



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen
FEKH69
Examensarbete i redovisning på kandidatnivå
VT 2018

3D-bildning av oäkta bostadsrättsföreningar

Den nya trenden som kan ställa till det för redovisningen

Författare:

Simon Benatti
Amelie Nordén
Jacob Olsson

Handledare:

Kristina Artsberg

Förord

Vi vill ödmjukast tacka de personer som med sitt engagemang i studien tillfört kunskap i detta arbete. Vi vill utbringa ett särskilt tack till Olof Graner, Håkan Nord, Per-Olof Swedmark och Jesper Anderberg för sitt särskilda stöd och medverkan vid längre intervjuer samt även varit oss behändiga vid eventuella följdfrågor. Vi vill avslutningsvis även rikta ett tack till övriga som velat vara en del av detta arbete samt till vår handledare Kristina Artsberg som väglett oss genom hela arbetet.

Lund, 29 maj 2018.

Amelie Nordén

Jacob Olsson

Simon Benatti

Sammanfattning

Titel: 3D-bildning av oäkta bostadsrättsföreningar - Den nya trenden som kan ställa till det för redovisningen

Seminariedatum: 1 juni 2018.

Kurs: FEKH69, Kandidatuppsats i redovisning, 15 högskolepoäng

Författare: Amelie Nordén, Jacob Olsson och Simon Benatti

Handledare: Kristina Artsberg

Nyckelord: Tredimensionell fastighetsbildning, oäkta bostadsrättsförening, substance over form, rättvisande bild, jämförbarhet.

Syfte: Denna uppsats syftar till att utforska den ekonomiska redovisningsproblematik som kan uppstå när en oäkta bostadsrättsförening använder sig av 3D-bildning för att möjliggöra en klassificering som äkta privatbostadsföretag, samt att försöka klargöra denna process. Målet med uppsatsen är att bidra med kunskap till debatten angående hur redovisningsobjekteten, i detta fall fastigheterna, påverkas av ombildningen.

Metod: Denna uppsats består av en explorativ studie. Studien består av kvalitativ undersökningsmetod med främsta utgångspunkt i semistandardiserade intervjuer.

Teori: Den teoretiska referensramen består av begreppen rättvisande bild, jämförbarhet och substance over form. Dessutom appliceras en modell för samverkan mellan civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt.

Empiri: Det empiriska materialet består av material från 16 respondenter, varav 12 stycken utgörs av semistandardiserade intervjuer. Som komplement används ett fåtal artiklar på området.

Slutsats: Vi konstaterar att den rådande situationen ger upphov till flertalet potentiella problemområden till följd av en 3D-bildningsprocess. Det tydligaste problemområdet är kopplat till en i vissa fall inte fungerande samverkan mellan olika regelverk i form av civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt. Det framgår att civilrätten tillåts vara vägvisande vilket leder fram till flera potentiella redovisningsproblem. Civilrätten åsidosätter i vissa fall redovisningsmässiga regler och skapar då fog för en mindre rättvisande bild, minskad jämförbarhet och den ekonomiska innebörden lyfts inte fram i tillräcklig utsträckning. Det står klart att redovisningen måste regleras tydligare i denna process, eventuellt att tydlig praxis måste sammanställas.

Abstract

Title: 3D-bildning av oäkta bostadsrättsföreningar - Den nya trenden som kan ställa till det för redovisningen

Seminar date: 1 of june, 2018.

Course: FEKH69 Business Administration: Bachelor Degree Project in Financial and Management Accounting Undergraduate Level, 15 credits.

Authors: Amelie Nordén, Jacob Olsson and Simon Benatti

Advisor: Kristina Artsberg

Key words: Three-dimensional property formation, unreal tenant owners' co-operative, substance over form, true and fair view, comparability.

Purpose: The purpose of this essay is to explore the economic accounting problematics that may occur when an unreal tenant owners' co-operative uses three-dimensional property formation to enable a classification of a real tenant owners' co-operative, and try to clarify this process. The goal of the essay is to contribute to the debate regarding how the accounting object, in this case the properties, is affected by the property formation.

Methodology: The essay is made up of an explorative study. The study is based of a qualitative survey methodology with its main starting point in semi standardized interviews.

Theoretical framework: The theoretical framework is made up of true and fair view, comparability and substance over form. Also a model of concurrence between civil law, tax and accounting is applied.

Empirical foundation: The empirical foundation is based on 16 correspondents, in which 12 of these consists of semi standardized interviews. As a complement a few articles are used.

Conclusion: We establish the the current situation generates multiple potential problem areas as a consequence of three-dimensional property formation. The most certain problematical area is linked with the somewhat non functioning concurrence between the regulations of civil law, tax and accounting. It shows that civil law is allowed to control the process which leads to a few potential accounting problems. The civil law in some cases overrides accounting rules and creates a less true and fair view as well as reduced comparability en the substance of form is not highlighted enough. It is clear that the accounting must be more strongly regulated in this process.

Innehåll

Kapitel 1 - Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problematisering	2
1.3 Syfte och frågeställning	3
Kapitel 2 - Metod	4
2.1 Val av metod	4
2.2 Val av respondenter	5
2.2.1 Motivering till respondentunderlag	5
2.2.2 Bostadsrättsförening	5
2.2.3 Konsulter	6
2.2.4 Lantmäteriet	6
2.2.5 Skatteverket	6
2.2.6 Redovisnings- och revisionsbyrå	6
2.3 Val av material	7
2.3.1 Teori	7
2.3.2 Institutionalialia	8
2.3.3 Empiri	8
2.4 Tillvägagångssätt	9
2.4.1 Datainsamling	9
2.4.2 Analys	10
2.5 Uppsatsens kvalitetsbedömning	10
2.5.1 Reliabilitet och validitet	10
2.5.2 Källkritik	11
2.6 Kritik mot metod	12
Kapitel 3 - Teori	13
3.1 Rättvisande bild	13
3.1.1 Begreppet rättvisande bild	13
3.1.2 Olika synsätt på begreppet	13
3.1.3 Den förmedlade bilden	14
3.1.4 Bedömningsgrad i rättvisande bild	15
3.2 Jämförbarhet	15
3.2.1 Begreppet jämförbarhet	15
3.2.2 Hur jämförbarhet uppnås	16
3.3 Substance over form	17
3.3.1 Bakgrund till begreppet substance over form	17
3.3.2 Substance over form i redovisning	17
3.4 Samverkan: civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt	18
3.4.1 Samverkansmodell	18

3.4.2 Neutralitetskravet	19
Kapitel 4 - Institutionalia	21
4.1 Bostadsrättsförening	21
4.2 Tredimensionell fastighetsbildning	21
4.3 Lättnadsregler för andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar	22
4.4 Styrelsen ansvar	22
Kapitel 5 - Empiri	24
5.1 Tredimensionell fastighetsbildning ur ett generellt perspektiv	24
5.1.1 Bakgrund	24
5.1.2 Ansökan	24
5.1.3 Bedömning	25
5.1.4 Beslut	25
5.1.5 Redovisning	26
5.2 Tredimensionell fastighetsbildning ur en bostadsrättsförenings perspektiv	27
5.2.1 Bakgrund	27
5.2.2 Syfte	27
5.2.3 Upplägg	28
5.3 Beskattningseffekter för oäkta bostadsrättsförening och dess medlemmar	29
5.4 Intressenter vid en 3D-bildning	30
5.4.1 Bostadsrättsföreningar	30
5.4.2 Konsulter	31
5.4.4 Banker	32
5.4.5 Leverantörer	32
5.4.6 Redovisare	33
5.4.7 Revisorer	33
5.4.8 Skatteverket	34
5.5 Redovisning vid 3D-bildning	35
5.5.1 Underlag för redovisning	35
5.5.2 Andelstal	36
5.5.3 Redovisning i praktiken	37
5.5.4 Momshantering	38
5.6 Framtida förvaltning	40
5.6.1 Vad händer sen?	40
5.6.2 Behålla den kommersiella delen	40
5.6.3 Sälja ut den kommersiella delen direkt	41
Kapitel 6 - Analys	43
6.1 Problemområden	43
6.1.1 Pedagogisk problematik	43
6.1.2 Granskningsproblem	43
6.1.3 Lantmäteriets begränsningar	44

6.1.4 Momsproblematik	45
6.1.5 Bankernas rådande situation	45
6.1.6 Framtida förvaltning	46
6.2 Påträffad problematik kopplat till redovisningsteori	47
6.2.1 Förmedlad bild av 3D-bildade bostadsrättsföreningar	47
6.2.2 Jämförbarhet	47
6.2.3 Substance over form	48
6.3 Problematiken sett från samverkansmodellen	49
Kapitel 7 - Diskussion och slutsatser	51
7.1 Slutsats	51
7.2 Förslag till vidare forskning	51

Kapitel 1 - Inledning

Detta inledande kapitel är utformat så att läsaren ska förstå vilka problem som kommer att belysas och varför uppsatsen åskådliggör just denna problematik. Bakgrunden tydliggör fenomenet som undersökningen kommer att fokusera på samt ger en indikation på hur detta ska angripas. I problematiken utvecklas problemet och tydliga frågeställningar formas som sedan mynnar ut i ett syfte med tillhörande frågeställningar.

1.1 Bakgrund

Tredimensionell fastighetsbildning (3D-bildning) är ett relativt nytt sätt att bilda fastigheter på i Sverige. Sedan år 2004 har det varit möjligt att, enligt den svenska lagstiftningen, genomföra sådan fastighetsindelning. Genom införandet av 3D-bildning möjliggjordes begränsning av fastigheter på bredden, djupet samt höjden, det vill säga både horisontellt och vertikalt, istället för endast horisontellt som tidigare varit standard. Denna fastighetsbildning gör det möjligt för en fastighet att ligga på, i eller runt en annan fastighet. (Prop. 2002/03:116)

Detta sätt att bilda fastigheter på används ofta vid nybyggen för att bland annat underlätta för förvaltningen i framtiden, vilket var en stor anledning till införandet av denna fastighetsindelning (Julstad & Sjödin 2005). 3D-bildning gör det möjligt för exempelvis hyreslokaler, bostadsrätter och garage att ingå i samma byggnad men samtidigt juridiskt tillhöra olika fastigheter (Prop. 2002/03:116). Dock görs det även nämnda fastighetsbildningar i redan befintliga fastigheter (SFS 1970:988). En av anledningarna till detta är att det blivit ett hjälpmedel för oäkta bostadsrättsföreningar att bli äkta, så kallade privatbostadsföretag, som i vardagligt tal normalt kallas för bostadsrättsförening (Ståhlberg & Krüger, 2016).

Bostadsrättsföreningar kan bestå av både bostadsrätter och hyreslokaler, som till exempel kontor, affärer och garage. När en bostadsrättsförening även består av lokaler utöver bostadsrätter menar skatteverket att innehavarna av en andel i denna förening får en fördel gentemot innehavarna av andelar i föreningar som består av endast bostadsrätter. Därför har en gräns dragits som, kort beskrivet, innebär att om en bostadsrättsförenings intäkter från andra lokaler än bostadsrätter överstiger 40 procent av föreningens totala intäkter ska den klassificeras som en oäkta bostadsrättsförening. (Prop. 1999/2000:2)

Fram till år 2016 spelade det ingen större roll om en bostadsrättsförening var klassificerad som äkta eller oäkta, men detta år skedde det en förändring. Skattemässiga lättnadsregler togs bort för andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar, vilket gjorde det möjligt för ägaren till en bostadsrätt i en sådan förening att bli personligt skattskyldig för förmånen som det kan medföra att bo i en oäkta bostadsrättsförening. (Prop. 2014/15:1) Därmed skapades det incitament för oäkta bostadsrättsföreningar att bli äkta. Detta då enda lösningen för att undgå att bli förmånsbeskattad är att ombilda sin oäkta bostadsrättsförening till en äkta. Som nämnts ovan har ett verktyg för att gå igenom denna process funnits tillgängligt sedan 2004 genom 3D-bildning. (Prop. 2002/03:116). Förfarandet är numera dessutom satt som praxis av Högsta Förvaltningsdomstolen (DNR 605-13).

När denna ombildning sker är tillvägagångssättet normalt att bostadsrätterna ligger kvar i bostadsrättsföreningen och att lokalerna bryts ut och säljs. Denna kommersiella del med lokaler kan antingen säljas internt eller externt. Väljer bostadsrättsföreningen att sälja denna del internt är köparen antingen en ekonomisk förening eller ett aktiebolag med exakt spegling av ägarförhållandet i själva bostadsrättsföreningen. Säljs lokalerna externt är köparen en juridisk person vars syfte är att förvalta dessa lokaler för att tjäna pengar. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj)

Olof Graner, tidigare förrättningslantmätare på Kommunala Lantmäterimyndigheten i Stockholm och idag konsult vid 3D-bildning på Vesterlins i Stockholm, menar att själva tillvägagångssättet för 3D-bildning numera är väldigt inarbetat. Dock ser han samtidigt en problematik vad gäller implementering av själva 3D-bildningen. Den ekonomiska redovisningen kan, enligt Olof, vara varierande från fall till fall samtidigt som det saknas en enhetlig lösning för hur man ska gå tillväga. Under och även efter ovan nämnda process ska vissa tillgångar, intäkter och kostnader delas upp mellan de två juridiska personerna som nu äger en fastighet var, av det som tidigare var en fastighet. För denna uppdelning finns det olika intressenter med skilda intressen för själva resultatet av uppdelningen. (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4 maj)

Beroende på hur dessa skilda intressen tas i beaktning kan utfallet av uppdelningen tänkas bli väldigt varierande. Enligt Olof Graner har det även funnits en viss oro på Lantmäterimyndigheten över om det beslut som de fattar verkligen fungerar i det långa loppet. De har visserligen inte upplevt någon återkoppling angående problem till följd av detta men det får ändå anses vara av stor betydelse att kartlägga hur förfarandet går till idag och hur man ska gå tillväga med den ekonomiska redovisningen när en oäkta bostadsrättsförening ska bli en äkta förening genom 3D-bildning.

1.2 Problematisering

Tredimensionell fastighetsbildning och borttagandet av de skattemässiga lättnadsreglerna angående andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar är, som tidigare nämnts, relativt nya företeelser. Lagstiftning och normbildning är trögrörliga ting och kan ha svårt att hinna med i utvecklingen. (Wahlgren, 2010) När dessa komponenter ska kombineras kan det därmed uppstå en viss problematik och osäkerhet kring hur man ska gå tillväga. Adderas det sedan att det finns flera intressenter med olika intressen som kan påverka utgången av det hela, ger det en god anledning att utforska processen när en oäkta bostadsrättsförening försöker bli äkta genom 3D-bildning. Detta då ovan problematik till exempel kan tänkas leda till att detaljeringsgraden, logiken och uppställningen av den ekonomiska redovisningen vid 3D-bildning kan variera från en 3D-bildning till en annan.

Hur själva 3D-bildning går till är ett väl utforskat område, däremot hur oäkta bostadsrättsföreningar använder sig av denna procedur för att bli äkta är inte lika väl kartlagt. Dessutom verkar det finnas en stor otydlighet kring hur den ekonomiska redovisningen ska ske och hur den sker vid uppdelningen av en fastighet till två. (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4

maj) Tidigare studier på området behandlar endast begreppet 3D-bildning och sätter ej det i förhållande till bostadsrättsföreningar och den ekonomiska redovisningen. Det finns således en klar avsaknad av redovisningsmässiga studier på området. Detta kan tänkas vara en anledning till att den ekonomiska redovisningen i denna process är allt för varierande och ojämn. I detta har en problematik identifierats i att likvärdiga delningar av fastigheter kan rendera i flera olika situationer som i sin tur ger olika redovisning, detta anser vi kan komma att hamna i konflikt med den ekonomiska redovisningens egentliga syfte. Vilket gör att en utredning av redovisningsproblematiken vid ovan nämnda delning bör vara av högsta intresse för inblandade intressenter.

1.3 Syfte och frågeställning

Denna uppsats syftar till att utforska den ekonomiska redovisningsproblematik som kan uppstå när en oäkta bostadsrättsförening använder sig av 3D-bildning för att möjliggöra en klassificering som äkta privatbostadsföretag, samt att försöka klargöra denna process. Målet med uppsatsen är att bidra med kunskap till debatten angående hur redovisningsobjekteten, i detta fall fastigheterna, påverkas av ombildningen.

För att uppfylla uppsatsens syfte har fyra frågeställningar lagts fram för att göra uppsatsen och dess syfte mer angräpligt. Följande frågeställningar ska i denna uppsats besvaras:

- Hur går processen kring 3D-bildning till för en oäkta bostadsrättsförening som vill bli äkta?
- Vad blir effekterna av ombildningen och vilka problem kan detta leda till?
- Uppfyller befintlig redovisning av 3D-bildade fastigheter studiens redovisningsteori?
- Hur ser kopplingen ut mellan processens tre huvudsakliga områden, civilrätt, skatterätt och redovisning?

Kapitel 2 - Metod

Detta kapitel ämnar att redogöra för hur och varför det empiriska materialet skapats på det viset som valts. I kapitlet förklaras valet av den metod som använts under arbetets gång, vilka källor och vilket material som använts samt varför just dessa använts. Utöver detta beskrivs även hur undersökningen har fortlidit samt tillförlitligheten och trovärdigheten av själva uppsatsen bedöms. Avslutningsvis följer ett avsnitt som behandlar kritik mot metoden.

2.1 Val av metod

Denna uppsats består av en explorativ studie, vilket lämpar sig väl då syftet varit att kartlägga den problematik som uppstår till följd av 3D-bildning av bostadsrättsföreningar. Studien ämnar att ta reda på hur experter på området beskriver 3D-bildning som process samt var de anser att oklarheter eller problematik inom området existerar, därefter har det varit författarnas jobb att bearbeta informationen för att finna vilka problemområden som existerar och bör belysas. En explorativ studie ger en bra möjlighet att göra just detta. Enligt Skärvad och Lundahl (2016) lämpar sig en explorativ studie för problemprecisering och -formulering, för att orientera utredaren i vad som är känt sedan tidigare samt att inhämta underlag för att ta fram en undersökningsplan. I uppsatsen användes en kvalitativ undersökningsmetod genom bland annat kvalitativa intervjuer med experter inom det valda problemområdet, samt litteraturgenomgång av relevant lagtext och artiklar inom uppsatsens problemområde. Störst fokus låg på intervjuer med experter på området eftersom ämnet ännu inte är fullt utrett och det finns en relativt liten skara kunniga på området. Det finns stora utrymmen för bedömning och ingen tydlig bild av vad som är rätt och fel.

