det är framförallt att han bedömer att spekulanter generellt utgår från marknadsvärde. I en ekonomisk förening används

kostnaderna för att beräkna intäkterna⁵ eftersom föreningen inte har som mål att gå med vinst. Jan Greve ifrågasätter om avskrivningar överhuvudtaget behöver vara med bland dessa kostnader. Han förklarar vidare att kostnaderna utgörs i huvudsak av räntor, underhåll och avskrivningar. Bostadsrättsföreningar som inte gör några avskrivningarna, utan endast baserar månadsavgiften på räntor och underhåll, kommer inte kunna amortera sina lån. Konsekvensen blir att avgiften måste höjas för att även täcka amorteringarna. Redovisningsmässigt innebär det att bostadsrättsföreningen gör en vinst varje år eftersom intäkten blir större än kostnaden. Den vinst som uppkommer balanseras sedan, eftersom det inte finns några likvida medel att dela ut då dessa har använts för amorteringar. Vinsten balanseras genom att det sker en succesiv överföring från främmande kapital till eget kapital. Om avskrivningar görs krymper tillgångarna och skulderna successivt varje år. Finansiellt spelar det inte någon roll om vinsten används för att återbetala lån eller om avskrivningarna täcker amorteringarna, men det kan vara pedagogiskt enklare att använda sig av avskrivningar. Det är det enda som, enligt Jan Greve, motiverar avskrivningar. Han anser inte att byggnaders bokförda värde nödvändigtvis behöver minska med tiden. Eftersom det finns byggnader som är flera hundra år gamla och fortfarande har ett högt marknadsvärde borde även det bokförda värdet för en fastighet hypotetiskt sett vara konstant.

Anders Thulin upplever att det finns ett behov av avskrivningar för byggnader i bostadsrättsföreningar. Han motiverar det med att det som traditionellt sett redovisas är anskaffningsvärden och inte marknadsvärden. Det bokförda värdet behöver därför inte överensstämma med marknadsvärdet. Han menar att om bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja sin fastighet blir inte att föreningen rikare av att man i redovisningen använder sig av ett marknadsvärde på fastigheten. Det blir riskabelt eftersom det bokförda värdet i sådana fall även ska värderas upp om marknadsvärdet höjs respektive ner när det sänks. Han spekulerar kring vilken betydelse resultatet då har, eftersom även det då är beroende av förändringar av marknadsvärdet. Med fortlevnadsprincipen och försiktighetsprincipen som utgångspunkt så bedömer han att det är rimligt att de värderas till anskaffningsvärde.

5.3.2 Progressiv respektive linjär avskrivningsmetod

Jan Greve anser att både progressiv och linjär avskrivningsmetod har sina fördelar, men att den linjära avskrivningsmetoden är enklast att kommunicera. Däremot tycker han att den progressiva avskrivningsmetoden speglar verkligheten bättre och hur kostnaderna uppkommer. Han ställer sig dock frågande till hur tillämpningen av den progressiva metoden ska förklaras i en bostadsrättsförening. Vid tillämpning av en progressiv avskrivningsmetod adderas och planeras en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningens kostnader över en längre tid. De kostnader som innefattas i beräkningen är underhåll, löpande drift, räntebetalningar och amorteringar. Det betyder förmodligen att avskrivningarna blir progressiva över tiden, eftersom lånen förmodligen är störst i början och då blir den största delen av kostnaden ränta i början. I slutet av tiden för den ekonomiska planen så blir det istället en större del amortering. Om avskrivningarna ska avspegla amorteringarna, så blir avskrivningarna därmed progressiva.

⁵ Vår tolkning av intäkterna är att det avser månadsavgifterna.

Anders Thulin ser också vissa teoretiska fördelar med den progressiva avskrivningsmetoden. Den lämpar sig för tillgångar som har en relativt liten förslitning i början av nyttjandeperioden och därmed också inledningsvis har låga kapitalkostnader. Det är särskilt aktuellt under tider med hög inflation. Det innebär dock en viss krock när historiska anskaffningsvärden används eftersom den progressiva avskrivningsmetoden baseras på förväntningar på framtiden. Trots det anser Anders Thulin att det i praktiken inte är lämpligt att använda sig av en progressiv avskrivningsmetod då för stora kostnader förskjuts till framtiden, särskilt vid låg inflation och ränta. Eva Törning tycker också att den linjära avskrivningsmetoden är mest passande att använda vid avskrivning på bostadsrättsföreningars tillgångar. Enligt ÅRL är det tillgångens förslitning som ska skrivas av. Eva Törning menar att ur ett redovisningsperspektiv går det inte att motivera användningen av progressiv avskrivning eftersom fastigheter generellt slits jämnt över åren. Peter Frennhoff och Niklas Frisell anser också att den progressiva avskrivningsmetoden inte är lämplig och menar att den förmedlar en felaktig bild till spekulanter av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation.

Ett problem som Eva Törning upplevde när K2 infördes var att många föreningar valde att skriva av sina tillgångar på 120 år istället för 60-80 år som var vanligt innan. Utgångspunkten för den valda avskrivningstiden var den tillgång som hade längst beräknad nyttjandetid. Detta fenomen sågs ofta hos nybildade bostadsrättsföreningar som ville hålla avskrivningskostnaderna så låga som möjligt. Anledningen till att de nybildade bostadsrättsföreningarna föredrog en lång avskrivningsperiod var att den ekonomiska planen hade upprättats utan hänsyn till avskrivningar. Det medförde även att månadsavgifterna hade beräknats utifrån dessa förutsättningar. Det resulterar i sin tur i att nybildade föreningar ofta går med förlust redan det första verksamhetsåret. Därför väljer många bostadsrättsföreningar att använda sig av K2 för att kunna skriva av sina tillgångar på så lång tid som möjligt. Eva Törning förklarar vidare att ett annat problem med nya bostadsrättsföreningar är att de ofta har för låg avsättning till den yttre fonden vilket leder till att utgifter för underhåll måste redovisas som kostnader istället. Även detta kan resultera i en förlust. Hon anser dock att det inte behöver vara ett problem med en förlust om en tydlig förklaring lämnas i årsredovisningen.

5.3.4 Kan en underhållsplan ersätta avskrivningar?

Eva Törning ser gärna att det finns en teknisk förvaltare till varje bostadsrättsförening eftersom styrelsen generellt har för låg kunskapsnivå för att upprätta den underhållsplan som krävs. Några viktiga punkter som Eva Törning understryker att bostadsrättsföreningar bör fokusera på är framförhållning i kombination med ett kontinuerligt sparande. Det är viktigt att visa att det finns en plan för att säkerställa att fastigheten kan underhållas i framtiden. Hon uttrycker en önskan om att Boverket ska få föreskriftsmakt att ge ut riktlinjer för hur en ekonomisk plan ska upprättas. Peter Cederblad menar att om det finns en noggrant utarbetad underhållsplan kan avskrivningarna i sin tur vara väldigt låga. Precis som övriga respondenter anser Jan Greve att en underhållsplan har stor relevans i sammanhanget. Han bedömer att den borde vara av större betydelse för intressenter än storleken på avskrivningar. Även Niklas Frisell och Peter Frennhoff poängterar vikten av en bra underhållsplan och anser att avskrivningar kan ersättas med den över tid genomsnittliga underhållskostnaden. Med en

tydlig underhållsplan har föreningen en god planering för framtiden och dess överlevnad. Det medför även att varje medlem betalar för sitt eget slitage. Anders Thulin betonar också underhållsplanens relevans för den typ av långsiktig verksamhet som en bostadsrättsförening bedriver. För att åstadkomma ekonomisk trygghet och undvika obehagliga överraskningar för de boende är det av vikt att uppskatta och fördela underhållsutgifter jämt över tiden.

5.3.5 Uppskrivning av fastigheter

Eva Törning avråder bostadsrättsföreningar från att göra uppskrivningar av det bokförda värdet på sina byggnader. Hon anser att det vilseleder medlemmarna att tro att bostadsrättsföreningen har ett högre kapital än vad den faktiskt har. En uppskrivning resulterar endast i en form av konstgjort kapital som föreningen inte kan använda i praktiken. Dessutom får bostadsrättsföreningar, till skillnad från aktiebolag, inte använda uppskrivningsfonden för att täcka förluster. Den enda redovisningsmässiga effekten av uppskrivning är att avskrivningarna kan bli större och det leder i slutändan inte till någon positiv påverkan. Niklas Frisell och Peter Frennhoff menar att det inte finns någon anledning till att skriva upp byggnadens värde om det finns en tydlig underhållsplan. Uppskrivning kan dock bidra till förbättrad jämförbarhet då det bättre speglar marknadsvärdet. Likväl det säger det inte särskilt mycket om den ekonomiska ställningen utan är snarare en skönmålning av den ekonomiska bilden. Även Andreas Jepson är skeptisk till uppskrivning, men ser samtidigt att det kan vara ett pedagogiskt sätt att förklara för medlemmarna att det finns ett behov av att höja månadsavgifterna. Detta eftersom uppskrivning möjliggör större avskrivningar, vilket resulterar i ett lägre resultat och således på ett tydligt sätt motiverar högre avgifter.