Intervjuerna har bestått av semistandardiserade intervjuer med fria svarsalternativ, för att ha möjlighet till att ställa följdfrågor men fortfarande ha kvar en viss struktur i intervjuerna. Vid intervjuerna har standardiseringen bestått av generella frågor i början, för att sedan bli mer ostandardiserade. Detta var för att få respondenterna att först känna sig bekväma innan mer komplexa frågeställningar kunde bearbetas. Tillvägagångssättet valdes för att uppnå ett djup och en detaljrikedom i svaren från respondenterna. (Skärvad & Lundahl, 2016) Samtliga av respondenterna är att klassificeras som experter inom sin intressegrupp. Respondenterna har identifierats genom branschartiklar, branschorganisationer samt genom andra experter. Uppsatsen består vidare av en kvalitativ undersökning av insamlad data, en del i detta har varit att sortera, tolka och analysera insamlad data vilket också är grunden i en kvalitativ undersökning. Då uppsatsens huvudsakliga syfte är att kartlägga redovisningen och dess komplexitet vid tredimensionellt bildade bostadsrättsföreningar lämpar sig en explorativ studie väl. Ändamålet är att sammanställa information och bringa klarhet i ett nytt och komplicerat ämne genom djupgående analys av lagar och regler men främst genom befintlig kunskap hos experter på området. (Skärvad & Lundahl, 2016)

Eftersom att det saknas tidigare studier på området som behandlar 3D-bildning i bostadsrättsföreningar har en induktiv studie genomförts. Genom en induktiv studie har det möjliggjorts att kunna arbeta inom det empiriska området och samla in kunskap för att sedan landa i och kunna applicera relevant teori. Explorativ studie och induktiv teori fungerar väl

ihop, då de båda med fördel, tillämpas på nya och komplexa ämnen med lite eller ingen tidigare forskning (Skärvad & Lundahl, 2016). Denna metod har legat till grund och givit bra förutsättningar för att kartlägga det empiriska området och svara på uppsatsens frågeställningar.

2.2 Val av respondenter

2.2.1 Motivering till respondentunderlag

I uppsatsen har flertalet respondenter utgjort underlag för intervjuer och därmed bidragit till förståelse och djup i uppsatsen. Valet av dessa har präglats av att samtliga har en påverkan på eller påverkas av 3D-bildning av fastigheter. Dessutom har samtliga respondenter på något sätt varit i kontakt med oäkta bostadsrättsföreningar som genomfört en 3D-bildning. Detta eftersom det under arbetets gång observerades att det var väldigt svårt att diskutera med och utforska området genom en person som inte var väl insatt i själva 3D-bildningsprocessen. Därmed blev en grund i uppsatsen att intervjua experter inom de områden som har en stor del i 3D-processen och redovisningen av denna för att få så stor insyn som möjligt. Det visade sig under studiens gång att 3D-bildning, av bostadsrättsförening, är som vanligast i storstäderna. Därav sökte vi intervjuobjekt i Malmö och Stockholmsområdet. Eftersom uppsatsen är skriven med induktiv metod var det viktigt att få med flera olika respondenter för att täcka alla eventuella vinklar på processen. Valet av respondenter gjordes i takt med att skribenternas kunskap om 3D-bildning ökade genom litteraturgenomgång samt inledande samtal med experter, detta gav oss en bild av vilka aktörer som kunde vara av intresse att söka kontakt med för studien.

2.2.2 Bostadsrättsförening

Ett naturligt intervjuobjekt blev bostadsrättsföreningen i sig. Därför togs kontakt med en numera äkta bostadsrättsförening som hade genomgått en ombildning och blivit äkta genom 3D-bildning. Valet blev en bostadsrättsförening i Malmö eftersom det gav möjlighet att träffa respondenterna vilket ökade djupet och gav chansen att få extra uttömmande svar i dessa intervjuer. Intervjuobjekten var ordföranden, Christer Andersson samt kassören Claes-Göran Persson från föreningen. Ordföranden är mycket väl insatt i problemområdet då han varit den mest drivande samt den som dragit i alla trådar i sin förening. Föreningens kassör kan anses vara lika mycket insatt i området då han varit den som jobbat närmast ordföranden och dessutom, genom sin post som kassör, har kännedom angående föreningens räkenskaper. Att Claes-Göran dessutom arbetat många år som revisor innan han senare pensionerades gör att han besitter kunskaper utöver vad en styrelsemedlem i bostadsrättsförening brukar besitta, detta gynnade oss som intervjuare då han hade en bredare förståelse för hur det hela skulle knytas ihop i slutändan. Utöver de två nämnda respondenterna etablerades även kontakt med Per Öhman, ordförande för en bostadsrättsförening i Stockholm, som även den genomgått nämnda ombildning. Detta för att få ytterligare djup i studien och få in information från mer än en part av intressegruppen. Dessa intervjuer hjälpte framförallt med att klargöra vilka aktörer som är inblandade i en ombildning, vilket var värdefullt för att fortsätta sökandet efter experter på området. Dessutom var det till stor nytta för kartläggningen hur processen vid en 3D-bildning ser ut för en bostadsrättsförening.

2.2.3 Konsulter

I samband med en första kontakt med en bostadsrättsförening framgick det att olika konsulter spelar en stor roll vid en 3D-bildning för en oäkta bostadsrättsförening. Vid en ombildning för en bostadsrättsförening har det visat sig att det i princip alltid är någon slags konsult inblandad. Dessa konsulter tenderar att ha en väldigt stor och bred kunskap inom området, samtidigt som vissa även kan besitta spetskunskaper inom särskilda områden. Utöver denna kunskap har de genom erfarenhet skaffat sig ett kontaktnät och förståelse för vem som kan vad inom området. Konsulternas uppgift är att bistå en bostadsrättsförening vid en 3D-bildning så att ombildningen går igenom och även biträda vid eventuella efterverkningar. De konsulter vi har etablerat en kontakt med är:

Henrik Ståhlberg, advokat inom fastighetsrätt, Foyen Advokatfirma i Stockholm
Olof Graner, civilingenjör lantmäteri, konsult på Vesterlins i Stockholm
Johan Norrsell, konsult inom fastighetsbildning, NAI Svefa i Stockholm
Thomas Almendal, tidigare skattejurist på Svalner, numera PWC i Stockholm

2.2.4 Lantmäteriet

Lantmäteriet är den myndighet som tar beslut om en 3D-bildning kan och ska ske eller inte. Därav var Lantmäteriet ett viktigt intervjuobjekt att ha med för att få full förståelse för vad det är de beslutar om samt på vilka grunder beslutet tages. Vi valde att ha en tidig första kontakt via telefon med en förrättningslantmätare i Malmö vid namn Per-Olof Swedmark. Detta för att tidigt få en förståelse för Lantmäteriets roll vid en 3D-bildning. Därefter hölls en intervju på plats på det Kommunala Lantmäteriet i Malmö. Därutöver hölls en skypeintervju med förrättningslantmätaren Håkan Nord i Stockholm för att erhålla en större bredd och mer djup i insamlingen av empirin.

2.2.5 Skatteverket

Då Skatteverket är den myndighet som i slutändan tar beslutet om en bostadsrättsföreningen ska klassificeras som äkta eller oäkta, var även representanter från Skatteverket aktuella i vår studie. Dessutom uppkom det skatterättsliga frågor vid undersökandet av processen kring 3D-bildning. Vilket gav ännu mer incitament till att Skatteverket blev ett intervjuobjekt. Vår första kontakt på Skatteverket var med skattehandläggare Kristin Pihl som kunde ge oss en del svar på hur Skatteverket ser på fenomenet 3D-bildning och oäkta bostadsrättsföreningar. För att få svar av mer djupare karaktär kontaktades även en av Skatteverkets rättsliga experter, Jesper Anderberg, som i sitt arbete stött på en del fall kring bostadsrättsföreningar som genomgått 3D-bildning.

2.2.6 Redovisnings- och revisionsbyrå

En 3D-bildning ska så småningom mynna ut i en ekonomisk redovisning som vidare kommer att granskas av en revisor. Då uppsatsen ämnar undersöka eventuell redovisningsproblematik var utgångsläget, i början av arbetet, att representanter från dessa två intressentgrupper skulle vara centrala vid insamlingen av det empiriska materialet. Då de kunde bidra med kunskap om hur den ekonomiska redovisningen under och efter 3D-bildning går till, samt bidra med vad

för slags avvägningar som görs i samband med bokföringen. Dessutom var det viktigt att få en inblick i vad revisorn granskar vid en revision. Det visade sig däremot under arbetets gång att så inte riktigt var fallet. Efter kontakt med två ansvariga över bostadsrättsföreningars ekonomiska förvaltning och redovisning kunde det inte ses som nödvändigt att ta kontakt med ytterligare redovisare. De två som kontaktades arbetade båda med bostadsrättsföreningar, som genomfört 3D-bildning i syfte att bli äkta. Dessa intervjuobjekt menade på att de inte är speciellt delaktiga i hur utfallet av bokföringen ska bli, utan underlagen de erhåller från Lantmäteriet och konsulter med mera är tillräckligt utformade för att inte kräva egna bedömningar. Då den slutgiltiga granskningen av den ekonomiska redovisningen oftast sker av en revisor var det en central punkt att få ta del av en revisors synpunkter. Dock visade det sig vara oerhört svårt att finna en revisor som var insatt i problemområdet. Därmed blev resultatet att som intervjuobjekt valdes det endast en revisor.

Agne Johansson, redovisare på Fastighets AB Frontnine i Malmö
Carina Bengtsson, ekonomisk förvaltare på Förvaltning AB Castor.
Erik Mauritzson, auktoriserad revisor på Ernst & Young

2.3 Val av material

2.3.1 Teori

Eftersom undersökningen är gjord utifrån induktiv metod har vald teori kopplats till de problem som växt fram under arbetets gång. Teori har således inte varit en del av det inledande arbetet utan snarare applicerats allteftersom problemformuleringen klarnat, vilket skett till följd av genomgång av källor, intervjuer och sammanställning av dessa. Efter denna process framkom flertalet olika problemområden, som med fördel kan kopplas till ett eller flera av följande redovisningsteoretiska begrepp:

- Rättvisande bild
- Jämförbarhet
- Substance over form

Utöver dessa begrepp har även en samverkansmodell använts. Denna modell behandlar samverkan mellan civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt. Tre områden som direkt berörs vid en 3D-bildning vilket gör det aktuellt att undersöka sambandet dessa emellan. Till denna samverkansmodell kopplar vi även neutralitetskravet inom redovisning vilket talar om att redovisningsbeslut inte får påverkas av andra omständigheter, till exempel i de fall skatteeffekter eller dylikt påverkas av beslutet.

Valet av teori ska återspegla de problemområden som framkommer vid undersökningen. Ett av dessa problemområden har visat sig vara hur själva delningen blir. Detta då delningen kan ske på olika grunder och då se ut på olika sätt. I och med att delningen ligger till grund för redovisningen kan därmed jämförbarheten, mellan olika bostadsrättsföreningar som genomgått 3D-bildning sättas ur spel. Eftersom delningen och redovisningen då kan resultera i flera olika slutprodukter kan även den rättvisande bilden ifrågasättas.

Slutligen kan det redovisningsteoretiska begreppet “substance over form” bli aktuellt. Detta begrepp behandlar hur ekonomisk innebörd ibland bör gå före juridisk form vid redovisningen. Något som kan anses vara värt att undersöka då indikationer på detta har uppmärksamats. Substance over form hänger väl ihop med samverkansmodellen, genom civilrätt och redovisningsrätt, då den behandlar hur redovisningen i vissa fall bör ändra på det juridiska förhållandet i sin rapportering.

2.3.2 Institutionalialia

Vald institutionalialia utgörs av lagar och lagändringsförslag som är applicerbara på tredimensionell fastighetsbildning samt är aktuella för oäkta bostadsrättsföreningar. Den institutionalialia som valts ämnar ge läsaren en tydligare bild av begrepp och definitioner kring oäkta bostadsrättsföreningar och 3D-bildning utifrån vad lagen säger. För att kunna ta till sig empirin och förstå problematiseringen till fullo fordras det att en förstår resonemanget kring valda lagar och förarbeten. Utöver lagrum som berör 3D-bildning och oäkta bostadsrättsföreningar direkt berörs även regleringen kring hur ett aktiebolag eller en ekonomisk förening ska förvaltas. Valet att ha med dessa lagar gjordes eftersom det kan uppstå en konflikt i förvaltningen mellan en bostadsrättsförening och en annan juridisk person efter 3D-bildning.

2.3.3 Empiri

Uppsatsens empiri består till största del av de intervjuer som gjorts med experter på området, men har även kompletterats med diverse lagtext och facklitteratur. Intervjuobjekten valdes med strävan efter att nå de största och mest kunniga intressenterna inom problemområdet. Samtliga respondenter anses besitta mycket värdefull kunskap som bidrar till en djupgående förståelse för ämnet och den process som uppsatsen ämnar att undersöka. Detta eftersom kraven för att vara respondent, enligt stycke 2.2.1, har följts. Samtidigt ger intervjuer möjlighet till följdfrågor vilket adderar höjd i uppsatsen. Därmed uppnås en kvalitet på insamlingen av empiri till studien som inte kunnat göras med endast litteratur.

Utöver intervjuer består, som nämnts, det empiriska materialet av ett fåtal artiklar på det empiriska området som ger en bild av den befintliga kunskapen inom ämnet. Detta för att orientera vad som var känt sedan tidigare och ur detta finna inriktning på potentiella problem och/eller svårigheter.

För att en god studie ska kunna göras av problemområdet identifierades att undersökningen bör börja med att reda ut hur processen för en oäkta bostadsrättsförening går till vid 3D-bildning, för att sedan utforska hur den ekonomiska redovisningen sker och bör ske. Detta då själva processen kan vara till stor hjälp för att se om och vad för problem som kan finnas i den ekonomiska redovisningen. Därav har en stor del av det empiriska materialet varit kopplat till just 3D-bildningsprocessen.

2.4 Tillvägagångssätt

2.4.1 Datainsamling

Det insamlade dataunderlaget i denna uppsats består av primärdata i form av intervjuer. Primärdata är sådant dataunderlag som inhämtats och sammanställts av författarna och är ämnad för den åsyftade uppsatsen, medan sekundärdata består av motsvarande information sammanställd av någon annan för annat syfte (Skärvad & Lundahl, 2016). Underlaget har samlats in genom ett antal intervjuer med experter på området. I vissa fall har en inledande ostrukturerad intervju föregått en mer strukturerad intervju med samma respondent, i annat fall har en strukturerad intervju föregåtts av mailkontakt med respondenten. Intervjufrågorna till de olika respondenterna har till viss del varit korrelerade men har vid behov anpassats efter expertens område samt vad som sagts vid första kontakt. Samtliga intervjuer har antingen hållits genom en fysisk träff alternativt via skype eller över telefon. Ett underlag för intervjun skickades ut till intervjuobjekten vid de mer strukturerade intervjuerna. Underlaget bestod av semi-standardiserade frågor. Detta på grund av att möjligheten till att ställa frågor utanför manus även skulle kunna vara tänkbart.

Via en förstudie inleddes den första kontakten med potentiella respondenter. I vissa fall motsvarade denna första kontakt en intervju och i andra fall bokades en ny tid in för en mer strukturerad intervju. Detta på grund av att kunna få ut maximalt från de av respondenterna i förstudien som besatt stor kunskap inom problemområdet. Ibland var en mindre intervju tillräcklig medan i andra fall var intervjun i behov av större struktur för att ej riskera att missa något väsentligt. Respondenterna till förstudien lokaliserades genom allt från branschartiklar, företags frågeformulär till försök att etablera kontakt med intressanta organisationer. Förstudien hjälpte till att, förutom sätta in skribenterna mer i ämnet, även för att bilda en uppfattning över just vilka respondenter som kom att vara av intresse i denna undersökning. Vidare var intervjuobjekten i förstudien även till stor hjälp att lokalisera andra experter inom området genom rekommendationer. Totalt intervjuades 15 respondenter av intresse, där 10 av dessa skedde under en mer strukturerad form genom semistandardiserade intervjuer, resterande var av varianten enklare samtal via antingen telefon eller mail. Intervjuerna är fördelade på flera intressenter vid en 3D-bildning och representanter från samtliga intressentgrupper som påträffades särskilt intressanta i denna studie, finns representerade. Vid kontakt med respondenter krävdes det i vissa fall påminnelser via mail eller telefonsamtal efter den första kontakten. Eventuella påminnelser har inte följt någon särskild struktur, detta har istället skett efter kännedom om uteblivna svar samt efter behovet av att komma i kontakt med det specifika intervjuobjekt.

Då intervjuerna varierade från att vara mer eller mindre strukturerade, beroende på syftet med intervjun, medförde detta att uppsatsens intervjuer skiljer sig till stora delar i tid, omfattning av svaren samt vilket primärt fokus intervjun tagit till följd av respondentens svar. Slutligen har samtalen spelats in vid godkännande av respondenten. Detta gjordes för att inte gå miste om viktig information och för att ge en möjlighet att analysera materialet närmare i efterhand. Nämnade tillvägagångssätt möjliggjorde i sin tur att intervjuaren kunde hålla bättre fokus på

intervjun och på respondentens svar för att ställa uttömmande följdfrågor, då anteckningsmomentet på detta sätt kunde skjutas på till efter intervjun.

Utgångspunkten vid intervjuerna har varit att våra respondenter ska få förklara hur de är involverade i 3D-bildning samt hur denna process går till för just dem. Under intervjuernas gång har våra respondenter fått ta ställning till var de anser att problematik eller svårigheter inom området existerar i dagsläget. Processen, när en oäkta bostadsrättsförening vill bli äkta genom 3D-bildning, präglas av flera olika områden. Detta ledde till att flera olika problemområden kunde identifieras utifrån intervjuobjektens expertis, eftersom flera av respondenterna är experter inom skilda delar av 3D-bildning.