Peter Cederblad ser däremot inget problem med uppskrivningar. Han anser snarare att det kan ge en mer rättvisande bild. För en äldre och väl underhållen byggnad kan uppskrivning vara relevant. Jan Greve anser inte heller att det inte är ett problem att använda sig av uppskrivningar, men att det å andra sidan inte har någon större betydelse förutom att föreningens soliditet förbättras.

5.4 Val av regelverk

5.4.1 Förvaltarnas, revisorernas och externa intressenters påverkan vid valet

Andreas Jepson menar att det är ett styrelsebeslut vilket regelverk bostadsrättsföreningen ska följa. Hans uppfattning är att kunskapsnivån hos styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar är väldigt varierande och att det krävs en viss kunskap för att kunna ta beslut kring vilket regelverk som är mest relevant. Andreas Jepson förklarar att han i egenskap av ekonomisk förvaltare får många frågor om vilket regelverk som är det mest passande för bostadsrättsföreningen. Han upplever att styrelsen ofta är intresserad av att förmedla en bra bild utåt till sina medlemmar och banker, och att föreningarna därför gärna vill följa ett regelverk som möjliggör aktivering av stora utgifter. Eva Törning förklarar också att det är styrelserna själva eller fastighetsförvaltarna som väljer vilket regelverk bostadsrättsföreningarna ska tillämpa. Vidare säger hon att föreningens intressenter så som medlemmar och blivande medlemmar inte är speciellt insatta i redovisning och därmed har de inte så stor påverkan i valet av regelverk. Intressenterna påverkas mer av informationen i förvaltningsberättelsen. Även Peter Cederblad anser att förvaltarna har det största inflytandet vid val av regelverk. Han upplever att revisorernas roll mer innefattar att granska och råda

bostadsrättsföreningarna. Anders Thulin säger att det är väldigt individuellt hur stor inverkan revisorer har vid valet av regelverk. Han förklarar att de blir uppringda och får frågor om råd, dock inte ofta av de stora förvaltarna.

Bostadsrättsföreningarna hos Riksbyggen följer den rekommendation av regelverk som de får av förvaltarna säger Niklas Frisell och Peter Frennhoff. Föreningarna betalar för att få den servicen av Riksbyggen eftersom de till största del är lekmän. Niklas Frisell och Peter Frennhoff upplever att övriga intressenter har liten påverkan i valet av regelverk.

5.4.2 För och nackdelar med K2

Vid övergången till regelverken K2 och K3 rekommenderade HSB nya bostadsrättsföreningar att välja K2, berättar Andreas Jepson. Han upplever dock att det efter hand har ändrat sig. Det beror på att nybildade bostadsrättsföreningar, som endast innehar nyproducerade bostäder, generellt inte har särskilt mycket underhåll att planera för i framtiden. Det resulterar i att den ekonomiska osäkerheten är relativt liten. Eva Törning upplever att förvaltarna oftast väljer K2, men att det nu går att se att bostadsrättsföreningarna som tidigare valt K2 skiftar till K3. Bytet av regelverk sker eftersom de flesta bostadsrättsföreningarna inte har tillräckligt med sparade pengar för att finansiera en renovering. Vid tillämpning av reglerna i K2 belastar dessa kostnader resultaträkningen vilket kan leda till ett negativt resultat. Har bostadsrättsföreningen däremot sparat pengar finns det ingen anledning till att byta till K3. Orsaken till det är att bostadsrättsföreningen kan kostnadsföra renoveringen och lösa upp underhållsfonden. Eva Törning förklarar vidare att det är vanligt att gamla solida föreningar med låga bokförda värden använder sig av K2 eftersom det är betydligt enklare. Att avsätta till den yttre fonden (K2) och att använda sig av komponentavskrivning (K3) är båda ett slags sparande. Detta används för att bostadsrättsföreningar ska ha tillräckligt med pengar för att kunna betala framtida underhåll. En del medlemmar efterfrågar också att K2 ska användas eftersom de vill kunna se underhållskostnaderna i resultaträkningen.

Peter Cederblad menar att K2 i många fall tillämpas där bostadsrättsföreningen föredrar enkelhet och egentligen inte har något mer syfte än att uppfylla lagen. Ofta varierar önskemålen från styrelsens medlemmar utifrån hur engagerade de är i bostadsrättsföreningar. Niklas Frisell och Peter Frennhoff anser att en stor fördel med K2 är att regelverket påminner om tidigare regler och även är lättare att följa för en lekman. De anser däremot att ett problem med K2 är att många väljer en så lång avskrivningsperiod som möjligt, ofta 120 år, för att på så vis kunna få en låg avskrivningskostnad. De ställer sig tveksamma till om det motsvarar värdet på en ny byggnad om 120 år. De menar att avskrivningen egentligen inte säger mer än att det är en tvingande bokföringsmässig värdeminskning.

Anders Thulin tycker likt övriga respondenter att K2 är lättare att tillämpa i vissa fall. Vid situationer där reglerna bara behöver följas är K2 enkelt. Däremot menar han att det ofta uppstår diskussioner om huruvida regelverket följs eller inte vid situationer där undantag behöver göras. K2 kan alltså vara antingen ganska enkelt eller väldigt svårt. I K3 är det mer lagom komplicerat hela tiden, förklarar han. Ett annat problem med K2 är att föreningarna inte får använda andra rubriker i årsredovisningen än standardrubrikerna. Anders Thulin tycker däremot att K2 ger en mer rättvisande bild eftersom det förklarar mer exakt hur det ska tillämpas än vad K3 gör.

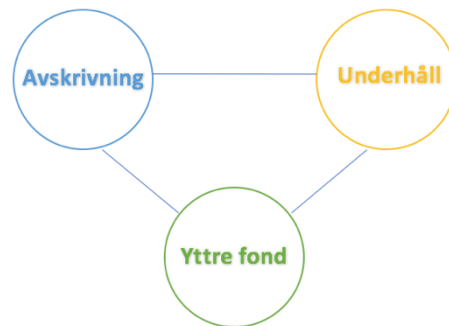
5.4.3 För och nackdelar med K3

Tidigare rekommenderade HSB K3 till framför allt äldre föreningar som inte hade gjort så stora avsättningar till underhåll, förklarar Andreas Jepson. Idag råder HSB även nyproducerade föreningar att använda K3. Anledningen till det är framförallt för att de ska kunna aktivera räntor. Andreas Jepson upplever inte att K3 kräver större professionell bedömning än K2 på grund av att det är ett principbaserat regelverk. Han menar att det även kan vara ganska besvärligt att följa ett regelbaserat regelverk. Generellt upplever han inte att det är så stor skillnad i vilken kompetens som behövs, mer än att det möjligtvis krävs något fler bedömningar i K3. Andreas Jepson anser att det krävs kunskap hos utövaren oavsett vilket regelverk som tillämpas. Peter Cederblad däremot upplever att K3 kräver en större professionell bedömning vid tillämpning. Niklas Frisell och Peter Frennhoff anser också att det generellt ställs högre krav på en professionell bedömning vid redovisning enligt K3. Orsaken till det är att en relevant komponentindelning av byggnaden måste göras samt bedömning av de olika delarnas livslängd. Det är viktigt att avskrivningsplanen i K3 speglar verkligheten i så stor utsträckning som möjligt. Det krävs också en professionell bedömning för att årligen kunna revidera på ett rimligt sätt. Niklas Frisell och Peter Frennhoff efterfrågar därför också hårdare krav, istället för riktlinjer, på stramare indelningen av komponenter eftersom det finns ett stort utrymme för bedömningar. Som regelverket ser ut i nuläget finns det även risk för resultatplanering som exempelvis kan uppstå då styrelsemedlemmar vill tillgodose både sin privata och föreningens ekonomi.

Anders Thulin bedömer att K3 är ett bättre alternativ än K2 eftersom det är lättare att komma med förklaringar där samt enklare att redogöra för underhållsplaner och beskrivning av dessa. Han anser också att K3 ger en bättre bild av nyttjandet av fastigheten eftersom det ger en jämnare kostnadsbild. K3 innebär dessutom både större flexibilitet och utmaning för den som gör redovisningen. En annan fördel som han och även Eva Törning ser med K3 är dess komponentavskrivning. Dock anser Anders Thulin att det finns ett behov av kompletterande med upplysningar.

5.4.4 Rekommendationer

HSB rekommenderar i första hand K3 till sina kunder, förklarar Andreas Jepson. Dock poängterar han att alla föreningar hanteras individuellt och att en individuell bedömning alltid görs. Det förs löpande diskussioner inom HSB kring de olika regelverken och vilket som är bäst lämpat att rekommendera till olika bostadsrättsföreningar. Vid införande av K2 och K3 regelverken fick Grant Thornton många frågor från föreningar som ville ha råd, säger Eva Törning. Idag utgår Grant Thornton från en modell när ger råd till föreningar om vilket regelverk de bör välja. De rekommenderar alltså det regelverk som passar den enskilda bostadsrättsföreningen bäst samt vad deras medlemmar efterfrågar. Hon uppfattar också att de har en jämn fördelning mellan regelverken för bostadsrättsföreningarna idag.



Figur 1 - "Valet mellan K2 och K3 för en bostadsrättsförening" (Grant Thornton, 2014)

Grant Thornton rekommenderar K3 till bostadsrättsföreningar som har ett stort underhåll framför sig och som inte sätter av särskilt mycket till den yttre fonden. Idag anser Eva Törning att valet av regelverk är en ickefråga. De som tidigare valde K3 har valt att fortsätta tillämpa det regelverket eftersom de upplever att det inte finns någon anledning att byta. Eva Törning menar att, oavsett val av regelverk, så är det viktigaste istället att BRL följs och att bostadsrättsföreningen har något slags sparande för det kommande underhållet. KPMG ger rekommendationer kring val av regelverk individuellt utifrån vad föreningen efterfrågar och har behov av, säger Peter Cederholm. KPMG:s generella råd är K3, men den främsta rekommendationen är ändå att utgå ifrån vad som passar den enskilda föreningen bäst.

Riksbyggens generella rekommendation är däremot K2. Niklas Frisell och Peter Frennhoff förklarar att anledningen till det är att K2 är bäst anpassat för ekonomiska föreningar. För bostadsrättsföreningar som de har tagit över från andra förvaltningsföretag, och som sedan tidigare följer K3, är rekommendationen att fortsätta att tillämpa K3. Orsaken till det är att det är komplicerat att byta från K3 till K2 och att det endast vid särskilda skäl är tillåtet att byta. Avskrivning, som är den stora skillnaden mellan regelverken för bostadsrättsföreningar, anser Niklas Frisell och Peter Frennhoff, bara är en bokföringsteknisk värdeminskning av en tillgång som inte ger en rättvis bild av kostnaden för att ersätta komponenter och dess påverkan på bostadsrättsföreningens ekonomi. De menar vidare att K3:s komponentindelningen inte fungerar i praktiken eftersom den inte speglar verkligheten. Komponenter som ersätts kan få en mycket högre avskrivningskostnad än den som tidigare skrevs av vilket kan ge stor kostnadspåverkan när nya komponenter aktiveras. Detta gör det väldigt svårt att tillämpa likhetsprincipen så att dagens medlemmar bär kostnaden för sitt slitage på fastigheten. I K2 å andra sidan behandlas avskrivningar så enkelt som möjligt och årets resultat kan lätt analyseras exklusive avskrivningar med förändring av avsättning till underhållsfond. Niklas Frisell och Peter Frennhoff anser därför att K2 visar en mer lättförståelig bild.

Anders Thulin rekommenderar emellertid K3 eftersom det resulterar i en jämnare kostnadsbild och det blir enklare att hålla koll på utgifter för underhåll. Han menar att det blir lättare att göra en ekonomisk plan och att planera intäkter, kostnader samt årsavgifter. Han påpekar samtidigt att rekommendationen av regelverk utgår från det enskilda fallet och att K3 inte alltid behöver vara det bästa alternativet. Han upplever även att K2 är vanligast idag bland mindre föreningar och förvaltare. Däremot bland större föreningar och förvaltare är K3 vanligare.

5.5 Finns det behov av ett nytt regelverk?

5.5.1 Respondenternas åsikter

Eva Törning anser inte att det finns ett behov av ett nytt regelverk för att ge en mer rättvisande bild. Hon anser däremot att det bör införas en upplysningsplikt för att förklara en förlust i resultaträkningen och mer obligatorisk information i förvaltningsberättelsen. Peter Cederblad är inte främmande för ett nytt regelverk i framtiden, men tycker egentligen att det räcker med att de befintliga regelverken kompletteras med krav på nyckeltal. Han upplever att det finns många frågor kring bostadsrättsföreningar som aldrig diskuterats. Han menar att det krävs mycket kunskap och tid för att revidera bostadsrättsföreningar. Han önskar därför att det fanns tydligare vägledning och riktlinjer för hur redovisningen ska upprättas. Niklas Frisell och Peter Frennhoff efterfrågar däremot ett helt nytt regelverk som mer begripligt belyser de uppgifter som är av stor vikt för en bostadsrättsförening. De anser att det inte är tillräckligt att endast komplettera med krav på tilläggsuppgifter i de nuvarande regelverken då dessa inte är utformade för bostadsrättsföreningar. Niklas Frisell och Peter Frennhoff tycker inte att krav på avskrivningar bör vara en del av ett nytt regelverk, utan ser hellre att det finns en lagstadgad och kontrollerad underhållsplan för att ge en mer rättvis bild av bostadsrättsföreningens ekonomi. De anser även att det bör finnas krav på en kassaflödesanalys i ett nytt regelverk för att säkerställa att intäkterna täcker kostnaderna för året och att ett överskott skapas som kan täcka det genomsnittliga underhållet.

Anders Thulin resonerar kring om bostadsrättsföreningar är en organisationsform som har behov av ett eget redovisningsregelverk. Det intressanta för bostadsrättsföreningar är vad som kommer att ske i framtiden. Det är en utmaning för en bostadsrättsförening att göra en relevant bedömning av detta, vilket även innebär att det är svårt för revisorer att granska bedömningen. För att revisorn ska kunna göra en rimlig bedömning så måste det finnas ett skäligen underlag. Han menar att om K3 hade tillämpats konsekvent så hade det varit en bra lösning och han anser att det borde fungera tills vidare. Ett nytt regelverk skulle bidra till ökade administrativa kostnader för bostadsrättsföreningarna, vilket han tycker talar emot ett nytt regelverk. Ett nytt regelverk kan också medföra att bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare behöver ta fram nya uppgifter, och att revisorerna kanske får en utökad eller annorlunda granskning. Det är aspekter som bör beaktas, menar Anders Thulin, men samtidigt poängterar han att det viktigaste är att det blir en förbättring i redovisningen. Han menar att det är relevant att diskutera vad branschen själv ska ha standards för och vad lagstiftningen ska reglera. Det viktiga är att den information som intressenterna behöver kommer med i redovisningen. För en rimligt välskött normal bostadsrättsförening spelar det inte så stor roll. Det är när det händer något speciellt som det är viktigt. Vidare påpekar han att alla företagsformer, branscher och ägandetyper har olika behov, och att det inte finns något särskilt kapitel i K2 och K3 för bostadsrättsföreningar som det gör för till exempel ideella föreningar. Det upplever han resulterar i att förvaltningsberättelsens anpassning skiljer mellan olika bostadsrättsföreningar.

Revisionsplikt är också något som Peter Cederblad efterfrågar eftersom styrelsens medlemmar oftast inte har tillräcklig kunskap, dessutom tror han att kvalificerad revisionsplikt hade lett till tydligare riktlinjer. Även Eva Törning ser fördelar med kvalificerad revisionsplikt för bostadsrättsföreningar för att öka trovärdigheten. Likt

ovanstående respondenter, anser Niklas Frisell och Peter Frennhoff, att kvalificerad revisionsplikt bör införas. De tycker att revisionsplikten även bör innefatta ett ansvar för att påpeka att bostadsrättsföreningarna sätter av till underhållsfond. Även Andreas Jepson anser att det bör vara kvalificerad revisionsplikt för bostadsrättsföreningar såvida inte alla medlemmar är ordinarie ledamöter i styrelsen. Han anser också att högre krav ska ställas på att revisorn ska ha kunskap om bostadsrättsföreningar och dess särart. Anders Thulin tycker att revision stärker förtroendet för bostadsrättsföreningars redovisning. Han bedömer dock inte att det för tillfället bör ställas högre krav på revisionsplikt än i dagsläget.