Uppsatsens litteratur utgörs främst av branschartiklar, böcker, lagar och andra regelverk. Eftersom ämnet ännu inte blivit särskilt väl täckt i vetenskapliga artiklar har branschartiklar istället varit en viktig källa. Branschartiklar har med fördel hittats genom Google search och därefter har kontakt med författare av dessa visat vägen till fler branschartiklar och andra experter på området. Sökorden "tredimensionell", "fastighetsbildning" och "3D-bildning" har varit centrala i sökning efter relevant litteratur. Även sökord som "true" och "fair" samt "substance over form" användes senare i uppsatsen i litteraturinsamlingen, detta för att finna teori efter att problemformuleringen hade klarnat. Av många träffar valdes artiklar med tydlig anknytning till uppsatsens syfte ut som underlag för uppsatsen. Eftersom studien präglas av induktiv metod fanns ingen teoretisk referensram att koppla litteraturen till, vilket innebar att ett större urval av artiklar insamlades för att utröna i en bild av den problematik vi ville belysa. Därefter möjliggjordes en mer pricksäker sökning efter artiklar på området. Böcker på området lokaliserades genom sökning på författare av de vetenskapliga artiklar som gick att finna på området, även tips från handledare mottogs i sökande efter böcker. Slutligen hämtades förberedande dokumentation inför lagändring från riksdagen i form av fyra propositioner vilka var direkt hänförliga till studiens syfte.

2.4.2 Analys

Analysen utgår från insamlad empiri och kopplar samman denna med institutionalia och de valda teorierna. Syftet bakom analysen bygger på att se kopplingar mellan teori och empiri för att så småningom kunna härleda slutsatser. Analysen drar även paralleller till de frågeställningar som sattes upp för att uppnå uppsatsens syfte. Dispositionen i analysen ämnar att till största möjliga mån följa den som användes i empirin för att skapa sammanhang och en tydlig röd tråd. Slutligen söks det i analysen efter mönster mellan empiri, institutionalia och teori för att kunna svara på uppsatsens frågeställningar.

2.5 Uppsatsens kvalitetsbedömning

2.5.1 Reliabilitet och validitet

För att säkra uppsatsens kvalitet används uttrycken validitet och reliabilitet som grund. Validitet innebär att forskaren de facto mäter det som denne har som avsikt att mäta, medan reliabilitet handlar om att försäkra att undersökningen skulle få samma resultat om den utfördes under liknande förutsättningar vid en annan tidpunkt. För att en uppsats ska anses ha ett

vetenskapligt värde bör den vara både valid och reliabel. (Bell, 2000) Vidare menar Bell (2000) att en uppsats kan ha hög reliabilitet utan att nödvändigtvis ha en hög validitet, dock innebär en låg reliabilitet per automatik att validiteten sjunker. Detta beror på att samma svar kan uppnås vid olika tidpunkter utan någon direkt koppling till avsikten i mätningen.

För att uppnå en god validitet har respondenter med god erfarenhet och djup kunskap inom området valts ut. Vidare anpassades studiens frågor till viss del efter respondenterna och studiens syfte. Anpassning efter respondent skedde på ett sådant sätt så det försöktes få ut maximalt från dennes kunskapsområde. Detta då beroendet av det empiriska materialet var av en stor grad för att finna den problematik, som sedan genom induktiv metod ledde oss in till en mer pricksäker teorianvändning. Nämnade arbetssätt renderar i att studiens frågeställningar kan besvaras. Trovärdigheten i studien förstärks ytterligare då det till de mer strukturerade intervjuerna skickats ut frågor eller diskussionsunderlag i förväg, vilket lett till att respondenterna därmed fått möjlighet att reflektera över sina svar.

För att skapa reliabilitet för studien krävs en tydlig genomgång av tillvägagångssättet för arbetet för att skapa möjlighet att göra om studien under liknande förutsättningar. Med detta i åtanke har arbetssätt och procedur beskrivits på ett överskådligt och så begripligt sätt som förmått under arbetets gång. Detta för att möjliggöra att någon annan ska kunna göra om studien i framtiden. Det får dock anses vara svårt att nå samma resultat vid en liknande studie i framtiden då samhället är i konstant förändring och ett område likt detta som får anses nytt och utforskat har stor utveckling framför sig. Detta innebär att en liknande kartläggning av områdets problematik i framtiden troligen kommer finna ny problematik, då förhoppningen är att denna kartläggning ska hjälpa till att få bukt på, eller åtminstone belysa, rådande problematik. Trots detta har reliabiliteten kunnat höjas genom att samtalen spelades in och sammanfattades tätt inpå samtalet, detta har inneburit att eventuella missförstånd eller dylikt har kunnat elimineras. Vid eventuella funderingar efter samtalet har samtalet avlyssnats igen och eventuella kvarvarande funderingar har skickats till respondenten för förtydligande. Eventuella viktiga påståenden eller svar från respondenter har även skickats vidare som frågor till andra experter inom samma område för att klargöra att informationen är riktig och att inga missförstånd ägt rum.

2.5.2 Källkritik

Skärvad och Lundahl (2016) talar om ett källkritiskt förhållningssätt och hur detta bör appliceras vid uppsatsskrivande. Detta förhållningssätt innebär att källor ska granskas kritiskt med målet att säkerställa källornas relevans samt se till att de bidrar med tillförlitlig information (Skärvad & Lundahl, 2016). Denna studies källmaterial bör anses trovärdigt då det är noga utvalt och i samtliga fall rör det sig om uttalanden eller skrifter skapade av experter. Den kritiska granskningen har gynnats av att området är relativt nytt och utforskat. Under processen har det blivit tydligt att uttalanden, artiklar och dylikt så gott som endast utges av experter. Detta tros bero på att det i dagsläget endast är experter som verkligen känner till arbetet med 3D-bildning, området är så pass utforskat att allmänheten ännu inte har börjat diskutera och intressera sig för ämnet i någon stor utsträckning. Vad gäller studiens böcker är samtliga skrivna av forskare och akademiker, vilket i sig ger fog för att anta att dessa är

trovärdiga. Eftersom området är nytt och utforskat har även risken för att artiklar och dylikt är för gamla eliminerats, endast i enstaka delar av uppsatsen har äldre litteratur använts och i dessa fall säkerställs trovärdigheten med ovanstående argument. Äldre litteratur riskerar att ha tappat en del av sin trovärdighet på grund av förändring med tiden, i de fall äldre litteratur används har därför bedömningen från författarna av studien gjorts att dessa fortsatt har hög relevans och god trovärdighet. Detta har gjorts genom att titta på hur denna litteratur används i nutida studier som referenser och dylikt, och när det har varit möjligt har det även jämförts med gällande regler. Vad gäller intervju som källa bör det påpekas att dessa svar består av respondenternas åsikter och därmed skulle andra respondenter ha kunnat ge andra svar, dock har respondenter inom samma yrke eller expertområde gett väldigt entydiga svar vilket stärker trovärdigheten för respondenternas svar. Tillförlitligheten i intervjuerna kunde ökas med fler intervjuer, men då en väldigt entydig bild målades upp vid intervjuer med experter inom samma område skapades en mättnad på kunskap, vilket gjorde att fler intervjuer inte kändes som nödvändigt för studiens tillförlitlighet. Det var dessutom tydligt via rekommendationer att vi kommit i kontakt med de experter som varit mest kunniga på sitt område, det visade sig att det endast finns en mindre skara experter på området, men att dessa i utbyte har väldigt djup kunskap.

2.6 Kritik mot metod

Metoden i arbetet är i mångt och mycket väl genomtänkt och strukturerad. Dock är detta en uppsats i redovisning och det kan därför förefalla underligt att en så stor del av det empiriska underlaget består av civilrättsliga regler och förfaranden. Detta beror på att det i dagsläget inte existerar någon direkt redovisningspraxis över hur redovisningen vid en 3D-bildning ska se ut. Det är istället det civilrättsliga som ligger till grund och styr redovisningen. På så sätt anses det befogat att studera processen kring 3D-bildning i den utsträckning som har gjorts, även om det i viss mån går ifrån det redovisningsmässiga.

Vidare kan studien kritiseras på grund av det empiriska materialet. Övervägande del av uppsatsens underlag utgörs av samma expertgrupp och redovisningsexperter har bland annat en lite mindre roll än till exempel fastighetsrättsliga experter som Lantmäteriet och konsulter. Detta beror på den i dagsläget begränsade kunskapsnivån inom ämnet och i redovisningen. Det har självklart varit en fördel om redovisningssidan hade kunnat bidra med mer kunskap på området, men samtidigt visar den snedfördelning i befintlig kunskapsnivå varför denna uppsats kan komma att bli viktig för området.

Kapitel 3 - Teori

Detta kapitel består av en genomgång av studiens teoretiska referensram. Kapitlet inleds med en redogörelse för de redovisningsteoretiska begreppen rättvisande bild, jämförbarhet och substance over form, därefter följer en modell för hur civilrätt, skatterätt och redovisning samverkar.

3.1 Rättvisande bild

3.1.1 Begreppet rättvisande bild

Rättvisande bild är ett begrepp som det har skrivits oerhörda mängder om men som trots detta saknar entydighet och en klar definition. Det närmsta vi kommer till en klar definition enligt svensk lag är följande stycke som återfinns i årsredovisningslagens andra kapitel, 3§:

“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 avvikelser görs från vad som följer av allmänna råd eller rekommendationer från normgivande organ, skall upplysning om detta och om skälen för avvikelserna lämnas i en not.”

Citatet ger en indikation på vad begreppet rättvisande bild handlar om men det är också tydligt att det saknas pricksäkerhet i vad som egentligen krävs för att uppnå en rättvisande bild. För att komplicera det hela ytterligare talar Kristina Artsberg (2005) om hur uttrycket tar sitt ursprung i det engelska begreppet “true and fair view”. Hon utvecklar vidare att ett företag mycket väl kan uppfylla kravet om “true view”, det vill säga vara sanningsenliga men ändå vilseleda genom att välja ut vilken fakta som presenteras. Det blir därför viktigt att trycka på att redovisningen ska vara både “fair” och “true” för att uppnå just en rättvisande bild, och inte bara en sanningsenlig bild.

Hur ska då en rättvisande bild träda fram i redovisningen? Alexander och Jermakowicz (2006) svar på detta är att syftet med finansiell rapportering måste vara att skapa förståelse för och ge en tydlig bild, som inte är missvisande, av den underliggande ekonomiska enheten. De menar vidare att rättvisande bild påverkas av flera faktorer och att intressenter kommer att tolka ord, koncept och dylikt olika, vilket i förlängningen gör att en rättvisande bild är svår att reglera och att existerande reglering blir vag. En viktig faktor för att uppnå en rättvisande bild är således att ändamålet med redovisningen måste vara att skapa en sådan. Slutligen kan sägas att rättvisande bild främst träder fram i årsredovisningen där en eventuell läsare av densamma inte ska vilseledas. Det är därför helheten som ska bedömas och inte enskilda lagregler, vilket hänger väl ihop med den svenska lagstiftningen som trycker på att noter, balansräkning och resultaträkning ska hänga samman och därmed bilda en helhet (Artsberg, 2005).

3.1.2 Olika synsätt på begreppet

McGee (1991) menar att det finns flera olika ideér kring vad som bör innefattas av begreppet rättvisande bild. Det första synsättet är att en rättvisande bild skapas om företaget i fråga följer befintliga lagregler på ett tillfredsställande sätt. Att anse att det skulle räcka att endast följa

befintliga lagregler är dock ett allt för extremt förhållningssätt. Detta beror på att en rättvisande bild inte skapas genom att endast följa lagregler, lagreglerna är endast ett första steg. Det krävs även att nödvändiga noter sammanställs samt kan redovisningen i vissa fall ge upphov till att en särskild regel inte bör följas för att skapa en än mer rättvisande bild. Återigen är det helhetsbilden som premieras.

Ett ytterligare synsätt på begreppet är att en rättvisande bild uppnås genom att den ekonomiska enheten efterföljer de generellt accepterade redovisningsprinciperna. Även detta synsätt stöter dock på en del hinder. Det skapas bland annat funderingar kring det faktum att redovisningsprinciper skiljer sig mellan olika kontinenter och länder, därav saknas en tydlighet i vad principerna egentligen innebär. McGee (1991) menar att det i fallet om det skulle gå att komma överens om och definiera dessa principer skulle en rättvisande bild uppstå. Åtminstone i alla fall förutom de mest exceptionella. Det finns således en risk att detta synsätt inte är helt pricksäkert, till exempel kvarstår alltid risken att en domstol skulle anse dessa principer olämpliga för att framföra en rättvisande bild.

Det sista synsättet som McGee lyfter fram är att en rättvisande bild uppkommer genom att följa befintliga lagregler samt sammanställa upplysningar där så krävs. Frågan blir då var upplysning krävs och hur mycket som behöver upplysas om. Vidare skapas en problematik i detta avseende då företag generellt inte vill avslöja för mycket. (McGee, 1991)

3.1.3 Den förmedlade bilden

Förhoppningen inom finansiell rapportering är att den förmedlade bilden ska överensstämja med den rättvisande bilden i så stor utsträckning som möjligt. McGee (1991) lyfter dock fram att den finansiella rapporteringen ofta används som ett verktyg för styrelsen att förmedla den bild de vill förmedla till eventuella intressenter. Vid exemplet med värdering av tillgångar talar McGee om att det bästa egentligen är att fortsätta värdera tillgångar på samma sätt som man gjort förut, även om det i realitet inte ger upphov till den mest rättvisande bilden. Anledningen till detta är att läsare av de ekonomiska rapporterna, främst årsredovisningen, inte ska bli förvirrade av förändringar i tillvägagångssättet utan att de ska se vad de alltid har sett. Författaren förklarar att fokus inte bör ligga på att enskilda konton ska stämma överens till punkt och pricka utan att läsaren ska få en så rättvisande bild som möjligt av företagets ekonomiska ställning. Således måste redovisningen även anpassas efter läsaren, eftersom att målet med redovisningen är att ge en bild av företaget till någon som inte är involverad i dess löpande förvaltning och därmed inte kan anses vara särskilt insatt i företagets situation. Problemet kan då uppstå på grund av att utgivaren av de finansiella rapporterna inte har något direkt intresse av att informera läsaren för mycket. De kan i flera fall snarare röra sig om att utgivaren vill dölja delar av verksamheten från konkurrenter vilket i sin tur leder till att intressenter inte får ta del av sådant som kan vara av intresse för dem. Lösningen på detta, menar McGee, kan ligga i kravet på en rättvisande bild som kan tvinga företaget i fråga att utge mer information än de annars skulle ha gjort. (McGee, 1991)

Fortsättningsvis diskuterar McGee om det är så att det finns en enda rättvisande bild, eller om det kan vara så att en rättvisande bild kan se ut på olika sätt. Lagstiftaren efterfrågar endast en

rättvisande bild, och inte en specifik sådan, detta borde då innebära att en rättvisande bild kan se ut på flera olika sätt utifrån samma förutsättningar. Att acceptera detta synsätt innebär en förståelse och ett godkännande av att redovisning i stort är beroende av bedömningar. Detta leder oss in på en bild av begreppet som vidare diskuteras av Dumitru och Florin (2008). De menar att en rättvisande bild inte uppnås av att utge exakt fakta, utan en rättvisande bild ska bidra till att förtroendet för redovisningsinformation ökar och att förtroendet för utgivaren av densamma därmed också ökar. Även förtroendet för den som godkänner informationen har en viktig roll i detta. Därför blir revisorns arbete en central del i detta arbete, förtroendet för revisorn skapar förutsättningar för att redovisningsinformation får läsarens fulla förtroende. Författarna gjorde bland annat en undersökning bland revisorer som visade att 78 procent av dessa ansåg att det viktigaste med deras arbete var att se till att den reviderade enheten uppfyller kravet för en rättvisande bild. En stor majoritet menade också att noter i redovisningsrapporter har stor betydelse för den rättvisande bilden. Bakgrunden till detta var att noterna innehåller mer detaljerad information och erbjuder även en förklaring till några av de redovisningsbeslut som tagits (Dumitru och Florin, 2008).

3.1.4 Bedömningsgrad i rättvisande bild

Något som bör tas i beaktning när man tittar på ett företags ekonomiska rapporter och hur det förhåller sig till en rättvisande bild är att redovisning i mångt och mycket styrs av egna bedömningar inom organisationen som framställer den ekonomiska informationen. Alexander och Jermakowicz (2006) poängterar att det finns en överhängande risk i att bedömningsfrågor skapar olika bild av två ekonomiska enheter som i själva verket har en väldigt snarlik ekonomisk situation. De menar dessutom att detta kan ske även om de båda enheterna använder sig av precis samma regelverk. Vidare blir det självklart så att möjligheten att välja regelverk, vilket gäller i fallet för bostadsrättsföreningar, skapar en än större risk att den förmedlade bilden varierar mellan likvärdiga ekonomiska enheter (Alexander och Jermakowicz, 2006). Rättvisande bild har i detta en viktig roll i att på sätt och vis agera som överordnat övrig redovisning, skulle det uppkomma en skev bild av företaget utifrån gällande redovisningsregler bör detta således korrigeras för att uppnå en rättvisande bild (Johanson & Thorén, 2003). Slutligen menar Johanson och Thorén (2003) att större vikt bör läggas på tilläggsinformation för att uppnå en starkare rättvisande bild och en mer komplett redovisning.

3.2 Jämförbarhet

3.2.1 Begreppet jämförbarhet

Jämförbarhet är till viss del reglerat i svensk lag genom årsredovisningslagen. I denna lags 3 kapitel och femte paragraf Årsredovisningslag (SFS 1995:1554) finner vi följande reglering:

“För varje post eller delpost i balansräkningen, resultaträkningen och sådana noter som avses i 4 § fjärde stycket 2 ska beloppet av motsvarande post för det närmast föregående räkenskapsåret anges.

Om företaget har ändrat principerna för värdering, klassificering eller indelning i poster eller delposter, ska posterna för det närmast föregående räkenskapsåret räknas om eller ändras på det sätt som behövs för att de ska kunna jämföras med räkenskapsårets poster på ett meningsfullt sätt.

Om det finns särskilda skäl för det och det är förenligt med 2 kap. 2 och 3 §§, får avvikelser göras från andra stycket.

Andra stycket gäller inte mindre företag under förutsättning att upplysningar om den bristande jämförbarheten lämnas i noterna.”

Det framgår här att jämförbarhet främst kopplas till balansräkning och resultaträkning, samt noter, det vill säga de mest centrala delarna i en årsredovisning. Det går därför att göra antagandet att jämförbarhet främst gäller årsredovisningen, vilken är grundpelaren i redovisning. Vi kan även se att jämförbarhetsbegreppet likt rättvisande bild, som vi diskuterat ovan, har en tydlig koppling till noter och upplysningar i den ekonomiska rapporten.