5.5.2 De auktoriserade revisorerna Ola Deurells och Martin Ranas åsikter

De auktoriserade revisorerna Ola Deurell och Martin Rana skriver i facktidskriften *Balans* (2017) att det bör införas ett eget redovisningsregelverk för bostadsrättsföreningar då de anser att varken K2 eller K3 är anpassat för dessa föreningar som är självkostnadsfinansierade och med syftet att visa ett nollresultat. Deurell och Rana förklarar att det trots ett nollresultat också ska finnas ett visst årligt likvidöverskott som kommer från kostnader som läggs in som sparande i föreningarna och som sedan kan användas vid större underhålls- och förbättringsarbeten. Dessa kostnader består i dagsläget av avskrivningar på byggnad och avsättning till yttre underhållsfond. Författarna anser också att K2 inte lämpar sig vid ett mål om nollresultat eftersom nystartade föreningar som köper en fastighet genom ett AB då visar upp en stor omotiverad förlust första året. Dessutom är K2 inte lämpligt då det endast är utgifter för nybyggnation eller nyanskaffning av delar som tidigare inte funnits som får aktiveras. En konsekvens av det är bland annat att utgifter för byte av stammar ska redovisas som kostnader istället. Varken K3:s eller K2:s avskrivningsmetoder passar bostadsföreningar vid deras sparande för framtida underhållsavgifter, skriver Deurell och Rana. De menar att eftersom nybyggda hus har ett högt anskaffningsvärde så leder det till högre avskrivningar än vad behovet för sparandet är, likaså har äldre föreningar låga anskaffningsvärde och därmed lägre avskrivningar än sparbehovet. För att få en bra bild av hur föreningens ekonomi och finansiering ser ut tycker Deurell och Rana att kassaflödesanalyser är ett bra verktyg att använda på bostadsrättsföreningar. Författarna vill att avskrivningar på byggnad ska tas bort för bostadsrättsföreningar eftersom de inte passar sig för sparande för utgifter i framtiden. Istället anser de att det bör införas krav på avsättning till genomarbetad underhållsplan tillsammans med en analys om finansiering för framtida utgifter. (Deurell & Rana, 2017)

Kapitel 6 ANALYS

I detta kapitel analyseras empirin och kopplas till den teori och institutionalia som tidigare har presenterats. Avsnittet inleds med en analys utifrån begreppen rättvisande bild och jämförbarhet. Avslutningsvis analyseras de uppfattningar som har framkommit gällande avskrivningar samt inställningen till ett nytt regelverk.

6.1 Den bild som förmedlas av bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning

Rättvisande bild är ett gammalt och svårtolkat begrepp. Det är omdiskuterat hur en sådan bild av den finansiella ställningen ska presenteras. Hos flera av respondenterna finns en viss motvilja mot begreppet. Det upplevs som filosofiskt och abstrakt vilket gör det svårt att definiera och applicera på verkligheten. Respondenterna föredrar snarare att diskutera korrekt bild och vilket informationsvärde som förmedlas. Hela konceptet rättvisande bild är komplext och det går att konstatera att det inte endast finns en enda specifik rättvisande bild. Flera olika framställningar av ett företags ekonomiska ställning kan alltså överensstämma med kravet på en rättvisande bild. Att begreppet rättvisande bild ger utrymme för olika tolkningar och bedömningar resulterar i en stor spridning av vilken bild som presenteras. För bostadsrättsföreningar kan det dessutom antas att spridningen riskerar att bli ännu större då det finns möjlighet välja mellan två olika regelverk. Som Dumitru och Florin (2008) beskriver ska begreppet rättvisande bild gynna förtroendet för informationen i årsredovisningen snarare än att presentera en helt korrekt bild av verkligheten. En konsekvens av begreppets omfattande bredd är att det blir komplicerat att reglera på ett sätt som resulterar i en enhetlig tillämpning. En fördel med det lagstiftade kravet om att presentera en rättvisande bild kan vara att det uppmanar till att offentliggöra mer information. Utan det lagstiftade kravet hade bostadsrättsföreningar i större utsträckning kunnat välja att inte presentera viss information för att på så vis uppvisa en mer fördelaktig bild av sin bostadsrättsförening. En fördel med att uppmana bostadsrättsföreningar att offentliggöra så mycket information som möjligt är att det ger intressenter chans att skapa sig en bättre bild av föreningens ekonomi.

De flesta respondenterna är överens om att båda regelverken K2 och K3 kan ge en rättvisande bild för bostadsrättsföreningar, men de upplever att det saknas tydlig vägledning för tillämpning. Två av respondenterna upplever däremot att inget av regelverken ger en rättvisande bild. Samtliga respondenter anser även att lagstiftningen brister vad det gäller krav på utförlig information kring bostadsrättsspecifika uppgifter i årsredovisningen. Informationsvärdet för intressenter är i dagsläget otillfredsställande för att kunna utgöra ett tillräckligt beslutsunderlag. Som Alexander och Jermakowics (2006) framför är det av vikt att informationen i årsredovisningen ger förståelse för företags ekonomiska ställning. Resultatet av de utförda intervjuerna vittnar om att det finns brister i regelverken för att ge en tillräcklig förståelse hos intressenter. Anledningen till det kan tänkas vara att de befintliga regelverken är utformade med utgångspunkt i företag som är vinstmaximerande. Även Deurell och Rana (2017) påpekar att de inte är anpassade för bostadsrättsföreningar. Det medför vissa komplikationer när regelverken tillämpas för bostadsrättsföreningar eftersom dessa inte har intentionen att gå med vinst. En bostadsrättsförenings intressenter kan ha andra behov av information än intressenter till ett vinstorienterat företag.

På frågan ifall något av regelverken ger en mer rättvisande bild skiljer sig åsikterna åt, vilket tyder på frågans komplexitet. Majoriteten av respondenterna föredrar K3. Den främsta anledningen till detta är att avskrivning av byggnaden är uppdelad på olika komponenter. Det blir på så sätt tydligare vilken del av byggnaden som har utsatts för slitage, som en respondent påpekar. Samtliga respondenter som föredrar K3 poängterar samtidigt att det saknas krav på viss väsentlig information i regelverket för att årsredovisningen ska ge en fullständig rättvisande bild. Två respondenter anser att en stor fördel med K2 är att regelverket påminner om tidigare regler och även är lättare att följa för en lekman. Även McGee (1991) påpekar att det finns fördelar med att fortsätta göra på samma sätt som tidigare, även om det inte alltid ger den mest rättvisande bilden, eftersom intressenterna är vana att läsa de finansiella rapporterna på detta sätt. Det kan vara ett incitament till att bevara nuvarande regelverk och att inte göra allt för stora förändringar. Vid införande av ett eventuellt nytt regelverk bör det beaktas att det kan ta tid för intressenter att förstå det nya regelverkets utformning, om det skiljer sig mycket från de tidigare regelverken. Den önskade nyttan av ett förändrat regelverk kan därför tänkas dröja.

6.2 Jämförbarhet

Flera forskare belyser vikten av jämförbarhet för intressenter. Vad det gäller jämförbarhet mellan olika bostadsrättsföreningar råder delade meningar bland respondenterna, vilket bekräftar att det är en komplicerad fråga. Några upplever att jämförbarheten inte påverkas nämnvärt oavsett vilket av de nuvarande regelverken som tillämpas. En respondent påpekar att så länge förvaltningsberättelsen ger upplysningar som kompletterar regelverkens krav så spelar det mindre roll vilket regelverk som används. Två andra respondenter anser däremot att jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar kan förbättras avsevärt. De upplever att det är något lättare göra jämförelser mellan bostadsrättsföreningar som använder K2, till skillnad mot K3 där komponentavskrivningar görs utifrån individuella bedömningar. Det är svårt att göra en jämförelse vid tillämpning av K3 då information om komponenterna ofta är otillräcklig. En anledning till att det kan upplevas som lättare att göra jämförelser vid tillämpning av K2 kan tänkas vara att det är ett regelbaserat regelverk, medan K3 är principbaserat. Det stämmer överens med vad Wüstemann och Wüstemann (2010) konstaterar, att det blir lättare att jämföra när reglerna är konsekventa och det inte finns särskilt stort utrymme för att göra bedömningar. En annan respondent anser istället att jämförbarheten kan ökas vid användning av K3 och dess komponentavskrivning eftersom det tydligare visar hur avskrivningarna fördelas på byggnadens delar.

Ett annat perspektiv som förmedlas är att det generellt är negativt ur jämförbarhetshänseende att det finns olika regelverk att välja mellan. Revsine's (1975) uttalande, om att valmöjlighet mellan olika metoder leder till sämre jämförbarhet, styrker detta. En respondent ser samtidigt att det finns en poäng med möjligheten att välja mellan olika regelverk, samt att det finns utrymme för tolkningar och bedömningar, då det kan resultera i en mer korrekt bild. Det kan bero på att det i föreningar kan uppstå situationer där det kan finnas behov av individuella tillämpningar.

Alla respondenter är överens om att jämförbarheten kan förbättras om årsredovisningar, som är upprättade efter reglerna i de nuvarande regelverken, kompletteras med ytterligare

uppgifter. Framförallt är de ytterligare upplysningar som efterfrågas nyckeltal, kassaflödesanalys och en tydlig underhållsplan. En respondent anser att det även bör införas en upplysningsplikt för att säkerställa att det tydligt framgår i förvaltningsberättelsen hur en eventuell förlust har uppstått. Som tidigare nämnt menar Revsine (1975) att ett annat sätt att öka jämförbarheten är att använda sig av marknadsvärden istället för anskaffningsvärden vid värdering av tillgångar. Detta är inget som någon av respondenterna har betonat. Däremot anser en respondent att det blir missvisande att använda sig av marknadsvärde vid värdering av tillgångar för bostadsrättsföreningar. Han menar att det inte relevant att använda sig av marknadsvärde vid värdering av bostadsrättsföreningars fastigheter om de inte har för avsikt att sälja sin fastighet inom en snar framtid. Utifrån respondenternas uppfattning går det att konstatera att det är mycket tveksamt om det är möjligt att uppnå fullständig jämförbarhet. För fullständig jämförbarhet så krävs en enhetlig tillämpning och även att situationer tolkas exakt lika samt har i princip identiska förutsättningar. Det är dock rimligt att sträva efter att minska olikheter i redovisningen för att få en bättre jämförbarhet. På så sätt förbättras förutsättningarna att jämföra olika bostadsrättsföreningars nyckeltal med varandra.

Det påpekas även att kunskapsnivån hos användarna av årsredovisningen har betydelse för att dessa ska kunna tillgodogöra sig information. En ökad kunskap hos intressenterna, alternativt att kunna få hjälp av en fackman att tolka informationen i årsredovisningen, kan gynna möjligheten till jämförelse. Det vore kanske därför lämpligt att i större utsträckning erbjuda bostadsspekulanter chans att få hjälp och råd att tolka årsredovisningar. Om årsredovisningen görs mer informativ och lättförståelig desto enklare blir det för intressenten att själv skapa sig en uppfattning och därmed minskar troligtvis behovet av kvalificerad hjälp. Eftersom de medverkande förvaltarna och revisorerna besitter professionell kunskap inom ämnesområdet kan det vara relevant att reflektera över hur stort intresse de har i frågan om möjligheten att jämföra olika bostadsrättsföreningar sinsemellan, samt hur informativa årsredovisningarna är. Övriga intressenter kan tänkas ha andra motiv och större behov av att kunna jämföra årsredovisningar för olika föreningar. Exempelvis behöver kreditgivare och bostadsspekulanter kunna bedöma vilken risk investeringen innebär. Det finns således andra perspektiv på frågan som kan vara lämpliga att ha i åtanke. Frågan om jämförbarhet kan därför tänkas vara av större betydelse för intressenterna än vad respondenterna upplever eftersom de själva inte berörs i någon större uträkning.

6.3 Avskrivningars betydelse

Ett flertal respondenter anser att det är rimligt att bostadsrättsföreningar gör avskrivningar på sina byggnader. Motivet till det är utgångspunkten att byggnaden ska fortsätta att vara i bostadsrättsföreningens ägo och att de inte planerar att sälja bostaden vidare inom en snar framtid. En annan respondent anser att det enda som motiverar avskrivningar på byggnader hos bostadsrättsföreningar är att de ska täcka de kostnader och amorteringar bostadsrättsföreningar har. Ur ett intressentperspektiv kan avskrivningar anses vara oväsentliga då bostadsrättsspekulanter över lag är mer intresserade av vad bostaden är värd per kvadratmeter. En bostadsrättsspekulant är ofta mer intresserad av marknadsvärdet än det bokförda värdet, där avskrivningar ingår.

Respondenterna som uppgav att de är positiva till att bostadsrättsföreningar gör avskrivningar poängterar även att varje medlem bör bekosta sitt eget slitage och tycker att linjär avskrivning är föredra. Johansson och Samuelson (1997) påtalar att meningen med avskrivningar är att fördela kostnaderna för tillgången över dess nyttjandeperiod för att så vis ha en stabil betalningsförmåga. En respondent anser inte att det går att motivera progressiv avskrivning eftersom slitage sker jämt på byggnader. Två andra respondenter är överens om att det finns fördelar med progressiv avskrivning, bland annat att den bättre speglar verkligheten rent teoretiskt då den tar hänsyn till lånens amortering och ränta. Trots meningsskiljaktigheter bland respondenterna anser samtliga att linjär avskrivning i praktiken tydligare speglar byggnadens faktiska slitage över åren.

Alla respondenter betonar betydelsen av att ha en väl genomarbetad underhållsplan. Med en utförlig underhållsplan anser två respondenter att avskrivningar inte är nödvändigt. Det är något som även revisorerna Deurell och Rana (2017) belyser i sin artikel. Det är relevant för intressenter att få information om ifall det finns ett sparande för att täcka framtida underhåll av byggnaden och för att kunna bedöma storleken på detta är en noggrant upprättad underhållsplan viktig. Det berör i högsta grad även bostadsrättsföreningarnas medlemmar eftersom årsavgiften kan påverkas av kostnaderna för underhåll. Då samtliga respondenter poängterar att underhållsplanen är av stor vikt för medlemmarna och deras privatekonomi så är det relevant att fundera kring om det bör finnas ett lagstadgat krav på att den ska finnas med som en del av årsredovisningen. Det är särskilt viktigt eftersom det kan ha en direkt inverkan på månadsavgifterna och följaktligen även medlemmarnas privatekonomi.

Vid diskussion kring hur avskrivningar ska hanteras framkommer att det inte är helt lätt att komma fram till en samstämmig lösning. I samband med denna diskussion har en del respondenter även reflekterat över uppskrivningar av fastighetens bokförda värde. De flesta respondenter anser att det är olämpligt att bostadsrättsföreningar skriver upp värdet på sina byggnader. Skälet är att de anser att det ger sken av att bostadsrättsföreningen har ett större eget kapital som de kan nyttja. Det överensstämmer dock inte med verkligheten då det i själva verket endast är det bundna egna kapitalet som har ökat. En respondent anser däremot att uppskrivning snarare kan ge en mer rättvisande bild om det exempelvis gäller en äldre byggnad som är väl underhållen. Det kan vara rimligt att reflektera över varför uppskrivningar skulle vara av betydelse för bostadsrättsföreningar eftersom tanken är att byggnaderna ska fortsätta vara i deras ägo, i enlighet med fortlevnadsprincipen. Det är framförallt inför en eventuell försäljning som en uppskrivning av det bokförda värdet kan tänkas vara relevant. Det bokförda värdet kan på så vis bättre matcha det aktuella marknadsvärdet. Men eftersom bostadsrättsföreningar generellt inte har för avsikt att sälja sina byggnader så torde uppskrivningar vanligtvis inte vara aktuellt.

6.4 Finns det behov av ett nytt regelverk?

Bostadsrättsföreningens styrelse har den formella beslutsmakten vid val av regelverk, men enligt samtliga respondenter har förvaltarna ändå stor inverkan på valet. I mindre bostadsrättsföreningar, som inte använder sig av en extern förvaltare, upplever de tillfrågade revisorerna att styrelsen i stor utsträckning lyssnar till deras råd. Det kan antas bero på att styrelsemedlemmar generellt har begränsad kunskap inom redovisning, vilket troligtvis ökar

revisorernas och förvaltarnas inflytande vid val av regelverk. Samtliga respondenter ställer sig positiva till införandet av kvalificerad revisionsplikt. Några påpekar även att det är viktigt att säkerställa att revisorer som reviderar bostadsrättsföreningar besitter tillräcklig kunskap om dessa. Ett sätt att uppnå detta kan vara att införa kvalificerad revisionsplikt för alla bostadsrättsföreningar. Auktorisationen av revisorer säkerställer att revisorn har en viss kunskapsnivå och uppfyller kraven enligt de standarder som anges i ISA 200 (2009). Eftersom bostadsrättsföreningens medlemmar, i många fall, har otillräcklig kunskap om redovisning är det tänkbart att även medlemmarna önskar kvalificerad revisionsplikt. Anledningen till det kan vara att de vill kunna känna sig trygga med att bostadsrättsföreningens ekonomi sköts på ett korrekt sätt.