Kristina Artsberg (2005) beskriver att det finns två aspekter på begreppet jämförbarhet. Först måste användaren ha möjligheten att jämföra ett företag idag med samma företag i framtiden, eller bakåt i tiden för den delen. Fortsättningsvis ska användaren kunna göra liknande jämförelser mellan olika företag, detta gäller såväl över tid som under samma redovisningsperiod. Gross och Perotti (2017) utvecklar dessa tankar ytterligare och talar om hur intressenter är beroende av en jämförbarhet såväl över tid som mellan olika företag. Ett exempel på hur intressenter är beroende av jämförelser över tid är myndigheter som undersöker eventuella felaktigheter i redovisning, det kan i Sverige till exempel handla om Skatteverket. Jämförelse mellan olika företag är av stor vikt för finansanalytiker och andra riskkapitalister, de måste ha möjligheten att jämföra olika bolag på ett likartat sätt för att besluta kring investeringar och dylikt. Som nämnts tidigare kan det finnas incitament för ledningen att dölja vissa delar av företagets ekonomiska ställning vilket påverkar jämförbarheten negativt, det har även visat sig att investerare är mer angelägna att investera i företag som delar med sig av mer information då dessa är lättare att jämföra med varandra. (Gross & Perotti, 2017)

3.2.2 Hur jämförbarhet uppnås

Artsberg (2005) menar att det krävs ett konsekvent användande av redovisningsprinciper för att jämförbarhet över tid ska vara möjligt. I detta har redovisningens normgivare en viktig roll i att skapa enhetliga regler, som behandlar samma typ av händelser på liknande sätt. För att uppnå detta är standardisering viktigt. Artsberg menar dock att standardiseringen inte får bli för stel eller osmidig då reglerna måste kunna hantera betydande omständigheter i enskilda fall. För att tydliggöra vad rigid eller stel standardisering innebär exemplifierar författaren det hela med kostnadsföring av samtliga FoU-utgifter, detta då en del av dessa utgifter sannolikt leder till framgång. Standardisering av regler måste således ta hänsyn till relevanta omständigheter för att fungera så effektivt som möjligt och därmed gynna jämförbarheten.

Fortsättningsvis menar Artsberg (2005) att en stor del av jämförbarheten uppnås genom relevant notinformation, och denna typ av information är extra viktig i det fall en ekonomisk enhet tvingas byta, eller medvetet byter, regelverk. Detta hänger väl ihop med tanken att jämförbarhet även ska råda över tid, det blir således viktigt att förklara för användaren när något väsentligt har förändrats och konsekvensen därmed tillfälligt upphör. Författaren avslutar med att förklara att jämförbarhet kräver en stor grad förklaring av olika val i redovisningen samt motiveringen till dessa.

3.3 Substance over form

3.3.1 Bakgrund till begreppet substance over form

Spår av begreppet substance over form visar sig i ett antal rättsfall från sent 1800-tal i England. Till en början användes begreppet av domstolar för att kunna göra avsteg från avtal och man hänvisade då till "the substance" i domskälen som förklaring till varför skattebetalaren fått en ökad skatt gentemot avtalet. Det dröjde sedan till 1985 innan begreppet tog sin plats i lagen i England igen, då genom en förklaring om att ekonomisk substans under vissa förutsättningar kan föregå legal eller teknisk substans. Uttrycket började även användas i USA, det var runt 1970 som uttrycket på något vis hänvisades till i amerikansk normgivning för första gången. Begreppet fick inte någon direkt plats i amerikansk normgivning då FASB ansåg detta vara överflödigt, då amerikansk redovisning ska utgå ifrån ekonomisk innebörd, vilket är alltför snarlikt substance over form. Innebörden av begreppet präglar således normgivningen i USA. (Johansson, 2010)

3.3.2 Substance over form i redovisning

I april 2001 fastställdes en föreställningsram av International Accounting Standards Board (IASB), i vilken substance over form tilldelas en punkt. IASB är en normgivare som bestämmer redovisningsstandarder som IAS och IFRS (IFRS, u.å.). Föreställningsramen fick det svenska namnet *Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter* och i punkt 35 återges principen substance over form som följande:

“För att information på ett korrekt sätt skall återge de transaktioner och andra händelser som den avser att återge, måste de redovisas i enlighet med ekonomisk innebörd och inte enbart i enlighet med juridisk form. Den ekonomiska innebörden av en transaktion eller annan händelse överensstämmer inte alltid med vad som framgår av den juridiska formen. Ett företag kan överlåta en tillgång till en annan part på så sätt att dokumentationen utvisar att äganderätten juridiskt övergått på köparen, men med en samtidig överenskommelse om att företaget även framgent kommer att åtnjuta de ekonomiska fördelar som förknippas med tillgången. Under sådana omständigheter skulle en redovisning av en försäljning inte återge transaktionen på ett korrekt sätt (om en transaktion över huvud taget kan anses ha förekommit).”

Detta innebär således att om innebörden av en transaktion skiljer sig mellan juridisk och ekonomisk innebörd, bör det redovisas efter den ekonomiska innebörden. Johansson (2010) förklarar vidare att principen är riktad till både företag vid arbetet med finansiella rapporter och normgivare i deras arbete med redovisningsstandarder. Utöver detta gäller substance over form inte bara transaktioner i form av köp och byte, utan det gäller även andra transaktioner, händelser eller förhållanden. Eftersom principen återfinns i IAS-förordningen gäller den direkt för koncerner inom hela EU samt för onoterade företag som väljer att redovisa efter internationella redovisningsstandarder. Principen ska dessutom tillämpas i årsredovisningen för samtliga noterade företag samt de onoterade företag som väljer att tillämpa föreställningsramen som nämnts ovan eller följer redovisningsrådets rekommendationer.

Således finns det inget direkt krav för att substance over form tillämpas på bostadsrättsföreningar i Sverige. (Johansson, 2010)

Johansson (2010) menar att substance over form får en stor betydelse vid lösning av redovisningsproblematik. I de fall en lösning inte kan finnas i en specifik regel eller genom tolkning av densamma kan substance over form bidra till en lösning. Detta genom att avvägning mellan substance over form och andra principer används för att finna en godtagbar lösning. Substance over form är inte en grundläggande redovisningsprincip reglerad i lagen. (Johansson, 2010). Principen inkorporeras dock i svensk rätt genom god redovisningssed vilken i sin tur är en i lag reglerad grundläggande redovisningsprincip. Då förslaget om att lagföra substance over form var uppe för diskussion lade regeringen fram proposition 2004/05:24 *Internationell redovisning i svenska företag*. I denna proposition anför de att substance over form inte behöver lagföras genom följande citat:

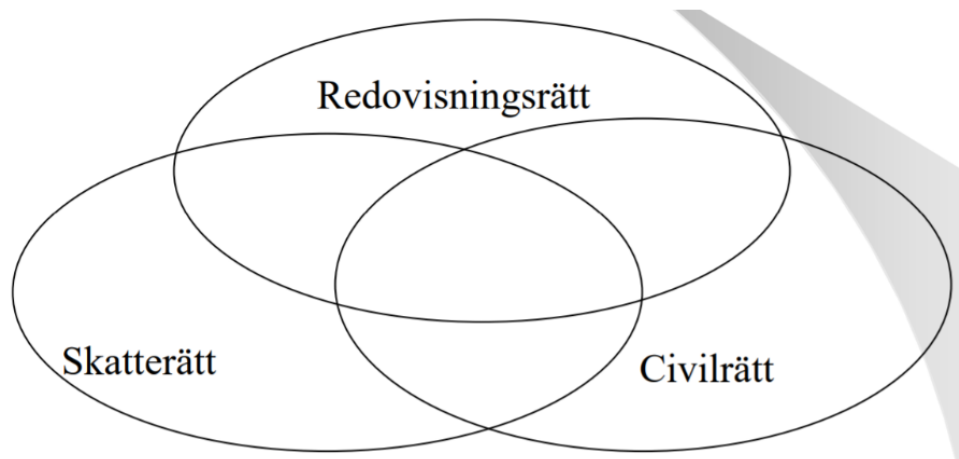
“...medlemsstaterna tillåter eller fordrar att posterna i resultaträkningen och balansräkningen redovisas med beaktande av affärshändelsens ekonomiska innebörd (”substance over form”). Utredningen har ansett att artikeln inte tillför något nytt, eftersom principen om ”substance over form” gäller redan i dag. Något förslag om att införa en bestämmelse som motsvarar artikeln har därför inte lagts fram. [...] Vi noterar att det i en del fall följer av god redovisningssed att vissa transaktioner skall redovisas i enlighet med den ekonomiska innebörden snarare än den juridiska. Så gäller exempelvis vid redovisning av finansiella leasingavtal i koncernredovisningen.”

Det framgår alltså att substance over form är reglerat i svensk rätt även om begreppet i sig inte lagfördes. Anledningen till att substance over form aldrig blev en reglerad grundläggande redovisningsprincip beror alltså på att dåvarande regering valde att inte lagfästa principen med motivet att detta kunde komma att “påverka annan civilrättslig lagstiftning” (Johansson, 2010). Då begreppet inkorporeras genom god redovisningssed kan det således i fråga om vad som är korrekt redovisning anföras att substance over form eller ekonomisk innebörd bör infalla i särskilda fall. Hänvisning görs i sådant fall till god redovisningssed snarare än direkt till begreppet för att finna stöd i lagen. (Prop. 2004/05:24)

3.4 Samverkan: civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt

3.4.1 Samverkansmodell

Kristina Artsberg (2018) har under en föreläsning på kandidatkursen i redovisning vid Lunds universitet i en powerpoint presenterat en modell över samverkan mellan civilrätt, skatterätt och redovisningsrätt. Figur 1 nedan är en exakt kopia av Artsbergs original.



Figur 1.

Figuren ämnar demonstrera den samverkan i Sverige som finns inom redovisning, civilrätt och beskattning. I en ideal värld landar all redovisning mitt i modellen och samverkar därmed till fullo med beskattning och civilrätten. Tyvärr ser inte verkligheten alltid ut så, utan det uppstår ofta situationer där en eller två cirklar prioriteras över andra eller där ett och samma objekt har olika värde, indelning eller liknande inom de olika områdena. Detta uppstår om ett objekt redovisas på ett sätt skattemässigt, ett annat sätt redovisningsmässigt och dessutom har en annan legal form än den redovisade. Det kan röra sig om att två av de tre cirklarna samverkar eller att de endast samverkar till viss del och det kan så klart även handla om en situation där ingen av cirklarna samverkar.

Artsberg (2018) betonar att redovisningen kan ha flera syften beroende vems intresse den beaktar. Två av de vanligaste angreppssätten på redovisning är också beskattning respektive civilrätt. Vidare menar författaren att skatteangreppssättet präglas av skatteadministrativa överväganden, i form av kontrollmöjligheter och att undvika skatteflykt, samt statsfinansiella överväganden, i form av att få in pengar till statskassan. Det andra angreppssättet är det civilrättsliga inom vilket Artsberg betonar att den civilrättsliga definitionen ska styra tillgångar och skulder. Hon menar vidare att detta kan vara av betydelse för borgenärer av olika slag. Sammanfattningsvis innebär detta att olika angreppssätt leder till olika redovisning och även om angreppssätten kan komma att komplettera varandra handlar det ofta om en situation där det ena eller det andra måste väljas. (Artsberg, 2018)

3.4.2 Neutralitetskravet

I likhet med modellen ovan beskrev Artsberg redan år 2005 att det finns ett neutralitetskrav inom redovisning som ska se till att man inte medvetet försöker välja redovisningsinformation som påverkar beslutsfattandet i en viss riktning. Detta innebär till exempel att beslut om redovisning inte får tas med hänsyn till skattemässiga konsekvenser. Den amerikanska normgivningsorganisationen FASB uttrycker att neutraliteten ska säkerställa

att redovisningens ekonomiska konsekvenser inte tillåts påverka hur man redovisar. (Artsberg, 2005) Detta hänger väl ihop med modellen ovan som Artsberg utvecklade långt senare. Vid perfekt samverkan mellan civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt kommer fullständig neutralitet alltid att råda.

Kapitel 4 - Institutionalialia

I detta kapitel redogörs för uppsatsens institutionalialia. En inledande del klargör vad som avses med en bostadsrättsförening samt definierar oäkta och äkta bostadsrättsförening. Vidare presenteras skatteändringen i proposition 2014/15:1, samt lagändringen som möjliggjorde 3D-bildning i proposition 2002/03:116. Slutligen beskrivs styrelsens ansvar i ekonomiska föreningar och aktiebolag.

4.1 Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening definieras enligt 1 kap. 1§ Bostadsrättslagen (Brl 1991:614) som “en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt”. Bostadsrättsföreningar kan i sin tur delas upp i två klasser, oäkta och äkta bostadsrättsförening. Vad som definierar en äkta bostadsrättsförening framgår i proposition 1999/2000:2. Där förklaras att äkta bostadsrättsföreningar är de föreningar vars intäkter från den kvalificerade verksamheten uppgår till minst 60 procent av de totala intäkterna. Med kvalificerad verksamhet menas intäkterna som föreningen erhåller från sina bostadsrätter genom avgifter. Detta menas med andra ord att intäkter från kommersiella utrymmen, exempelvis garage och butikslokaler, ej får uppgå till 40 procent av föreningens totala intäkter för att föreningen ska kunna klassificeras som äkta. Denna verksamhet benämns som okvalificerad verksamhet. Bedömning och klassificering, om en bostadsrättsförening är att anse som äkta eller oäkta, görs i slutändan av Skatteverket. Detta beror på att skillnaden mellan en oäkta och en äkta bostadsrättsförening är att den ena verksamheten bland annat är skattepliktig. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj)

4.2 Tredimensionell fastighetsbildning

År 2002 släppte dåvarande regeringen proposition 2002/03:116 med förslaget att införa möjligheten till tredimensionell fastighetsbildning. Med tredimensionell fastighetsbildning åsyftades i propositionen att fastighetsbildning skulle utvecklas från att endast avgränsas i markplanet, till att även möjliggöra avgränsning i vertikalplanet, det vill säga genom djupled och höjd samt bredd. Tanken var att detta skulle skapa bättre förutsättningar för förvaltning av byggnader i form av att flera verksamhetsutövare skulle kunna nyttja olika delar av en fastighet. Vidare förklaras innebörden av att fastigheten kan avgränsas i vertikalplanet. I propositionen beskrivs detta som att “utrymmen som rymmer eller är avsedda att rymma anläggningar eller delar av anläggningar skall kunna brytas ut till självständiga fastigheter”. Dessa utrymmen ska vara av sådan karaktär att de beräknas uppta större anläggningar, exempel på denna typ av anläggning läggs fram som “byggnader, broar, bergrum och tunnar, eller delar av sådana anläggningar”. (Prop. 2002/03:116).

Inga ändringar gjordes för behandlingen av såväl ombildning av befintliga fastigheter som vid delning i nya fastigheter, detta innebär att fastighetsbildningslagen fortsatt är tillämplig även på tredimensionella utrymmen och fastigheter. Dock krävdes tillägg i fastighetsbildningslagens tredje kapitel för att fånga in tredimensionella fastigheter (SFS 1970:98). Vidare innebär detta att det precis som tidigare är Lantmäterimyndigheten som ansvarar för fastighetsbildningen av fastigheter, både tredimensionella och traditionella fastigheter. Ett förtydligande gällande att

tredimensionella fastigheter kan köpas, lagföras och intecknas likt traditionella fastigheter framgår också i propositionen. (Prop. 2002/03:116)

Slutligen innehåller propositionen en del särregler för tredimensionella fastigheter. Regler för godkännande infördes i fastighetsbildningslagen och här föreskrivs bland annat att en tredimensionell delning av en fastighet ska gynna förvaltningen. Vidare skapades vissa regler för hur en fastighetsägare ska inneha rätten att utnyttja annan fastighet för att utföra byggnadsarbete på den egna fastigheten samt att domstol ska ha möjligheten att tvinga fastighetsägare att åtgärda vanvård av den egna fastigheten som riskerar annan fastighet. (Prop. 2002/03:116)

4.3 Lättnadsregler för andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar

Att vara andelsinnehavare i en oäkta bostadsrättsförening har tidigare inte haft någon större betydelse i jämförelse med att vara andelsinnehavare i en äkta bostadsrättsförening. Grunden mellan de två olika klassificeringarna baseras på skattemässiga skillnader, men då det länge funnits så kallade lättnadsregler har denna skillnad tidigare inte varit så stor. Däremot lades det fram i en proposition från 2005 att dessa lättnadsregler skulle slopas. Lättnadsreglerna berörde framförallt utdelning från fåmansbolag men även utdelning från oäkta bostadsrättsföreningar. Förmånen som en andelsinnehavare erhåller genom att bo i en oäkta bostadsrättsförening klassificeras som utdelning från föreningen. I propositionen framgick det även att det skulle ske en övergångsperiod när det rörde sig om just utdelning från oäkta bostadsrättsföreningar. Det hela resulterade från början i att lättnadsregeln skulle finnas kvar för andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar fram till och med år 2008. (Prop. 2005/06:40) En sluttid som sedan kom att förlängas fram till och med 2015. År 2014 togs däremot beslutet om att ej förlänga denna lättnadsregel ytterligare efter 2015. Istället skulle nämnda utdelning beskattas som om det vore utdelning på onoterade andelar från och med 1 januari 2016. (Prop. 2014/15:1)

4.4 Styrelsen ansvar

En styrelse i en ekonomisk förening eller i ett aktiebolag följer i mångt och mycket samma eller likvärdiga regler. Båda styrelserna ansvarar bland annat för att organisationen sköts på rätt sätt och med den egna organisationens bästa intresse i åtanke. Krav ställs på att en styrelseledamot ska vara opartisk då denne företräder organisationen vilket vi finner exempel på i 10§ i sjätte kapitlet i Lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667. Det framgår här att:

“En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.”

Motsvarande regler återfinns även i Aktiebolagslagens (SFS 2005:551) 23§ i åttonde kapitlet, dessa lyder:

“En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan styrelseledamoten och bolaget,
2. avtal mellan bolaget och en tredje man, om styrelseledamoten i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets, eller
3. avtal mellan bolaget och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.”