Samtliga respondenter betonar vikten av att intressenter ska kunna förstå och ta del av årsredovisningen. De anser att årsredovisningens utformning i dagsläget inte är tillräckligt informativ och transparent för att utgöra ett gediget beslutsunderlag för intressenterna. En striktare reglering bör därför vara en fördel för intressenterna. Det kan dock vara värt att ha i åtanke att revisorer kan känna en viss tveksamhet inför en allt för strikt reglering eftersom det kan begränsa deras kvalificerade yrkesutövning.

Majoriteten av respondenterna poängterar att alla bostadsrättsföreningar hanteras individuellt och att det därför också görs en individuell bedömning vid rekommendation av vilket regelverk de bör tillämpa. Trots det har de ett regelverk som de föredrar. De flesta respondenter rekommenderar K3 och anser inte att det finns behov ett nytt regelverk, utan att det endast bör adderas tilläggsuppgifter till K3. Denna åsikt stämmer väl överens med de förslag som framförs i utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31). De respondenter som istället främst rekommenderar K2 är även mer positiva till ett helt nytt regelverk. Ola Deurell och Martin Rana (2017) argumenterar starkt för ett eget regelverk för bostadsrättsföreningar. Callert (2013) belyser att det finns brister i de befintliga regelverken. Det framgår att det från flera håll efterfrågas en förändring av bostadsrättsföreningars redovisning. Det för med sig ett flertal frågetecken kring hur detta ska åtgärdas på bästa sätt. En relevant fråga är om det är tillräckligt att endast komplettera något av nuvarande regelverk med krav på ytterligare tilläggsuppgifter eller om det finns behov ett nytt regelverk anpassat för bostadsrättsföreningar. Om bedömningen görs att en förändring ska ske bör även tids- och kostnadsfaktorer beaktas både för utformning och användning.

Kapitel 7 SLUTSATSER

I det avslutande kapitlet beskrivs de slutsatser som framkommit av analysen. Slutsatsen besvarar studiens frågeställning. Avslutningsvis framförs förslag till vidare forskning.

7.1 Slutsats

Sammanfattningsvis går det att konstatera att det är en komplex fråga och att den nuvarande situationen behöver förändras. Redan när de befintliga regelverken infördes år 2014 var BFNs intention att uppnå en mer enhetlig tillämpning av redovisningsreglerna för företag. Målet var även att tillfredsställa intressenternas informationsbehov om företagen. Studiens utfall visar att BFN uppenbarligen inte har lyckats uppfylla detta fullt ut vad det gäller bostadsrättsföreningar. Det framgår av studien att det finns en stor efterfrågan på förändring. Åsikterna går isär kring hur denna förändring ska se ut. Uppfattningen kring hur de befintliga regelverken lämpar sig för bostadsrättsföreningar varierar, men de flesta respondenter är överens om att det saknas tydlig vägledning. Det resulterar i allt för stora variationer, dels av den bild som förmedlas av bostadsrättsföreningars ekonomi men även bedömningen av hur den mest rättvisande bilden presenteras för att uppnå en tillfredställande jämförbarhet mellan bostadsrättsföreningar. Möjligheten att välja mellan två olika regelverk uppfattas som negativt och samtliga respondenter är överens om att alla bostadsrättsföreningar bör tillämpa ett och samma regelverk. De är även eniga om att årsredovisningen bör vara mer informativ och lättförståelig för lekmän. En del av de åsikter som framkommer i studien tyder på att en kombination av K3 och utökade krav på tilläggsupplysningar är den bästa lösningen. Det överensstämmer med de förslag som framförs i utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31). Övriga åsikter styrker istället införande av ett nytt regelverk. Studien visar på att det råder delade meningar hos experter inom ämnet kring hur situationen ska förändras. Under varje område som diskuteras framkommer komplexiteter där experternas åsikter i de flesta fall går isär, vilket återigen understryker ämnets invecklade karaktär.

Slutsatsen utgör en uppdaterad bild och problematisering av uppfattningen hos experter inom ämnet kring hur de befintliga regelverken lämpar sig för bostadsrättsföreningar samt hur experterna ställer sig till vilka åtgärder som behövs för att ge en mer rättvisande bild och förbättra jämförbarheten. Studiens resultat utgör ett komplement till tidigare forskning inom ämnet och presenterar en skildring av situationen ur ett nytt perspektiv då den utgår från begreppen rättvisande bild och jämförbarhet.

7.2 Förslag till vidare forskning

Resultatet av studien öppnar upp för åtskilliga fortsatta studier. På grund av studiens explorativa art överläts till vidare forskning att testa och dra slutsatser från den problematisering som studien bidrar med. Varje komplexitet som presenteras under avsnitten rättvisande bild, jämförbarhet och avskrivningar förtjänar att utforskas djupare med ett bredare underlag.

Nedan följer en sammanfattning av de komplexiteter som har framkommit av studien och som kan vara av betydelse att undersöka vidare för att förbättra situationen för bostadsrättsföreningars redovisning:

- Hur påverkas möjligheten att ge en rättvisande bild av de befintliga regelverken?
- Hur kan en mer rättvisande bild främjas?
- Hur påverkas jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar av de befintliga regelverken?
- Hur kan jämförbarheten ökas?
- Är det relevant att göra avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar?
- Kan en underhållsplan ersätta avskrivningar?
- Är uppskrivningar relevant för fastigheter i bostadsrättsföreningar?
- Finns det behov av ett nytt regelverk för bostadsrättsföreningar?

Källförteckning

- Ahlfors, F. (2016). K2 eller K3? Så väljer du rätt regelverk!, Tillgänglig online: <https://blogg.pwc.se/foretagarbloggen/k2-eller-k3-sa-valjer-du-ratt-regelverk> [hämtad 2017-11-20]
- Alexander, D. & Jermakowicz, E. (2006). A True and Fair View of the Principles/Rules, Debate, *Abacus*, 42(2), ss. 132-164
- Artsberg, K. (2005). Redovisningsteori -policy och -praxis, Malmö: Liber Ekonomi
- Bar-Yosef, S. & Lustgarten, S. (1994). Economic Depreciation, Accounting Depreciation, and Their Relation to Current Cost Accounting, *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, Vol. 9, Issue 1, ss.41-60
- Bell, J. (2000). Introduktion till forskningsmetodik, Lund: Studentlitteratur
- Blomqvist, U., Brännström, D., Knight, N., Lago, A. & Linde, L. (2015). Så måste reglerna för bostadsrätter förändras, *Dagens industri*, Tillgänglig online: <https://www.di.se/artiklar/2015/6/16/debatt-sa-maste-reglerna-for-bostadsratter-forandras/> [Åtkomst: 10 november 2017]
- Bokföringsnämnden. (2018). Om Bokföringsnämnden, Tillgänglig online: <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden> [hämtad 2018-01-02]
- Bolagsverket. (2017). Revisor, bostadsrättsförening, Tillgänglig online: <http://www.bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/starta/revisor/revisor-1.1852> [hämtad 2018-01-02]
- Bolagsverket. (2017). Årsredovisningens delar, bostadsrättsförening, Tillgänglig online: <http://www.bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/arsredovisning/arsredovisningens-delar-bostadsrattsforening-1.6896> [hämtad 2017-12-20]
- Callert, A. (2013) Bostadsrättsföreningars omöjliga val: K2 eller K3? *Balans*, Tillgänglig online: <https://www.tidningenbalans.se/debatt/bostadsrattsforeningars-omojliga-val-k2-eller-k3/> [hämtad 2017-11-16]
- Deegan, C. & Unerman, J. (2011). Financial Accounting Theory, 2nd European edn, Berkshire: McGraw-Hill Education
- Deurell, O. & Rana, M. (2017). K2 – förenklingsregler eller förbudsregler? *Balans*, nr 5
- Dumitru, M. & Florin, B-A. (2008). Study Regarding the Quality of the True and Fair View Supplied by the Financial statements from Financial Auditor's Point of View, *The Journal of the Faculty of Economics*, vol. 3, nr. 1, ss.1298-1309.
- Ejvegård, Rolf. (2003) Vetenskaplig metod, Lund: Studentlitteratur
- Eklom, Billy. (2016). Årsredovisning för bostadsrättsförening – så funkar det, *Resultat*, nr 3

Fastighetsägarna. (2012) Bostadsrättsförening och likhetsprincipen [pdf], Tillgänglig online: <http://www.fastighetsagarna.se/gfr/kunskapsbanken2/brf/faktablad> [hämtad 2018-01-03]

Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR). (2014). Redovisning i bostadsrättsföreningar [pdf], Tillgänglig online:

<https://www.far.se/contentassets/fc20269d7abb40c7b3fdc985c481e429/redovisning-i-bostadsrattsforeningar.pdf> [hämtad 2017-11-10]

Grant Thornton. (2017). Hur K2 och K3 förhåller sig till varandra, Tillgänglig online: <http://students.grantthornton.se/siteassets/pdf/ uppsatsammen/hur-k3-och-k2-forhaller-sig-till-varandra-2017.pdf> [hämtad 2017-11-06]

Grant Thornton. (2017). Tillgångar, tillkommande utgifter och avskrivningar enligt K2 och K3, Tillgänglig online: <http://students.grantthornton.se/siteassets/pdf/ uppsatsammen/tillgangar-tillkommande-utgifter-och-avskrivning-2017.pdf> [hämtad 2017-11-06]

Grant Thornton. (2014). Valet mellan K2 och K3 för en bostadsrättsförening, Tillgänglig online: <https://www.grantthornton.se/globalassets/1.-member-firms/sweden/pdf/tjanster/finansuell-rapportering/valet-mellan-k2-och-k3-brf.pdf> [hämtad 2017-11-06]

Gross, C. & Perotti, P. (2017). Output-based measurement of accounting comparability: A survey of empirical proxies, *Journal of Accounting Literature*, vol. 51, ss. 1-22

International Standard on Auditing (ISA) Organisation. (2009). IAS 200 Overall Objectives Of The Independent Auditor And The Conduct Of An Audit In Accordance With International Standards On Auditing, Tillgänglig online: <http://www.ifac.org/system/files/downloads/a008-2010-iaasb-handbook-isa-200.pdf> [hämtad 2018-01-04]

Johansson, S-E. & Samuelson, L.A. (1997). Industriell Kalkylering och Redovisning, Stockholm: Norstedts Juridik

Lu, J., Tan, Y., Wang, Z. & Wei, J. (2016) Legal Environments and Accounting Information Comparability, *Journal of Accounting and Finance*, Vol. 16, nr. 4, ss. 28-38

Lundén, B. (2014). K2 eller K3 i Bostadsrättsföreningar. Vad är Bäst? Mölnlycke: Elanders AB

McGee, A. (1991). The "True and Fair View" Debate: A Study in the Legal Regulation of Accounting, *The Modern Law Review*, vol. 51, nr. 6, ss. 874-888

Mitchell, R., Agle, B. & Wood, D. (1997). Toward a theory of stakeholder identification and salience: Defining the principle of who and what really count, *The Academy of Management Review*, vol. 22, nr. 4, ss.853-886

Revisine, L. (1975). Towards Greater Comparability in Accounting Reports, *Financial Analysts Journal*, January/February, ss. 45-51

- Revisorsinspektionen. (2018) Auktorisation, Tillgänglig online:
<https://www.revisorsinspektionen.se/bli-revisor/auktorisering/> [hämtad 2018-01-03]
- SFS 1987:667. *Lag om ekonomiska föreningar*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1991:614. *Bostadsrättslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1995:1554. *Årsredovisningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Skärvad, P-H., & Lundahl, U. (2016). *Utredningsmetodik*, Lund: Studentlitteratur AB
- Utredning om stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. (2017). *Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden* (SOU 2017:31). Stockholm: Justitiedepartementet.
- Victorin, A. (2004). *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Uppsala: Iustus Förlag AB
- Wüstemann, J. & Wüstemann, S. (2010). Why Consistency of Accounting Standards Matters: A Contribution to the Rules- Versus- Principles Debate in Financial Reporting. *Abacus*, 46(1) ss. 1-27

Bilaga 1 - Mail till ekonomiska förvaltare, revisorer samt akademiska experter

Hej,

Vi är tre studenter från Ekonomihögskolan vid Lunds Universitet som håller på att skriva vår kandidatuppsats. Uppsatsen kommer att behandla huruvida de befintliga redovisningsregelverken K2 och K3 ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning. Möjligheten att välja mellan två olika regelverk resulterar även i att två i övrigt likvärdiga bostadsrättsföreningar kan få vitt skilda resultat. Det innebär att det kan vara svårt för spekulanter och andra intressenter att jämföra olika bostadsrättsföreningars ekonomiska situation samt att förlita sig på att de finansiella uppgifterna som anges i årsredovisningen ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens ekonomi. Det är problematiskt då dessa uppgifter utgör ett relevant beslutsunderlag för intressenten. Vi gör en explorativ studie som kartlägger komplexiteten i frågan.

Vi undrar därför om ni kan tänka er att medverka vid en intervju där vi kan ställa några frågor för att få ert perspektiv på ovanstående problematik. Intervjun tar ca 1 timme och vi skickar gärna frågorna i förväg, ca en vecka innan intervjun. Har ni möjlighet att träffas någon gång under vecka 49 eller 50?

Vänliga hälsningar

Emma Hansson, Maja Kjellgren och Louise Ulf

Bilaga 2 - Intervjuförfrågningar och intervjuschema

Intervjuförfrågningar

Intervjuobjekt	Svar
<i>Förvaltare</i>	
SBC	Ja
HSB	Ja
Riksbyggen	Ja
Azets	Inget svar
Braheds	Inget svar
Bonea	Inget svar
Bredablick	Inget svar
<i>Revisorer</i>	
KPMG	Ja
PWC	Ja
Grant Thornton	Ja
Deloitte / Agenta förvaltning	Nej
Mazar	Inget svar
Ernest & Young	Inget svar
<i>Akademiska experter</i>	
Jan Greve	Ja
Stefan Yard	Inget svar

Intervjuschema inbokade intervjuer

Datum	Tid	Företag	Kontaktperson	Ort
Mån 4/12	Kl. 10	SBC	Anna Edholm	Telefonintervju*
Tis 5/12	Kl.14	HSB	Andreas Jepson	Lund
Mån 11/12	Kl. 10	Grant Thornton	Eva Törning	Helsingborg
Tis 12/12	Kl. 10	KPMG	Peter Cederblad	Lund
Ons 13/12	Kl. 10:30	Örebro Universitet	Jan Greve	Telefonintervju
Mån 18/12	Kl 10	Riksbyggen	Peter Frennhoff	Lund
Ons 20/12	Kl 8:30	PWC	Anders Thulin	Lund

*Notering: Intervju avbokad av SBC.

Bilaga 3 - Redogörelse av respondenter

Förvaltare

HSB

HSB är en kooperativ organisation som arbetar med bland annat bostadsförvaltning. Ungefär 4 000 bostadsrättsföreningar är medlemmar i HSB. HSB är uppdelat i 28 st regionala föreningar.

Andreas Jepson är utbildad ekonom och arbetar som redovisningsekonom med inriktning bostadsrättsföreningar. Han har arbetat hos HSB i Lund i 6 år. Han har tidigare arbetat med ekonomi i en annan bransch i 4 år.

Riksbyggen

Riksbyggen är en kooperativ organisation som främst förvaltar och utvecklar fastigheter. Ungefär 1 500 bostadsrättsföreningar är medlemmar i Riksbyggen. De finns på 434 platser i 261 st kommuner i Sverige.

Niklas Frisell är utbildad ekonom och lantmästare. Han har arbetat hos Riksbyggen i Lund i fem år som kundansvarig ekonom. Han har tidigare jobbat som lantmästare och driver ett eget företag parallellt med sin anställning på Riksbyggen. Peter Frenhoff är ekonom med inriktning på nationalekonomi. Han har arbetat hos Riksbyggen i ett och ett halvt år som kundansvarig ekonom. Han har tidigare drivit eget företag och arbetat på en revisionsbyrå.

Revisorer

Grant Thornton

Grant Thornton är en paraplyorganisation som finns i 130 länder. I Sverige finns det 24 kontor med 1 250 st anställda. De erbjuder tjänster inom revision, ekonomistyrning, skatt och rådgivning.

Eva Törning blev 1986 FAR:s yngsta auktoriserade revisor någonsin. Hon har varit redovisningsexpert sedan år 1997 och varit anställd hos Grant Thornton sedan 2009. Hon har tidigare arbetat på Öhrlings, NCC, som kommittésekreterare på regeringskansliet (Justitiedepartementet) och hos PWC. Eva har även varit delaktig i arbetet med att uppdatera BAS-kontoplanen.

KPMG

KPMG är en internationell organisation och en av de fyra största revisionsbyråerna ("Big Four"), tillsammans med EY, PWC och Deloitte. KPMG finns i 152 länder. I Sverige finns de på 50 orter med 1 700 st anställda totalt. De erbjuder tjänster inom revision, skatt och rådgivning.