De båda reglerna är i princip identiska, med den enda egentliga skillnaden att de rör olika juridiska personer. Det framgår även i samma paragrafer, i de båda lagreglerna, att reglerna inte gäller om det handlar om en koncern i vilken den åsyftade organisationen ingår. Detta blir dock inte fallet vid tillämpning av reglerna i denna uppsats.

Ur dessa två lagar kan det således konstateras att styrelsen i såväl en ekonomisk förening som i ett aktiebolag är skyldiga att skydda organisationens intresse. Som ytterligare säkerhetsåtgärd är det dessutom otillåtet att företräda organisationen i situationer då ledamotens incitament kan komma att ifrågasättas. Det är tydligt att styrelsens ansvar ska ligga i den befintliga organisationen och en viktig aspekt i detta är att de båda juridiska personerna har ett tydligt vinstsyfte. Till viss del framträder detta vinstsyfte än tydligare i aktiebolagslagen, och stärks av att aktieinnehavarna förväntar sig avkastning, än vad det gör i en lagen om ekonomiska föreningar, men vinstsyftet existerar i de båda juridiska personerna. (Aktiebolagslag (SFS 2005:551), Lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667))

Kapitel 5 - Empiri

I detta kapitel redogörs för uppsatsens empiri vilken främst utgörs av expertintervjuer. 3D-delning som process presenteras fördjupas i hur denna process sker för just bostadsrättsföreningar. Vidare beskrivs intressenter vid en 3D-bildning och vad de kan tänkas ha för incitament. Därefter presenteras även vilka olika regler som gäller vid en 3D-bildning, hur det hela redovisas och vilken problematik respondenterna upplever vid en 3D-bildningsprocess. Slutligen fylls på med tankar kring den framtida förvaltningen.

5.1 Tredimensionell fastighetsbildning ur ett generellt perspektiv

5.1.1 Bakgrund

Bakgrunden till att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning kan bero på flera olika anledningar. I vissa fall kan det röra sig om nybyggen. Till exempel att en exploatör vill bygga en ny byggnad som ska innehålla alltifrån bostäder och kontor till andra hyreslokaler. Att man i detta fall väljer att göra en 3D-bildning beror på att man vill att de olika lokalerna ska tillhöra olika fastigheter och på så sätt kunna säljas ut till olika förvaltare. Därmed möjliggörs en bättre förvaltning av respektive del än om allt skulle förvaltas av en ensam ägare. Ett annat skäl till 3D-bildning kan grunda sig i att man vill bygga ut en fastighet på höjden men den befintliga fastighetsägaren inte är intresserad av att ansvara för utbyggnaden. I många fall rör det sig om att det finns ett stort behov av bostäder och alternativet blir i dessa fall att bygga på en redan befintlig byggnad. I ett tredje fall kan det handla om att man vill bryta ut en del av en befintlig fastighet och kunna sälja denna del vidare till en extern part. I grunden handlar 3D-bildning om att man vill underlätta för förvaltningen i framtiden. (Julstad & Sjödin 2005) Oavsett skäl till 3D-bildning så ser processen och tillvägagångssättet kring 3D-bildningen liknande ut (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4 maj).

5.1.2 Ansökan

3D-bildningar beslutas, som nämnts tidigare, av den statliga Lantmäterimyndigheten alternativt av den Kommunala Lantmäterimyndigheten om en sådan finns. I vardagstal brukas ordet Lantmäteri för de båda myndigheterna. För att Lantmäteriet ska kunna ta ett beslut om 3D-bildning måste först en ansökan skickas in till dem. Denna ansökan är ett standardiserat dokument som ser mer eller mindre likadant ut inom de olika Lantmäterimyndigheterna. Till ansökan bifogas oftast ett PM med ett antal bilagor. Dessa bilagor är underlag till kommande beslut och förklarar mer ingående hur den sökande vill göra fastighetsbildningen. Denna ansökan med bilagor kan vara mer eller mindre komplett och kan vid brister leda till komplettering. En dålig ansökan, ur Lantmäteriets hänseende, kan endast leda till komplettering av materialet och inte till ett avslag på ansökan. För ett avslag krävs det att det finns direkta juridiska hinder. Exempel på sådana hinder kan vara om ansökan strider mot detaljplanen alternativt om det finns en tomtindelning för fastigheten. Detaljplanen beskriver möjligheter och begränsningar för hur fastigheten får se ut. En tomtindelning däremot styr ifall tomterna är låsta att se ut på ett visst sätt. För att ej riskera ett avslag på grund av någon av dessa anledningar är det vanligt att kunden tar kontakt med Lantmäteriet eller en extern konsult för att reda ut om den önskade fastighetsbildningen är juridiskt möjlig redan innan någon ansökan skickats in. I de fall en detaljplan gör 3D-delningen omöjlig finns möjligheten att ändra

detaljplanen. Detta innebär dock ytterligare en långdragen och kostsam process för den som ansöker. Först efter att detaljplanen i detta fall är ändrad kan man fortgå med den tänkta 3D-bildningen. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

5.1.3 Bedömning

Lantmäteriets uppgift är att granska att ansökan om 3D-bildningen inte strider mot Fastighetsbildningslagen (1970:988) samt se till att fastighetsbildningen bildar ett bra förvaltningsobjekt. Vad som menas med bra förvaltningsobjekt kan inte beskrivas i en enkel definition men handlar i grund och botten om att man försöker uppnå en mer ändamålsenlig förvaltning. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj) En förvaltning bestående av flera olika verksamheter av vitt skild karaktär kan skapa konflikt när det kommer till gemensam förvaltning för de olika verksamheterna, till exempel kan det tänkas att kommersiella lokaler och bostadsrätter förvaltas bättre separat. Detta kan med hjälp av fastighetsbildning och 3D-bildning motverkas då möjligheten till enskild förvaltning skulle kunna lösa en sådan konflikt. Det är samtidigt även viktigt att fastighetsbildningen inte blir för komplex och svåröverskådlig. Med det menas att ensamma lokaler i en fastighet med flera lokaler ej bör bilda egna fastigheter då detta istället kan ge motsatt effekt på förvaltningen än den man vill uppnå, det vill säga bra förvaltningsobjekt. Man försöker därför samla likartade lokaler i samma fastighet vid fastighetsbildningen. Exempelvis delar man ej upp bostäder i två olika fastigheter (Nord, Håkan. Intervju. 2018 den 9 maj).

Utöver hur fastigheterna ska vara konstruerade diskuteras även hur förhållandet mellan de olika fastigheterna ska se ut efter fastighetsbildningen. Förhållandet fastigheterna emellan kan styras av bland annat servitut eller en gemensamhetsanläggning. Ett servitut ger någon rättigheten att utnyttja en nyttighet som belastar en annan parts fastighet. När det gäller servitut finns oftast en förmånsfastighet och en lastfastighet. Rör det sig istället om en nyttighet som brukas av båda parter inrättas en gemensamhetsanläggning. I samband med inrättande av gemensamhetsanläggningar undersöks förhållandet mellan parterna och nyttigheten. På detta sätt tas det fram andelstal som sedan ska användas vid fördelning av kostnader för nyttigheten. Värme- och vattenledningar är exempel på nyttigheter som ofta resulterar i att bli en gemensamhetsanläggning. (Nord, Håkan. Intervju. 2018 den 9 maj)

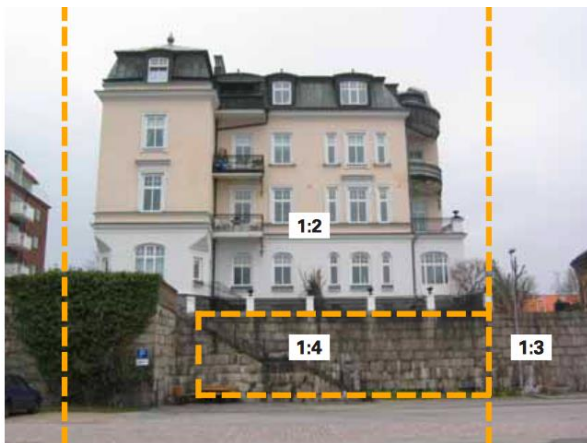
5.1.4 Beslut

Beslutet som Lantmäteriet tar grundar sig till mångt och mycket i det material som kunden tagit fram. Ett beslut innehåller bland annat ritningar över fastigheterna och gränsdragning i form av hur gränserna mellan de olika fastigheterna ska se ut. Saknas det tydliga ritningar, sker ofta i fall med äldre hus, blir den verbala beskrivningen desto viktigare i beslutet. Lantmäteriets beslut förklarar utöver gränsdragningen även vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som har inrättats i samband med fastighetsbildningen. Samt redogör här vilka andelstal som har blivit beslutade om för de olika gemensamhetsanläggningarna. (Nord, Håkan. Intervju. 2018 den 9 maj)

Beslutstiden för Lantmäteriet kan variera och kan enligt Håkan Nord (Intervju. 2018 den 9 maj) ta uppemot ett år, då trycket på Lantmäterimyndigheterna är så pass högt. Håkan menar på att

det är den stora personalbrist inom Lantmäteriet som ställer till det. Värst drabbat är det Statliga Lantmäteriet men samtidigt görs inte heller speciellt många 3D-ansökningar till det Statliga Lantmäteriet då 3D-bildningar dominerar i storstäderna. Utöver variation av handläggartid kan även beslutet variera från Lantmäteriet till Lantmäteriet. Såsom olika handläggare med till exempel olika mycket erfarenhet kan även ha inverkan på beslutet. (Nord, Håkan. Intervju. 2018 den 9 maj)

När väl beslutet är klart har fastigheten ändrat form från en fastighet till två eller fler, en stamfastighet som urholkas av en eller flera 3D-fastigheter. Vilken fastighet som på pappret kallas för stamfastighet respektive 3D-fastighet har ingen större betydelse, varken juridiskt eller ekonomiskt. Anledningen till vilken som blir vilken styrs istället av det alternativt som är enklast. Det är ofta den fastighet som är minst komplex och enklast att beskriva med ritningar och ord som resulterar i att bli 3D-fastigheten. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)



På bilden lånad av Boverket (2004) visas ett exempel av hur en 3D-fastighet, i detta fall 1:4, urholkar stamfastigheten 1:2. Som i sin tur gränsar till en traditionell fastighet, 1:3.

5.1.5 Redovisning

Beslutet angående vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som inrättats ligger till grund för den ekonomiska redovisningen. I första hand ska beslutet vara ett hjälpmedel till hur förvaltningen ska ske, efter 3D-bildningen, som i sin tur ligger till grund för hur redovisningen sedan kommer att se ut. Vid fördelning av kostnader för gemensamhetsanläggningar finns andelstalen för redovisaren att luta sig på. Vid servitut säger huvudregeln att det är förmånsfastigheten som ska stå för hela kostnaden för drift och reparation för nyttigheten så länge lastfastigheten själv ej nyttjar nyttigheten eller något annat är avtalat. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

Utöver gemensamhetsanläggningar och servitut förekommer även andra kostnader som ska fördelas på de två fastigheterna efter en 3D-bildning. Exempelvis rör det sig om kostnader för vaktmästare som tjänar båda fastigheterna. Dessa kostnader saknar tydliga riktlinjer på hur de ska fördelas, förutom att det i möjligaste mån ska försöka återspegla verkligheten. Det kan även finnas kostnader som skulle drabbat båda fastigheterna, men som av Lantmäteriet anses vara

försumbara och därmed endast drabbar stamfastigheten. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj)

5.2 Tredimensionell fastighetsbildning ur en bostadsrättsförenings perspektiv

5.2.1 Bakgrund

Efter att de skattemässiga lätttnadsreglerna för andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar togs bort den 1 januari 2016 har 3D-delning blivit allt vanligare menar både Henrik Ståhlberg, konsult på juristbyrå Foyen (Intervju. 2018 den 20 april) och Olof Graner, konsult på juristbyrå Vesterlins (Intervju. 2018 den 4 maj). Detta har nu skapat incitament för oäkta bostadsrättsföreningar att vilja bli äkta (Ståhlberg & Krüger, 2016). Det finns flera åtgärder för att bli äkta och 3D-bildning har i flera av våra intervjuer beskrivits som något av en sista utväg, detta då det är en omfattande process som även kommer att kosta föreningen en hel del i både tid och pengar. Olof Graner (Intervju. 2018 den 4 maj) beskriver bland annat hur han i ett PM avrått en förening från 3D-bildning och menade i detta fall på att konvertering av befintliga lokaler vore ett enklare och billigare sätt att bli äkta. Vidare säger Graner att han inte tror att 3D-bildning är förstavalet för någon förening om andra alternativ såsom till exempel konvertering av befintliga hyreslokaler till bostadsrättslokaler är möjliga. (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4 maj) I ett samtal med Ulrika Blomqvist, VD för intresseorganisationen Bostadsrätterna, får vi reda på att hon delar Graners uppfattning. Hon nämner specifikt tre möjligheter som föreningarna har för att kunna gå från oäkta till äkta där sista alternativet är genom 3D-bildning. Liksom Graner menar Blomqvist på att man i första hand ser över möjligheterna till att konvertera olika lokaler till bostäder. Som utgångspunkt ser man främst över om föreningen har outnyttjade lokaler eller andra utrymmen och i andra hand möjligheten till att minska på redan befintliga hyreslokaler för att på så sätt inte överträda 60-40 regeln. (Blomqvist, Ulrika. Telefonkontakt. 2018 den 27 april)

En 3D-bildning börjar alltid med någon form av beslutsfattande från bostadsrättsföreningens sida. Allt som oftast är det första beslutet att utföra en utredning av möjligheten till att bli äkta, vilket fattats av styrelsen eller i vissa fall av stämman. Efter ett beslut kan konsulter kopplas in och utreda de olika möjligheterna för föreningen. Konsulterna presenterar i de flesta fall ett antal alternativ och det är ofta här bostadsrättsföreningens första kontakt med 3D-bildning sker. Alternativen diskuteras inom bostadsrättsföreningen och ett slutligt beslut tas innan arbetet kring delning av fastigheten kan påbörjas, det som ska resultera i en 3D-bildning. Här efter sköts processen näst intill helt och hållet av enbart konsulter. (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4 maj)

5.2.2 Syfte

Syftet bakom bostadsrättsföreningarnas 3D-bildning grundas allt som oftast i att i slutändan möjliggöra för föreningen att ur skattesynpunkt kunna klassificera sig som en äkta bostadsrättsförening. Med detta menar kassören, Claes-Göran Persson (Intervju. 2018 den 2 maj), att processen även ska bli, ur skattesynpunkt, så billig som möjligt. Han menar på att konsulterna som anlitas har två uppgifter i sitt arbete. Först och främst att dra projektet från start till mål men även till en så låg kostnad som möjligt. Detta möjliggörs i praktiken genom

att flertalet konsulter kopplas in. Allt från konsulter som är experter på fastighetsbildning till skattekonsulter som ser över vad som är godkänt enligt skattelagstiftningen.

Bostadsrättsföreningens syfte med 3D-bildningen behöver alltså inte vara detsamma som Lantmäteriets. Lantmäteriet genomför fastighetsbildningar som ska underlätta förvaltningen. Per-Olof Swedmark menar dock att en bostadsrättsförening (eventuellt genom konsulterna) kan motivera sina beslut i samband med 3D-bildning så att de uppfyller lantmäteriets krav, även i de fall bostadsrättsföreningen egentligen har ett annat bakomliggande syfte. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

5.2.3 Upplägg

Arbetsprocessen kring 3D-bildning ser relativt identisk ut oavsett konsultfirma som anlitas. Det som kan skilja sig åt är när i tiden ansökan om 3D-bildning till Lantmäteriet skickas in. En del föredrar att göra ansökan tidigt i processen för att tidigt bli tilldelad en handläggare för möjligheten till dialog om diverse frågor. Andra ser ingen mening med att göra ansökan förrän underlaget är så gott som färdigt. Det hela är en smaksak och förändrar inte slutprodukten på något sätt. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

Konsulternas arbetsuppgift blir att färdigställa ett mer eller mindre komplett underlag för Lantmäteriet att granska. Detta underlag presenteras oftast i form av PM och bilagor vilka innehåller ritningar över hur fastigheterna önskas vara indelade till resonemang hur beräkning kring andelstal har blivit fastställda. Detta är ett gediget arbete som kräver en hel del expertis inom en rad områden. (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4 maj) Utöver de konsulter som föreningen anlitar inom speciellt fastighetsrätt och skatterätt så krävs det även utlåtanden från branschtekniker. Det kan röra sig om till exempel brandskyddsmyndigheten som ser över utrymningsvägarna. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj) Dessa utlåtande ska ligga till grund för att skapa en förståelse över hur fastigheten är uppbyggd och hur de två fastigheterna efter delningen kommer att samverka. Det är därför nödvändigt att även föra en dialog med förvaltaren över fastigheten. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj) För en utomstående kan det vara svårt att förstå hur komplex och detaljerad hela arbetsprocessen faktiskt är menar bostadsrättsordföranden som genomgått en sådan 3D-bildning. Det rör sig om ett arbete att kartlägga hur fastigheten ser ut från varje liten ventil till varenda bjälklag, allt för att producera en så bra slutprodukt som möjligt. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj) Lantmätaren Per-Olof Swedmark menar på att det är fullt möjligt att besluta om en 3D-bildning med mindre arbete bakom men att det endast skulle skapa problem för den framtida förvaltningen. Frågorna hade dykt upp förr eller senare och behövts besvarats. Att bostadsrättsföreningarna inte är delaktiga i särskild stor utsträckning kring arbetet bakom underlaget som lämnas till lantmäteriet, beror nödvändigtvis inte på avsaknad av intresse utan snarare på grund av bristen av kompetens. Därav finns ett behov av externa konsulter för en bostadsrättsförening som vill genomgå nämnda process. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

5.3 Beskattningseffekter för oäkta bostadsrättsförening och dess medlemmar

Som tidigare nämnts fanns det förut skattemässiga lättnadsregler för andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar, det vill säga för de personer som äger en bostadsrätt i en sådan förening. Från och med den 1 januari 2016 slopades dessa lättnadsregler vilket medförde en skatteeffekt för dessa individer. (Prop. 2005/06:40) Effekten som uppkom drabbar andelsinnehavarna personligen eftersom de blir personligt skattskyldiga. Anledningen till att en andelsinnehavare blir beskattad personligen är för att det, från skatteverkets sida, anses vara en förmån att bo i en oäkta bostadsrättsförening. Det anses vara en förmån då man drar slutsatsen att en oäkta förening kan ha lägre avgifter på sina bostadsrätter än vad en äkta förening med samma förutsättningar kan ha. Detta eftersom den oäkta bostadsrättsföreningen har en okvalificerad verksamhet som ger extra intäkter till föreningen. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj)

För att en individ ska kunna förmånsbeskattas enligt ovan måste själva förmånsbeloppet bestämmas. Att komma fram till detta belopp är ett speciellt förfarande. Först måste en veta var den oäkta föreningen har sitt säte därför att en fiktiv hyra ska bestämmas. En marknadsmässig hyra för en hyreslägenhet exakt lika stor och liggandes i samma område, som den gynnades bostadsrätt, tas fram. Skatteverket har tagit fram ett hjälpmedel för att man enklare ska kunna värdera bostadsförmånen. Ett ställningstagande publiceras varje år där det finns information om hur denna marknadsmässiga hyra ska beräknas. (DNR 202 443712-17/111) Om det är den gynnade individen själv som står för reparation och underhåll av bostadsrätten ska 90 procent av den marknadsmässiga hyran användas. Detta belopp jämförs sedan mot avgiften som andelsinnehavaren i den oäkta bostadsrättsföreningen betalar för sin bostadsrätt. Mellanskillnaden som framkommer ska sedermera förmånsbeskattas. (DNR 202 443712-17/111) Denna bostadsförmån anses vara en utdelning från den oäkta föreningen och ska beskattas i inkomstslaget kapital som utdelningen på andelar i onoterade företag. Vilket innebär att andelsinnehavaren blir tvungen att betala 30 procent av 5/6 av mellanskillnaden i skatt. Förenklat blir effekten 25 procent skatt på förmånen, vilken är mellanskillnaden mellan 90 procent av marknadshyran som tagits fram och den gynnade individens avgift till den oäkta bostadsrättsföreningen enligt 42 kapitlet 15a § IL. (SFS 1999:1229)

Detta ovan beskrivna scenario kan resultera i en väldigt stor ekonomisk effekt på de som blir förmånsbeskattade för utdelning från en oäkta bostadsrättsförening. De boende i bostadsrättsföreningen i Malmö, som varit föremål för denna uppsats, betalar ungefär 765kr per kvadratmeter i avgift per år (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj). Detta kan jämföras med genomsnittet i Malmö som ligger på cirka 670 kr per kvadratmeter och år (Allabrf.se, 2015). Om en person äger en andel i bostadsrättsföreningen i Malmö vilket motsvarar en bostadsrätt på 70 kvadratmeter hade denne person blivit drabbad av en direkt skatteeffekt på ungefär 8500 kr per år. För att jämföra det ovan har samma beräkning även gjorts för en hypotetisk nollavgiftsbostadsrätt i en oäkta förening i Stockholms innerstad. För andelsinnehavaren till en bostadsrätt på 70 kvadratmeter skulle den direkta skatteeffekten bli ungefär 23 500 kr per år. (DNR 202 443712-17/111, Skatteverket, 2017)

Enligt bostadsbeskattningskommittén beräknades borttagandet av lättnadsreglerna medföra skatteintäkter på ungefär 100 miljoner till statskassan per år (SOU 2014:1). Enligt Jesper Anderberg, rättsexpert på skatteverket, är det mycket svårt att veta exakt hur många oäkta bostadsrättsföreningar det finns i Sverige då de verkar i en gråzon där flera bostadsrättsföreningar riskerar att klassas som oäkta. År 2014 gjordes en uppskattning i en utredning från staten till att det ungefär fanns 5000 lägenheter i Sverige som finns i oäkta bostadsrättsföreningar. (SOU 2014:1)

Utöver ovan nämnda förmånsbeskattning finns det även andra skattemässiga skillnader mellan en äkta och en oäkta bostadsrättsförening. När en person säljer sin andel i en oäkta förening ska reavinsten beskattas med 25 procent till skillnad mot 22 procent när man säljer i en äkta förening. Dessutom gäller inte uppskovsreglerna av reavinsten vid försäljning av en andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket innebär att om en person säljer sin bostadsrätt i en oäkta förening måste denne betala skatten direkt och kan inte välja skjuta upp den vilket är ett alternativ vid försäljning i en äkta bostadsrättsförening. För den oäkta föreningen som juridisk person finns det också en skillnad gentemot den äkta bostadsrättsföreningen. Äkta bostadsrättsföreningar är skatt- och momsbefriade, däremot är en oäkta bostadsrättsförening endast momsbefriad. Oftast innehar dock en oäkta förening en momsnyckel genom vilken de kan vara momspliktiga till en viss andel. Läs mer om det i kapitlet angående momshantering, 5.5.4. Detta innebär att en oäkta bostadsrättsförening ska betala skatt på sitt resultat varje år. (Skatteverket, 2018)

5.4 Intressenter vid en 3D-bildning

5.4.1 Bostadsrättsföreningar

En 3D-bildning inkluderar flertalet intressenter. Vissa intressenter är inblandade hela vägen från start till mål medan andra faller bort i ett tidigt skede, alternativt blir inblandade först mot slutet av processen. Den mest betydande intressenten och även den som finns med hela vägen från start till mål är just bostadsrättsföreningen. Bakgrunden till 3D-bildning grundar sig i att det är mer gynnsamt skattemässigt att klassificeras som äkta bostadsrättsförening. På grund av det blir huvudsyftet bakom hela processen att endast ombilda en oäkta bostadsrättsförening till att bli äkta. Det har under intervjuer med bostadsrättsföreningarna samt konsulter visat sig att man under processens gång även har haft som mål att minska den skattemässiga effekten så mycket det går. Detta görs bland annat genom att försäljning av en andel av fastigheter sker innan delningen är gjord och en fastighet har blivit två. Anledning till det är att man på så sätt betalar en mindre lagfartsavgift. (Persson, Claes-Göran. Intervju. 2018 den 2 maj) Den andel som brukar köpas innan delningen uppgår till 1 procent, i vissa fall till och med 0,1 procent, av hela den ursprungliga fastigheten vilket inte är i närheten av det totala värdet någon av fastigheterna kommer vara värda efter delningen. Detta gäller speciellt i de fall där andelsinnehavarna i bostadsrättsföreningen vill behålla kontrollen över båda fastigheterna efter delningen och i slutändan bildar en ny ekonomisk förening som köper upp fastigheten med de kommersiella lokalerna. På så sätt uppnås syftet att bli en äkta bostadsrättsförening utan att egentligen bli tvungna att förlora kontrollen av en del av byggnaden. (Andersson, Christer.

Intervju. 2018 den 22 maj) Detta sätt är dock inte helt välkänt för samtliga av andelsinnehavaren. Många vet inte av hur processen se ut och varför en ny ekonomisk förening bildas, menar Christer Andersson (Intervju. 2018 den 22 maj). Vidare säger han att även han som ordförande som varit delaktig vid hela process har svårt att veta allt som har hänt.

Detta relativt stora fokus på att minska skatteeffekter ger incitament att även vilja påverka skatten efter ombildningen. Detta genom att till exempel påverka andelstalen till gemensamhetsanläggningarna så att de gynnar bostadsrättsföreningen mer än den ekonomiska föreningen. I och med att ägarförhållandet efter ombildningen har förändrats utifrån de juridiska personerna men att de fysiska personerna bakom föreningarna är de samma, ger detta både incitament och möjlighet att påverka kostnadsfördelning i stor utsträckning. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj)

5.4.2 Konsulter

De konsulter som anlitas för att genomföra arbetet kring 3D-bildning är experter inom sina områden. Som tidigare nämnts kan det röra sig om allt från skattejurister till fastighetsjurister och advokater. Dessa konsulter ser självklart till bostadsrättsföreningarnas intresse och vill bemöta deras krav och önsknings på bästa möjliga sätt. Konsulterna har även ett eget intresse av att skapa sig ett bra rykte som ska kunna locka till sig fler kunder och uppdrag i framtiden. (Almendal, Thomas. Intervju. 2018 den 16 maj) En del konsultfirmor har dessutom i och med borttagandet av lättnadsreglerna genomfört riktad marknadsföring mot oäkta bostadsföretag som skulle bli berörda av denna skatteändring (Norrzell, Johan. Intervju 2018 den 16 maj)

De konsulter som anlitas är ibland själva utbildade lantmätare med tidigare arbetserfarenhet från någon av landets Lantmäterimyndigheter. Detta ger konsulterna en viss fördel i hur man ska tänka och argumentera för att ha störst framgång i de förslag man lägger fram till Lantmäteriet för bedömning. Det har visat sig att konsulternas underlag har väldigt stor betydelse för utgången av 3D-bildningen då Lantmäteriet ofta har tilltro till konsulternas förslag i en mycket stor utsträckning. Konsulterna har således väldigt stor makt att påverka, och beroende på om konsulterna främst prioriterar en ändamålsenlig fastighetsbildning eller om de prioriterar kundens skatteintresse kan därmed delningen komma att skilja sig åt. (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4 maj)

Kontakten mellan bostadsrättsförening och konsult kan fortsätta även efter 3D-bildningen är genomförd. Det kan då handla om diverse rådgivning på frågor som kan ha dykt upp i efterhand. Thomas Almendal, skattejurist, gav ett exempel hur han hade fått ge rådgivning kring moms hantering efter att 3D-bildningen var genomförd och ena fastigheten hade blivit såld till en annan juridisk person. Det rörde sig i detta fall om att bostadsrättsföreningen erhöll fakturor som avsåg kostnader för båda fastigheterna, som sedan delvis skulle vidarefaktureras till den förvaltaren av den andra fastigheten. Bostadsrättsföreningen undrade sig hur detta skulle ske i praktiken. (Almendal, Thomas. Intervju. 2018 den 16 maj) Denna momsproblematik behandlas mer ingående i ett senare skede av uppsatsen, se 5.5.4.

5.4.3 Lantmäteriet

Lantmäteriets uppdrag vid en 3D-bildning är att endast undersöka ifall förslaget, yrkandet, från den sökande är förenligt med fastighetsbildningslagen. Lantmäteriet har således inget intresse i att hjälpa föreningen att bli äkta, detta är endast en påföljd av den eventuella delningen. Lantmäteriets intresse ligger i att se till att ombildningen av fastigheterna följer lagen. Det rekvisit som varit återkommande i vår studie har varit att fastighetsindelningen ska gynna förvaltningen av fastigheten. Det har dock visat sig att detta rekvisit så gott som alltid kan uppfyllas genom att separera hyreslokaler från bostadsrätter. Således finns det oftast inga motsättningar mellan bostadsrättsföreningens intresse och Lantmäteriets. Deras slutgiltiga mål är ofta olika, men vägen dit har visat sig vara densamma. Vidare får Lantmäteriet inte göra skillnad på olika anledningar bakom 3D-delningen, deras jobb är endast att undersöka om delningen är förenlig med fastighetsbildningslagen och om den således bör godkännas eller inte. Andra faktorer, likt skattesituationen i detta fall, ska inte vägas in vid beslutet och kan i de flesta fall till och med vara svår att se menar Per-Olof Swedmark. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

5.4.4 Banker

Även banker är intressanta vid en 3D-bildning. Allt som oftast har bankerna en säkerhet i den fastighet som ska genomgå en 3D-bildning. Det blir därför relevant att diskutera i vilken fastighet denna säkerhet ska ligga efter att fastigheten ombildats och blivit till två. Det kan tänkas att bostadsrättsföreningen helst vill lägga hela säkerheten i fastigheten med de kommersiella lokalerna. Ofta finns det dock en större risk att fastigheten med de kommersiella lokalerna skulle stå tomma vilken skulle påverka bankens säkerhet. Det är därför kanske inte möjligt att hantera denna säkerhet utifrån vad bostadsrättsföreningen själv anser vara mest gynnsamt. (Norrzell, Johan. Intervju 2018 den 16 maj)

Det är också vanligt att föreningar och företag söker sig till banken för hjälp med finansiering när bostadsrättsföreningen efter delningen väljer att sälja av ena fastigheten. Dock är dessa lån inte alltid så enkla att få igenom menar kassören i en av bostadsrättsföreningarna som genomgått en sådan 3D-process. Han menar på att det fortfarande är så nytt med 3D-fastigheter att bankerna inte helt förstår vad de skulle få en säkerhet i. Vidare menar även skattejuristen Thomas Almendal att bankerna kan säga nej både därför att de inte förstår vad 3D-bildning är och dessutom kan de säga nej då de inser att deras säkerhet blir lägre. (Almendal, Thomas. Intervju. 2018 den 16 maj) Kassören berättar vidare om hur de hade fått avslag från en av storbankerna som hans förening varit en stor kund hos under de senaste 20-30 åren. Föreningen hade efter avslaget vänt sig till alla möjliga banker och fick efter långt om länge ett lånelöfte från en annan bank i utbyte mot att samtidigt flytta över samtliga lån till denna bank. (Persson, Claes-Göran. Intervju. 2018 den 2 maj)

5.4.5 Leverantörer

Samma problematik som kan uppstå kring bankerna kan även ske kring diverse leverantörer. Efter en fastighetsdelning sker ofta fakturering fortsatt till bostadsrättsföreningen även om kostnaderna som faktureras juridiskt avser två olika fastigheter som inte heller ägs av samma juridiska person. Detta kan vara svårt för en leverantör att förstå sig på. Det kan även vara svårt

för en leverantör som inte är införstådd i hur fastigheterna samverkar med varandra att kunna ställa ut två fakturor istället för en. Utöver detta skulle det innebära en extra administration som leverantörerna ej är intresserad av. (NorrSELL, Johan. Telefonintervju 2018 den 16 maj)

5.4.6 Redovisare

Redovisaren har som uppgift att, efter 3D-bildning och försäljning, se till att föreningarnas räkenskaper endast består av de kostnader, intäkter, reserveringar med mera som är hänförligt till föreningens fastighet. Allt som oftast ansvarar även den ekonomiska förvaltaren, det vill säga redovisaren, över att vidarefakturera de kostnader som belastar en annan fastighet. Detta kan vara svårt för en redovisare som blir inkopplad först efter att 3D-bildningen är genomförd. Det är därför av yttersta vikt att Lantmäteriets beslut är tydligt nog för någon utomstående att förstå. Lantmäteribeslutet finns som grund vid fördelningen av kostnader hänförliga till gemensamhetsanläggningar. Uppdelningen av övriga kostnader är upp till styrelsen i föreningen att bedöma hur den ska se ut. Redovisaren själv tar nästan aldrig ett eget beslut vad gäller uppdelning av kostnader. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj) Som redovisare erhålls alltid någon form av underlag eller motivering från antingen Lantmäteriet eller berörda styrelse vilket medför att redovisaren inte behöver göra egna bedömningar eller avvägningar. (Bengtsson, Carina. Mailkontakt. 2018 den 15 maj). Utöver att se till att redovisningen blir så korrekt som möjligt finns det även intresse från redovisaren att göra redovisningen så enkel som möjlig trots att själva 3D-processen kan upplevas komplicerad (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj).

I vissa fall kan dock redovisningen stöta på problem som kräver rådgivning av externa konsulter. Momsproblematiken som har nämnts tidigare är ett exempel på när extern rådgivning behöver konsulteras. Agne Johansson, redovisningsansvarig för en bostadsrättsförening i Malmö som genomgått en 3D-bildning, benämner just momsproblematiken som det absolut svåraste han stött på i samband med detta uppdrag. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj)

5.4.7 Revisorer

Revisorn som ansvarar för att granska såväl räkenskaper som förvaltning vill se att uppdelningen av diverse kostnader som gjorts är rimliga. Utöver det så benämner revisorn två områden denne kan se som eventuellt problematiska. Det första är hur förvaltningen kommer att ske. I de fall där båda föreningarna ägs av samma fysiska personer väljs allt som oftast samma styrelse in i de båda föreningarna för att underlätta förvaltningen. Det löper på så sätt en risk att denna styrelse inte alltid ser till båda föreningarnas bästa utan i vissa fall gynnar den ena mer, såsom bostadsrättsföreningen där samtliga har sin bostad. Revisorn menar även på att problematiken kring förvaltningen inte tvungen försvinner bara för att den ena fastigheten skulle säljas ut externt. Då uppstår istället högre krav på samarbete mellan de två förvaltarna. Erik Mauritzson nämner problematik kring förvaltning av gemensamhetsanläggningar och ställer sig frågande hur en sådan problematik kommer att lösas om parterna ej är överens. Det kan röra sig om sådana saker som när fasaden ska målas om, om denna är en gemensamhetsanläggning. (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj) Det har dessutom

visat sig att renovering eller liknande av en gemensamhetsanläggning kräver samtycke från båda inblandade parter när delägarförvaltning gäller. Således kan en part i praktiken stoppa den andra från att genomföra renovering och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Kan parterna inte alls enas kan Lantmäteriet eller Länsstyrelsen i vissa fall kliva in och hjälpa till med beslutet. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

Den andra problematiken revisorn nämnde var den redan nämnda momsproblematiken. Han menar vidare att det inte ska vara helt omöjligt att räkna på men att det är viktigt att de två föreningarna, inblandade i uppdelningen av kostnader, förstår att momsens måste bli korrekt hanterad i varje juridisk person för sig, vilket behandlas vidare under momshantering 5.5.4. I övrigt såg revisorn inga direkta farhågor kring redovisningen utan syftar på förvaltningen och skattefrågor angående moms som de mest problematiska. (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj)

5.4.8 Skatteverket

Slutligen hamnar frågan hos Skatteverket, huruvida föreningen nu kan klassificeras som äkta eller ej. Kristin Pihl, skattehandläggare på Skatteverket i Västervik (Intervju. 2018 den 9 maj) förklarar att det är föreningarna själva som gör bedömningen och deklarerar utifrån den bedömning man gjort. Det är sedan upp till Skatteverket att göra en bedömning och därefter besluta ifall bostadsrättsföreningens uppfattning är korrekt. Skattedeklarationen kommer därmed godkännas alternativt få en anmärkning om den anses vara felaktig. (Pihl, Kristin. Intervju. 2018 den 9 maj)