Peter Cederblad har arbetat som auktoriserad revisor hos KPMG sedan år 2001. Han har under hela sin karriär arbetat, inom olika roller, med bostadsrättsföreningar.

PWC

PWC är multinationellt organisation som är en av de fyra största revisionsbyråerna ("Big Four") tillsammans med EY, Deloitte och KPMG. De finns i 156 länder. I Sverige har de 100 st kontor med 3 600 anställda. De erbjuder tjänster inom revision, redovisning, skatte- och affärsrådgivning.

Anders Thulin har arbetat som auktoriserad revisor hos PWC sedan år 1991. Han har främst arbetat inom offentlig och ideell verksamhet, men även med bostadsrättsföreningar.

Akademisk expert

Jan Greve är universitetslektor och docent inom företagsekonomi, med inriktning ekonomistyrning. Han har arbetat vid Örebro Universitet sedan 1970-talet. Han har även undervisat i företagsekonomi, framförallt vad det gäller ekonomistyrning. Jan har dessutom författat läroböcker om finansiering. Privat är han även ordförande i en bostadsrättsförening.

Bilaga 4 - Intervjufrågor ekonomiska förvaltare

Bakgrund

1. Berätta om din roll i företaget.
2. Vilken bakgrund inom redovisning har du?
3. Hur länge har du arbetat med redovisning?
4. Hur många är ni som arbetar med redovisning för bostadsrättsföreningar?

Redovisningsval

5. Hur stor möjlighet har ni att påverka bostadsrättsföreningarna i sitt val mellan K2 och K3? Upplever ni att de söker råd hos er innan de gör sitt val? Vilka rekommendationer ger ni era bostadsrättsföreningar?
6. Hur resonerar ni vid rekommendation av regelverk? Vilka faktorer påverkar er rekommendation?
7. Hanteras varje förening enskilt eller har ni en bestämd utgångspunkt vid rekommendation av regelverk?
8. I vilken utsträckning bedömer du att föreningens intressenter påverkar valet av regelverk? Vilka är dessa?
9. Tillämpar ni övervägande K2 eller K3 för de föreningar ni förvaltar? Ungefär hur ser fördelningen ut?
10. Förs löpande diskussioner i företaget gällande redovisningsregelverken K2 och K3 och vilket som är mest lämpligt att använda? Om ja, vad diskuteras då?
11. Uppfattar ni att det ställs högre krav på er professionella bedömning vid tillämpning av något av regelverken?

Rättvisande bild och jämförbarhet

12. Anser ni att de befintliga regelverken ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomi? Varför eller varför inte?
13. Upplever ni att något av regelverken ger en mer rättvisande bild än det andra? Varför/varför inte?
14. Saknas något i regelverken för att uppfylla kriteriet rättvisande bild? Vad skulle kunna förändras?
15. Hur anser ni att jämförbarheten mellan olika bostadsrättsföreningar påverkas av de befintliga regelverken? Är det något regelverk som är mer lämpligt att använda för att ge en tydligare jämförbarhet mellan föreningar? Om ja, varför?
16. Hur kan jämförbarheten ökas för intressenter?
17. Anser ni att de befintliga regelverken är tillräckliga för att tillgodose kravet på en rättvisande bild och intressenternas behov av jämförbarhet eller ser ni behov av ett nytt regelverk som är anpassat just för bostadsrättsföreningar?

Avskrivningar

18. Hur anser ni att de olika avskrivningsmetoder i K2 och K3 påverkar den rättvisande bilden och jämförbarheten?
19. Vilka fördelar och nackdelar ser ni med de olika avskrivningsmetoderna?
20. Hur anser ni att avskrivningar bör hanteras för att ge en rättvisande bild och jämförbarhet mellan föreningar?
21. Hur ser ni på progressiv avskrivningsmetod för byggnader i förhållande till linjär avskrivningsmetod?
22. Är det relevant att över huvud taget göra avskrivningar på byggnaden om föreningen löpande underhåller den?
23. Hur stor relevans har en underhållsplan i sammanhanget?

Övrigt

24. Är det något som du skulle vilja belysa inom detta ämne, som inte har nämnts?
25. Överensstämmer dina svar på ovanstående frågor med företagets officiella ståndpunkt?

Bilaga 5 - Intervjufrågor revisorer

Bakgrund

1. Berätta om din roll i företaget.
2. Vilken bakgrund inom redovisning/revision har du?
3. Hur länge har du arbetat med redovisning/revision?
4. Hur många är ni som arbetar med redovisnings/revision för bostadsrättsföreningar?

Redovisningsval

5. Hur stor möjlighet har ni att påverka bostadsrättsföreningarna i sitt val mellan K2 och K3? Upplever ni att de söker råd hos er innan de gör sitt val? Vilka rekommendationer ger ni era bostadsrättsföreningar?
6. Hur resonerar ni vid rekommendation av regelverk? Vilka faktorer påverkar er rekommendation?
7. Hanteras varje förening enskilt eller har ni en bestämd utgångspunkt vid rekommendation av regelverk?
8. I vilken utsträckning bedömer ni att föreningens intressenter påverkar valet av regelverk? Vilka är dessa?
9. Tillämpar de bostadsrättsföreningar ni arbetar med övervägande K2 eller K3? Ungefär hur ser fördelningen ut?
10. Förs löpande diskussioner i företaget gällande redovisningsregelverken K2 och K3 och vilket som är mest lämpligt att använda? Om ja, vad diskuteras då?
11. Uppfattar ni att det ställs högre krav på er professionella bedömning vid tillämpning av något av regelverken?

Rättvisande bild och jämförbarhet

12. Anser ni att de befintliga regelverken ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomi? Varför eller varför inte?
13. Upplever ni att något av regelverken ger en mer rättvisande bild än det andra? Varför/varför inte?
14. Saknas något i regelverken för att uppfylla kriteriet rättvisande bild? Vad skulle kunna förändras?
15. Hur anser ni att jämförbarheten mellan olika bostadsrättsföreningar påverkas av de befintliga regelverken? Är det något regelverk som är mer lämpligt att använda för att ge en tydligare jämförbarhet mellan föreningar? Om ja, varför?
16. Hur kan jämförbarheten ökas för intressenter?
17. Anser ni att de befintliga regelverken är tillräckliga för att tillgodose kravet på en rättvisande bild och intressenternas behov av jämförbarhet eller ser ni behov av ett nytt regelverk som är anpassat just för bostadsrättsföreningar?

Avskrivningar

18. Hur anser ni att de olika avskrivningsmetoder i K2 och K3 påverkar den rättvisande bilden och jämförbarheten?
19. Vilka fördelar och nackdelar ser ni med de olika avskrivningsmetoderna?
20. Hur anser ni att avskrivningar bör hanteras för att ge en rättvisande bild och jämförbarhet mellan föreningar?
21. Hur ser ni på progressiv avskrivningsmetod för byggnader i förhållande till linjär avskrivningsmetod?
22. Är det relevant att över huvud taget göra avskrivningar på byggnaden om föreningen löpande underhåller den?
23. Hur stor relevans har en underhållsplan i sammanhanget?

Övrigt

24. Är det något som du skulle vilja belysa inom detta ämne, som inte har nämnts?
25. Överensstämmer dina svar på ovanstående frågor med företagets officiella ståndpunkt?

Bilaga 6 - Intervjufrågor akademisk expert

Bakgrund

1. Berätta om din roll/titel.
2. Vilken bakgrund har du?
3. Hur länge har du arbetat inom området?

Kapitalkostnader/avskrivningar

4. Det förs diskussioner kring hur bostadsrättsföreningar bör redovisa sina kapitalkostnader och hantera sina avskrivningar för att ge rättvisande bild av bostadsrättsföreningens ekonomi. Vad tänker du kring det generellt?
5. Vilka fördelar och nackdelar ser du med progressiv respektive linjär avskrivningsmetod för byggnader i bostadsrättsföreningar?
6. Hur anser du att avskrivningar bör hanteras för att ge en rättvisande bild av en bostadsrättsförenings ekonomi och främja jämförbarhet mellan bostadsrättsföreningar?
7. Hur ser du på att föreningar idag kan välja att hantera sina kapitalkostnader/avskrivningar på olika sätt beroende på vilket regelverk för redovisningen som följs?
8. Är det relevant att över huvud taget göra avskrivningar på byggnaden om föreningen löpande underhåller den?
9. Hur stor relevans anser du att en underhållsplan har i sammanhanget?

Övrigt

10. Är det något som du skulle vilja belysa inom detta ämne, som inte har nämnts?