Vidare förklarar Pihl att skatteverket vid deklarationen ser på bostadsrättsföreningen och den nya ekonomiska föreningen som helt skilda verksamheter. De kommer således inte granska dessa utifrån att de tidigare varit en enhet och därmed görs ingen direkt granskning av fördelningen mellan fastigheterna. Pihl beskriver det som att fastigheterna ur skattesynpunkt efter ombildningen är två olika juridiska objekt som tillhör två helt olika juridiska personer och därmed även ska granskas utifrån det. Vilket även Jesper Anderberg, rättslig expert på Skatteverket, betonar (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj). Det Skatteverket istället kan granska är om föreningen verkligen haft de kostnader som de påstår att de haft och som de därmed yrkar avdrag för i sin skattedeklaration. Som underlag menar Pihl då att beslutet från Lantmäteriet kan komma till användning för att se att uppdelningen har gjorts korrekt. (Pihl, Kristin. Intervju. 2018 den 9 maj)

Jesper Anderberg menar att Skatteverket ställer sig positiva till att oäkta bostadsrättsföreningar använder sig av 3D-bildning för att bli äkta. Trots att bostadsrättsföreningarnas tanke bakom fastighetsombildningen är att undgå beskattning menar Anderberg att konsekvenserna av 3D-bildningen ändå faller ut så som Skatteverket vill ha det. De kommersiella lokalerna hamnar i en egen förening eller aktiebolag där de även kommer att beskattas, samt att bostäderna och andelsinnehavarna nu undgår beskattning vilket är tanken bakom själva lagstiftningen. Utöver detta underlättas även Skatteverkets granskning. Anderberg menar på att då äkta bostadsrättsföreningar i princip är befriade från beskattning behöver Skatteverket inte granska dessa speciellt ingående. Då Skatteverket idag ej heller har möjligheten att granska samtliga

deklarationer som de får in ser de välkommandet av en sådan 3D-process. Detta betyder även att det kan vara svårt att uttala sig om en bostadsförening är äkta eller oäkta, just på grund av att samtliga deklarationer ej granskas. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj)

Enligt Anderberg kan Skatteverket dock även se en viss problematik kring 3D-bildning när det handlar om föreningarnas möjlighet till att påverka Lantmäteribeslutet. Han nämner vidare ett fall som hamnat på hans bord där en oäkta bostadsrättsförening genomfört just en 3D-bildning. I detta fall hade inte fastigheten, som innehöll de kommersiella lokalerna, avyttrats ännu, varken internt eller externt, utan låg kvar i bostadsrättsföreningen. Det blev därför väldigt tydligt för Anderberg att se hur fördelningen av byggnad respektive mark hade gjorts mellan de två fastigheterna. I detta fall hade fördelningen, av mark, i Anderbergs ögon, blivit väldigt skevt fördelad. Då föreningen i detta fall fortfarande ansågs vara oäkta blev där inga direkta skattekonsekvenser av den skeva uppdelningen utan problematiken uppstår först när den ena fastigheten sålts av. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj)

Med Jesper Anderberg diskuterades även den momsproblematik som redovisningsbyrån samt revisorn nämnt. Anderberg menar att denna problematik ej bör kunna uppstå då det rör sig om ett hanteringsfel. Det föreningen bör göra om de erhåller en faktura avseende båda fastigheterna ska föreningen genast höra av sig och få fakturan krediterad för att i sin tur be om att få den uppdelad på de två fastigheterna. På så sätt uppstår ingen problematik kring hur momsen ska hanteras. I de fall som det inte är möjligt att be om två separata fakturor så får man istället hitta en fördelningsprincip där moms och inkomstskatt måste samsas. En sådan fördelningsprincip kan bli problematisk menar Anderberg, då det finns en rad olika fördelningsprinciper men ingen regel som hanterar hur kostnader ska fördelas mellan två juridiska personer. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj)

Det kan även uppstå svårigheter kring hur man ska fördela kostnader som berör båda fastigheterna men inte regleras av några andelstal. Det kan exempelvis röra sig om kostnad för vaktmästare eller städning av fastigheterna. Skatteverket vill som med allt annat att denna fördelning ska bli 100 procent korrekt. Självklart förstår även Skatteverket att detta kan vara en omöjlighet. Anderberg menar därför att man själv får hitta en princip att fördela dessa kostnader efter och motiveras det bara tillräckligt väl så kan även Skatteverket leva med att det ”nog får vara lite fel”. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj)

5.5 Redovisning vid 3D-bildning

5.5.1 Underlag för redovisning

När beslutet från Lantmäteriet är taget att 3D-bildningen är genomförd och lagakraftvunnen får sakägarna en förrättningsakt. I detta återfinns som tidigare nämnts bestämmelser kring hur fastigheten är uppdelad samt beslut om servitut och gemensamhetsanläggningar. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj) Det är inte förrän efter detta beslut är taget som själva bokföringen blir involverad i en 3D-bildning. När en befintlig fastighet blir två kommer kostnader och tillgångar som förut hänfördes till ett objekt nu vara tvungna att delas upp och

hänförs till två. Det är vid denna uppdelning som beslutet från Lantmäteriet kommer till stor användning för den som är redovisningsansvarig. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj)

I beslutet finns det ett anläggningsbeslut, i vilket det bestämts gemensamhetsanläggningar för de båda fastigheterna och andelstal för respektive gemensamhetsanläggning som visar hur fördelningen av respektive anläggning ska ske mellan fastigheterna. (Nord, Håkan. Intervju. 2018 den 9 maj)

5.5.2 Andelstal

För att Lantmäteriet skall kunna ta ställning och ta ett beslut behöver de få in ett yrkande. Därmed är det sökanden, i detta fall bostadsrättsföreningen, som måste yrka på hur fördelningen av andelstalen ska se ut vid de olika gemensamhetsanläggningar som ska inrättas. Därefter ska lantmäteriförrättaren ta ställning till detta yrkande. (Nord, Håkan. Intervju. 2018 den 9 maj) Det normala förfarandet är att konsultfirman, som bostadsrättsföreningen har anlitat, på något vis kommer fram till ett förslag för dessa andelstal. Detta genom att göra en grundlig beräkning på aktuell kostnadsfördelning mellan de tänkta uppdelade fastigheterna. För värme kan det till exempel vara hur stor del av den totala ytan i kvadratmeter som de olika fastigheterna besitter, för att på så sätt visa hur stor del de värmer upp. (Norrzell, Johan. Intervju 2018 den 16 maj)

När Lantmäteriet ska ta ett beslut i frågan kan det uppstå en diskussion mellan Lantmäteriet och sökanden, angående yrkandet, men oftast när en konsult tagit fram underlaget brukar inte förrättaren ha några åsikter. Om Lantmäteriet ska ha en åsikt krävs det att yrkandet på andelstalen är uppenbart och väsentligt fel. Då kan det ske att förrättaren för på tal till sökanden att denne tycker att detta är inkorrekt. Dock kan sökandena om inrättande av en gemensamhetsanläggning vara överens angående andelstalen som ska tillhöra anläggningen, vilket gör att Lantmäteriet inte kan sätta sig emot eller ändra på dessa. (Nord, Håkan. Intervju. 2018 den 9 maj) I detta fallet när en bostadsrättsförening ansöker om 3D-bildning är det endast en sökanden vilket gör att man, i princip, alltid får anse att de är överens med sig själv. Detta i sig leder till att förrättningslantmätaren i stort sett inte kan påverka andelstalen som den sökande vill sätta. Dessutom får det anses svårt för lantmätaren att kunna på ett betryggande sätt mäta den faktiska förbrukningen, därav går de allt som oftast på den sökandes yrkande. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

Enligt Johan Norrsell går Lantmäteriet i princip alltid på förslaget som konsulterna lägger fram vad gäller andelstalen. På frågan om han märkt att kunden, i detta fall bostadsrättsföreningen, velat snedfördela kostnader och sätta oriktiga andelstal svarar Johan nej. (Norrzell, Johan. Intervju 2018 den 16 maj) Thomas Almendal har dock ett annat svar på denna fråga, han menar på att han märkt av att bostadsrättsföreningar skulle vilja lägga mer kostnader i den kommersiella delen då det är mer fördelaktigt rent skattemässigt. Detta då ett privatbostadsföretag av denna sort inte betalar skatt på sin vinst, men en ekonomisk förening eller ett aktiebolag, där hyreslokalerna kommer att tillhöra, är fullt beskattningsbara för sitt resultat. Därmed är det mer fördelaktigt att lägga mer kostnader på den kommersiella delen om

den ägs genom samma ägarförhållanden som i bostadsrättsföreningen fast genom en annan juridisk person. (Almendal, Thomas. Intervju. 2018 den 16 maj)

Thomas menar dock att om en sådan situation uppstår brukar han som konsult förklara för kunden att det är mer fördelaktigt att sätta korrekta andelstal då detta kommer att underlätta för förvaltningen i framtiden, till exempel om bostadsrättsföreningen vill sälja vidare den kommersiella delen till en extern förvaltare (Almendal, Thomas. Intervju. 2018 den 16 maj). Vidare vill Johan Norrsell framhäva att NAI Svefa som konsulter alltid gör en grundlig utredning av förbrukningen/slitaget i samtliga gemensamhetsanläggningar för att sätta så korrekta andelstal som möjligt (Norrsell, Johan. Intervju 2018 den 16 maj).

Ordföranden i Bostadsrättsföreningen kan se att det finns både incitament och möjlighet för en bostadsrättsförening som genomför en 3D-bildning att försöka sätta andelstal som gör att det läggs mer kostnader än vad det egentligen ska på den kommersiella delen. Samtidigt, på frågan om de som kund hade del i när andelstalen togs fram av konsulterna för underlaget som skulle lämnas in till Lantmäteriet, svarade ordföranden i Bostadsrättsföreningen nej. Ordföranden vill även, som Thomas ovan, lyfta fram att det kan bli problematiskt i framtiden och leda till en konflikt mellan de två förvaltarna av fastigheterna om andelstalen sätts på ett inkorrekt sätt. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj)

Enligt Johan Norrsell jobbar man som konsult för kunden och om de vill ha en lösning kan du som konsult ha en åsikt om det och tycka att det är lämpligare att göra på ett annat vis. Vid ett scenario som ovan där en kund vill sätta snedvridna andelstal får man som konsult försöka sätta ner foten och förklara en mer lämplig lösning. Dock arbetar man för kunden och står de på sig får man gå på deras linje och försöka få igenom deras metod. (Norrsell, Johan. Telefonintervju 2018 den 16 maj)

5.5.3 Redovisning i praktiken

När redovisningen går från en juridisk person till två juridiska personer och hur man ska gå tillväga vid bokföringen av de tillgångar och kostnader som ska delas upp är inget som är helt klart vid en 3D-delning. Som nämnts tidigare anser Olof Graner att redovisningen av 3D-bildade fastigheter i dagsläget är alltför varierande, det finns ingen enhetlig lösning (Graner, Olof. Intervju. 2018 den 4 maj). Det kan behöva göras en del avvägningar och beräkningar för att komma fram till en korrekt fördelning. Detta är dock inget som den person som sköter redovisningen gör. Till sin hjälp har den redovisningsansvarige, som beskrivits förut, det protokoll som erhållits från Lantmäteriet vilket bland annat innehåller en detaljerad beskrivning av gemensamhetsanläggningar och andelstal. Dessa andelstal är av stor vikt för den som sköter bokföringen. Finns inte ett svar i protokollet hur en viss kostnad ska delas upp går den ansvarige till styrelsen i de föreningar/aktiebolag vilka är föremål för redovisningen och ber om vägledning. I princip gäller det för den som sköter bokföringen att följa underlaget från Lantmäteriet och vid enstaka tillfällen följa beslut tagna av nämnda styrelser. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj)

I dessa fall där det inte regleras i beslutet från Lantmäteriet hur kostnader ska delas mellan fastigheterna blir det således att styrelserna får göra en avvägning hur dessa ska delas mellan fastigheterna. Vid denna avvägning kan man vid vissa tillfällen återigen ta hjälp av andelstalen. Till exempel om en städfirma städar fastigheten, då kan fakturan delas upp efter andelstal som visar hur arealfördelningen är mellan de två fastigheterna. (Norrzell, Johan. Intervju. 2018 den 16 maj) Om det inte helt går att härleda hur mycket av kostnaden som ska belasta vilken av fastigheterna får man enligt ordföranden i bostadsrättsföreningen i Malmö gå lite på magkänsla. Det är trots allt de som nyttjar faciliteterna och sköter dem som har bäst inblick i hur fördelningen bör vara. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj) Detta resonemanget är något som även Per-Olof Svedmark på Lantmäteriet uttalar (Svedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj). Johan Norrsell förklarar att det händer att kunder återkommer till de som konsulter och ber om hjälp att hitta en så bra lösning som möjligt för ovan nämnda kostnader som uppkommer efter 3D-bildningen (Norrzell, Johan. Intervju 2018 den 16 maj).

Det gäller dock att en form av princip tas fram eller att man noga kan motivera varför utfallet blivit som det blivit vid härledning av en löpande kostnad vilken inte är bestämd hur den ska delas upp. Detta då det, som tidigare nämnts, egentligen krävs från Skatteverket att fördelningen ska vara korrekt till hundra procent. Dock finns det, som också nämnts ovan, en möjlighet att motivera varför man valt att göra på det viset som man gjort. Har man en tillräckligt bra motivering till sin fördelning kan denna komma att godkännas av skatteverket. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj)

Carina Bengtsson på Castor anser att de som redovisningsansvariga inte har stött på några problem med bokföringen av en fastighet som genomgått en 3D-bildning. De har fått underlag från Lantmäteriet och från sin kund, som de följer. Kunden har vid vissa avvägningar tagit hjälp av en extern konsult för att komma fram till en så bra lösning som möjligt. (Bengtsson, Carina. Mailkontakt. 2018 den 15 maj) Likaså svarar Per Öhman, ordförande i BRF Paraden, att de inte haft några problem med redovisningen, utan att den ekonomiska förvaltaren har fått underlag från dem som denne följt (Öhman, Pär. Telefonkontakt. 2018 den 15 maj). Detta går i linje med Agne Johanssons åsikt att själva bokföringen och redovisningen vid uppdelningen inte inbringar några direkta svårigheter och avväganden från deras sida. Utan de går endast på underlaget från Lantmäteriet och på underlag som de får in eller begär in från föreningen. Istället är Agne av åsikten att det inte är helt rimligt att man som redovisare av den löpande verksamheten ska behöva gå igenom ett gediget protokoll varje gång en transaktion avseende underhåll ska bokföras. Vilket, enligt honom, tyvärr blir konsekvensen av denna process, man måste hela tiden ha i bakhuvudet vad protokollet säger. Däremot som angavs tidigare upplever Agne Johansson en stor problematik kring moms hantering i de två juridiska personerna som han sköter redovisningen åt. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj)

5.5.4 Momshantering

En äkta bostadsrättsförening är inte skattepliktig och på samma sätt är den normalt sett inte heller momsregistrerad. Det finns dock undantag, till exempel om den äkta föreningen äger hyreslokal eller bostadsrättslokal vilken gör att föreningen får en begränsad avdragsrätt. (SFS 1999:1229) Det normala förfarandet är då att föreningen får en speciell momsnyckel.

Momsnyckeln anger en procentsats, baserat på hyreslokalerna och/eller bostadsrättslokalernas omsättning av den äkta föreningens totala omsättning. Denna nyckel används sedan för att få fram bland annat hur mycket ingående mervärdesskatt som den äkta föreningen har rätt att få tillbaka. Det hela kompliceras ytterligare i de fall bostadsrättsföreningen ska vidarefakturera till den nya ekonomiska föreningen då den ekonomiska föreningen är fullt skattepliktig. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj)

Revisor Erik Mauritzson var av åsikten att detta förfarande anses som en av de största riskerna, om inte den största, vid en revision av de två juridiska personerna vid en 3D-bildning. Han nämner att det inte känns riktigt rätt att en icke momspliktig (eventuellt begränsat momspliktig) förening ska vidarefakturera till en fullt momspliktig förening. Han menar på att problematiken kring hanteringen av moms i detta fall är väldigt komplicerad. Detta då det bland annat är lekmän (läs styrelsen i BRF) som är inblandade, alternativt att det är en ekonomisk förvaltare som sköter hanteringen av moms. Erik ser gärna att den ansvariga för hantering av mervärdesskatten tar hjälp av en momsspecialist vid denna process. Vilket är något som han själv som revisor kommer att göra vid en eventuell revision. (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj) Denna tes stärks av Agne Johanssons svar på frågan om vad som är den största svårigheten i den ekonomiska förvaltningen av de två inblandade juridiska personerna vid och efter en 3D-bildning. Agne säger att just momsfrågor har varit det som åsamkat mest huvudbry. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj) Vilket även Johan Norrsell kan konfirmera då han säger att just momsfrågor är något som i regel alltid dyker upp vid ett konsultuppdrag med 3D-bildning (Norrsell, Johan. Telefonintervju 2018 den 16 maj).

Det som renderar i ett problem är att tidigare har fakturor gått till bostadsrättsföreningen som stått för hela kostnaden, vilken nu ska delas med ägaren av 3D-fastigheten enligt Lantmäteriets protokoll. Som tidigare nämnts ska kostnader efter själva 3D-bildningen, som avser drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar, delas enligt andelstalen mellan den äkta bostadsrättsföreningen och ägaren av 3D-fastigheten. Själva kostnaden delas upp enligt andelstalen som tidigare gått igenom. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj) Korrekt arbetsgång är, enligt både Erik och Agne, att bostadsrättsföreningen först betalar hela fakturan för att sedan vidarefakturera ägaren till 3D-fastigheten (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj).

Problematiken som då uppstår ligger i hur momsen på denna kostnad ska delas upp. Som nämnts ovan är, i det normala fallet, bostadsrättsföreningen ej momsregistrerad medan ägaren till 3D-fastigheten oftast är det. En fråga som då uppstår enligt Agne är om bostadsrättsföreningen kan ställa ut en faktura med moms till den andra föreningen/aktiebolaget när bostadsrättsföreningen inte deklarerar för moms. Andra problem som kan uppstå är om bostadsrättsföreningen är momspliktig till viss del genom en momsnyckel. Hur ska hanteringen av mervärdesskatten då ske. (Johansson, Agne. Intervju. 2018 den 7 maj)

En rättslig expert på Skatteverket (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj) och en universitetsadjunkt inom skatterätt är båda överens om att momsfrågan i denna situation är

ytterst speciell (Jakobsson, Olof. Telefonkontakt. 2018 den 24 maj). Man ska också ha i åtanke att detta koncept, 3D-bildning, är ett relativt nytt förfarande och det finns inga riktiga normer för hur själva momshanteringen ska gå till. (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj) Thomas Almendal har vid konsultuppdrag också upplevt nämnd problematik. Lösningen som de som konsulter då försökte implementera var att försöka få alla fakturor att gå via den kommersiella delen. För att den sedan ska kunna vidarefaktureras till bostadsrättsföreningen. På så vis slipper man problemet med hantering av moms. (Almendal, Thomas. Intervju. 2018 den 16 maj)

Det ligger också en risk i att när den redovisningsansvarige ska stämma av så att momsen stämmer kan det se korrekt ut i helheten, men om man bryter ner det i varje del för sig, det vill säga bostadsrättsförening och ekonomisk förening/aktiebolag är det fel. Då moms är en skattefråga och skatteverket kommer se på de olika fastigheterna som helt skilda personer räcker det inte att momsen som en helhet ser korrekt ut. Varje enskild juridiska person måste ha deklarerat korrekt moms för sin del. (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj)

5.6 Framtida förvaltning

5.6.1 Vad händer sen?

När en 3D-bildning har skett finns det, som tidigare nämnts, två val att göra för en bostadsrättsförening med den kommersiella 3D-fastigheten. Antingen behåller man den genom ett ägande genom en ekonomisk förening eller ett aktiebolag eller så säljs den ut till en extern part. I denna undersökning har vi stött på bådaddera av lösningarna. Dock tenderar det att vara standard i Stockholm att 3D-fastigheten säljs vidare externt. (Öhman, Pär. Telefonkontakt. 2018 den 15 maj) I bostadsrättsföreningen i Malmö som vi granskat närmare valde man att behålla den kommersiella delen med hjälp av ägande genom en ekonomisk förening. (Persson, Claes-Göran. Intervju. 2018 den 2 maj) Det finns både fördelar och nackdelar med att behålla kontrollen över båda fastigheterna menar bostadsrättsordföranden i Malmö. I fallet i Malmö valde de att behålla kontrollen över båda fastigheterna genom två typer av ekonomiska föreningar, den ursprungliga bostadsrättsföreningen och en nystartad ekonomisk förening. Ordföranden menar däremot på att det hade varit skönt att sälja ut de kommersiella lokalerna till en extern part just för att förenkla förvaltningen från deras sida. Han menar på att det kan vara rätt krävande att vara förvaltare över sådana lokaler. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj)

5.6.2 Behålla den kommersiella delen

Väljer man att behålla kontrollen över även den kommersiella delen finns fortfarande problematiken om att bostadsrättsföreningen klassificeras som oäkta. Detta problem löses genom att andelsinnehavarna i bostadsrättsföreningen bildar en ny ekonomisk förening som är skild från bostadsrättsföreningen och låter denna nya förening köpa upp fastigheten med de kommersiella lokalerna. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj) På detta sätt uppnås kraven för att kunna klassificeras som en äkta bostadsrättsförening (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj) men hyreslokalerna beskattas nu, som nämnts, i vanlig ordning i den nya föreningen (Anderberg, Jesper. Intervju. 2018 den 21 maj).

Bostadsrättsföreningen i Malmö har genomfört just en sådan försäljning, däremot med några mellansteg för att minska skatteeffekten ytterligare. Styrelserna för de båda föreningarna som i detta fall består av samma personer ser ingen direkt problematik över att de sitter på två stolar. (Andersson, Christer. Intervju. 2018 den 22 maj) Revisorn från en av Sveriges största revisionsbyråer ser däremot en farhåga kring hur förvaltningen kommer att skötas. Han menar på att sitter man i en styrelse så har man som ansvar att verka för föreningens bästa. Ledamöternas intresse i de olika föreningarna kan då hamna i konflikt med varandra. (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj)

Det har i tidigare avsnitt uppdagats att det kan finnas incitament för bostadsföreningen att påverka andelstalen så att det skulle bli mer gynnsamt ur beskattningshänseende. Det som skulle tala emot detta incitament är att fastigheten tänkbart skulle kunna bli svårsåld om den potentiella köparen upplever fördelningen av andelstalen som aningen skeva. Det är alltså inte helt självklart att bostadsrättsföreningarna förespråkar andelstal som är mest gynnsamma ekonomiskt utan vill ur förvaltningshänseende att dessa ska återspegla verkligheten i möjligaste mån. (Almendal, Thomas. Intervju. 2018 den 16 maj) Revisorn lyfte även frågan huruvida det är möjligt att sälja av fastigheten med de kommersiella lokalerna till en extern förvaltare vid ett senare skede. Hade fastigheten legat kvar i bostadsrättsföreningen så hade det kunnat varit fråga om att man genom en sådan försäljning missgynnar framtida andelsinnehavare och boende i föreningen vilket ej är tillåtet. Genom att sälja av denna fastighet till en förening som ägs av samma innehavare som av bostadsrättsföreningen kan man motivera att varken nuvarande eller kommande andelsinnehavare missgynnas av försäljningen. (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj)

5.6.3 Sälja ut den kommersiella delen direkt

I många fall, framförallt i Stockholm, har den kommersiella delen sålts av direkt till extern part. I vissa fall har det till och med varit från önskemål av den potentiella köparen som en 3D-bildning genomförts. (Öhman, Pär. Telefonkontakt. 2018 den 15 maj). Det som är intressant i ett sådant fall är hur väl förvaltningen av de båda fastigheterna fungerar när två juridiska personer ska samverka. Kostnadsfördelningen kring gemensamhetsanläggningar regleras med hjälp av andelstal men det som inte framgår i beslutet från Lantmäteriet är just frågor som när och hur beslut angående underhåll och förvaltning av gemensamhetsanläggningar bestäms. Enligt Per-Olof Swedmark är det enighet som måste råda vid delägarförvaltning. Ett exempel kan handla om fasaden som i vissa fall blir en gemensamhetsanläggning just för att förvaltning och reparation av denna ej ska ske vid olika tidpunkter. Anser då den ena parten det vara dags att måla om fasaden men den andra anser inte detta som speciellt akut så kan det resultera i ett problem med förvaltningen. Vid delägarförvaltning är huvudregeln att båda parter måste vara överens för att någon reparation eller ett underhållsarbete ska kunna genomföras (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj) Även revisorn lyfte fram denna problematik (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj). För att komma till stånd med problematiken innan det inträffar kan en så kallad samfällighetsförening bildas. Det innebär att en styrelse utses som kan fatta beslut angående gemensamhetsanläggning i fall likt de ovan. (Swedmark, Per-Olof. Intervju. 2018 den 11 maj)

Revisorn menar vidare att det även kan bli intriger när bostadsrättsföreningen representeras av en lekmannastyrelse. Denna lekmannastyrelse ska gentemot proffs, som Mauritzson benämner förvaltarna av den kommersiella delen, lyckas komma överens angående förvaltningen av gemensamhetsanläggningar med mera. Han menar att detta ställer högre krav på underlaget från Lantmäteriet. (Mauritzson, Erik. Intervju. 2018 den 17 maj)

Kapitel 6 - Analys

I analysen presenteras de problem som identifierats till följd av intervjuerna. Därefter appliceras redovisningsteorin på nämnd problematik för att belysa hur detta rent redovisningsmässigt är ett problemområde. Slutligen följer en genomgång av hur hela processen kan beskrivas utifrån samverkansmodellen.

6.1 Problemområden

6.1.1 Pedagogisk problematik

Ur intervjuunderlaget har ett flertal problemområden kring redovisning till följd av 3D-bildning tagits upp. Det första problemet som väljs att benämnas är ett rent pedagogiskt problemområde. Det har visat sig att kunskapen om vad som faktiskt sker eller har skett efter en 3D-bildning är väldigt låg hos allmänheten. Ett tydligt exempel på detta är att andelsinnehavarna inte egentligen förstår varför eller vad det innebär att de ska äga en del i en ny ekonomisk förening efter ombildningen. Tyvärr ligger detta pedagogiska problem även ute hos andra aktörer i vissa fall, som till exempel redovisare, banker och Skatteverket. Redovisningen sker i väldigt stor utsträckning utifrån de underlag som Lantmäteriet tar fram. Redovisare och Skatteverket har i denna studie visat sig följa detta underlag i möjligaste mån, utan att egentligen ta hänsyn till den ekonomiska innebörden av det hela. Hade de varit mer insatta i och haft mer kunskap kring processen hade de troligtvis kunnat se en tydligare helhetsbild.

Även banker är en aktör som tydligt saknar kunskap om denna process. Det har visat sig att banker ställer sig tveksamma till att låna ut pengar till ändamålet, vilket enligt kassören på bostadsrättsföreningen i Malmö troligtvis beror på att de inte vet vad det är som egentligen har skett eller i ett tidigt skede kommer att ske. Även diverse leverantörer reagerar liknande på fenomenet 3D-bildning. Då situationen har förändrats och leverantörerna därför borde ställa ut två fakturor istället för en, har leverantörerna visat sig ovilliga till detta. Ofta sker istället vidarefakturering från bostadsrättsföreningen, som enligt Jesper Anderberg anses vara felaktigt.

Om samtliga inblandade parter hade en större förståelse för vad en 3D-bildning egentligen är och innebörden av detta skulle troligtvis en mer enhetlig förvaltning, redovisning och tillsyn kunna uppnås. Den allmänna uppfattningen hos författarna av denna uppsats är att kunskapen på området generellt är för låg, bortsett från hos experterna på området där kunskapen är väldigt hög.

6.1.2 Granskningsproblem

I och med att skatteverket granskar varje juridisk person för sig kollar de inte på uppdelningen utan endast på att föreningen haft de kostnader de påstår sig ha haft. Då vissa av dessa kostnader styrs av andelstal, och att skatteverket i de flesta fall inte kan se vad totalsumman i de två juridiska personerna har hamnat på, leder det därför till att det blir svårt att granska om andelstalen verkligen har följts. Detta problem uppstår således till följd av att skatteverket efter 3D-bildningen helt skärmar av de olika juridiska personerna från varandra, även om det i verkligheten finns ett tydligt samband dessa emellan. Dock är det förstaeligt att Skatteverket

agerar på detta sätt då det är två olika juridiska personer. Det kan dock anses att en grundlig granskning borde innefatta granskning av gemensamma delar i båda juridiska personer snarare än en fullständig uppdelning i två.

Då kännedomen om 3D-bildning rent generellt är låg, ligger detta till grund för en granskningsproblematik för utomstående intressenter av de juridiska personerna som numera förvaltar fastigheterna efter en 3D-bildning. Till exempel kan det medföra svårigheter i granskningen för potentiella köpare av bostadsrätter i bostadsrättsföreningen. Alternativt att potentiella hyresgäster i lokaler i den kommersiella delen inte kan utröna vad det är för lokal de ämnar hyra. Denna problematik kan vidare leda till att dessa intressenter känner att de inte har möjlighet att granska den juridiska personen så som de vill och därmed avstår från att engagera sig.

6.1.3 Lantmäteriets begränsningar

Som tidigare diskuterats i empirin utgår Lantmäteriet endast från fastighetsbildningslagen i sitt beslut angående 3D-bildning av fastigheter. Detta kan leda till viss problematik då de inte tar hänsyn till eventuella skattemässiga eller ekonomiska incitament. Det tydligaste exemplet på detta är i de fall andelstal inte är uppskattade helt korrekt av bostadsrättsföreningen eller konsulterna. Lantmäteriet besitter inte tillräcklig kunskap om fastigheten för att kunna avgöra vad som är helt korrekta andelstal och dessutom har de som nämnt svårt att sätta sig emot de andelstal som föreslås. Problematiken i detta uppstår till följd av att andelstalen senare har en så stor roll vid den ekonomiska redovisningen efter 3D-bildningen. Det har visat sig att redovisare, helt korrekt, väljer att följa beslutet från Lantmäteriet när det ska redovisas kostnader kopplade till gemensamhetsanläggningar och dylikt.

Ytterligare problematik som kan uppstå i interaktion med Lantmäteriet är att de har ett väldigt högt tryck i allmänhet och inte bara på 3D-bildningar. Detta kan som, diskuterats i empirin, leda till att det kan ta väldigt lång tid att få igenom sin ansökan till ett färdigt beslut. Detta leder inte bara till att processen blir ytterligare lite dyrare för bostadsrättsföreningen, det kan även tänkas innebära att detaljeringsnivån i besluten kan komma att bli lidande. Detta då förrättningslantmätaren är under stor press och stress. Med tanke på att i princip samtliga intervjuobjekt har varit eniga om att Lantmäteriet nästan alltid går på konsulternas beslut känns det befogat att ifrågasätta om kontrollen, angående till exempel andelstal, från Lantmäteriet är tillräcklig alla gånger och i så fall om det är på grund av den stora arbetsbördan. Dock talar det mesta för att om kontrollen skulle vara bristfällig är det för att Lantmäteriet enligt lagen inte kan ha några större åsikter om ovan. Det ska dock sägas att det Kommunala Lantmäteriet har bättre handläggningstider och denna problematik blir därav troligtvis inte riktigt lika stor i storstäderna då dessa oftast har egna Kommunala Lantmäterimyndigheter, dock är det fortfarande här ett högt tryck.

Även om handläggningstiden i storstäderna och hos de Kommunala Lantmäterimyndigheterna är mycket bättre kan inte det faktum att möjligheten att olika lantmätare fokuserar på olika saker undgå att nämnas. Detaljnivå, kontroll med mera kan skilja sig åt mellan kommuner men även mellan olika lantmätare. Det innebär i förlängningen att slutprodukten är väldigt

handläggbarberoende och således kan troligtvis föreningar som haft samma handläggare vara mer jämförbara än föreningar som haft olika handläggare, då handläggarens fokus, detaljeringsgrad och erfarenhet påverkar slutprodukten.

Något som också skulle kunna skapa problem är det faktum att Lantmäteriet inte tar någon hänsyn, i sitt beslut, till hur det hela ska redovisas efter 3D-bildningen. Detta då Lantmäteriet har som uppgift att se till att en 3D-bildning genomförs i enlighet med fastighetsbildningslagen och inte några andra lagar eller regler. I kombination med ovan nämnda begränsningar kan detta leda till en möjlighet att dåliga eller felaktiga beslut, för den ekonomiska innebörden, kan tas av Lantmäteriet. Även om dessa beslut kan vara helt korrekta utifrån civilrätten och fastighetsbildningslagen kan de komma att påverka den ekonomiska förvaltningen i framtiden. Det kan till exempel röra sig om att inte tillräcklig hänsyn till samspelet mellan fastigheterna tas eller vad som händer i den situation när de kommersiella delarna ska säljas till en annan part. Ett beslut i form av felaktiga andelstal och skeva gränsdragningar kan göra de kommersiella lokalerna svåra att sälja. Om dessa felaktigheter skulle uppdagas av den potentiella köparen. Om delen istället säljs med dessa felaktigheter kommer troligtvis förvaltningen i framtiden att lida till följd.

6.1.4 Momsproblematik

Momshanteringen är ett område som flera av respondenterna lyfte fram som extra problematiskt. Efter en genomgång av empirin står det klart att momsproblematiken i dagsläget saknar en enhetlig lösning. Hanteringen varierar från ungefärliga uppskattningar, till användande av momsnycklar vid vidarefakturering samt vidare till att ställa krav på fakturautställaren att dela upp fakturan. Lösningar som uppkommit efter rådgöring med experter från fall till fall. Det står klart att problemet är ett av de få problem som med eftertryck identifierats av flera respondenter. Vad som också kan tydas är att en klar reglering och lösning på hur man ska gå tillväga med hanteringen av moms torde bildas för att bringa klarhet i tillvägagångssättet.

Skattemässigt finns det, vad gäller moms, incitament från bostadsrättsföreningen sida att lägga den största delen av kostnaderna i den ekonomiska föreningen, i de fall man valt att behålla kontrollen över båda föreningarna. Detta beror på att man i den ekonomiska föreningen kan göra avdrag för moms. Det känns därför extra viktigt att en reglering kring hanteringen av momsen bör bildas. Dessutom ska man ha i åtanke att en bostadsrättsförening, som en icke momsregistrerad förening, inte bör kunna vidarefakturera den ekonomiska föreningen med moms.

6.1.5 Bankernas rådande situation

Likt vi nämnt ovan under pedagogiska problem är bankerna en av de aktörer som denna fråga berör. Bankerna är också en intressent kring vilka det kan uppstå problem på området direkt kopplade till deras rådande situation. Ett av dessa problemområden rör pant och säkerhet likt vi diskuterat i empirin. Frågan hur en säkerhet i en fastighet ska hanteras står kvar och denna fråga går inte heller att koppla till redovisningsteori utan det är något som får redas ut rent

juridiskt. Eftersom denna fråga är av rent juridisk karaktär kommer den inte heller vidare behandlas i uppsatsen.

6.1.6 Framtida förvaltning

Det uppstår ett antal möjliga problemområden för den framtida förvaltningen till följd av 3D-bildning. Beroende på om de kommersiella lokalerna säljs ut till en extern part eller om de säljs internt, det vill säga till en ekonomisk förening eller ett aktiebolag skapade av medlemmarna i bostadsrättsföreningen, kan olika problemområden dyka upp. Om bostadsrättsföreningen väljer att behålla kontrollen över 3D-fastigheten kommer troligtvis styrelsen för bostadsrättsföreningen och den nya ekonomiska föreningen att bestå av samma individer. Dessa individer kommer då att ha incitament att göra situationen för de själva och deras medlemmar så bra som möjligt. Vid en 3D-bildning har det visat sig att detta främst sker genom att gynna bostadsrättsföreningen. Att agera därefter kan dock komma i konflikt med förvaltningen av den ekonomiska föreningen och ansvaret som ligger på styrelsen. Bland annat får inte en styrelsemedlem fatta beslut i en fråga där denne kan antas ha andra incitament än att gynna den egna juridiska personen. I praktiken skulle detta kunna innebära att samverkan mellan de två föreningarna inte kan företrädas av styrelsen. Visserligen uppstår inte denna problematik i de fall båda föreningarna gynnas av samma beslut, men vad händer vid fördelning av kostnader eller dylikt, det kan ju aldrig anses gynna organisationen att ta på sig en större del kostnader, dock finns det incitament för styrelsen att göra just detta på grund av skattesituationen som en helhet. Det kan således egentligen vara otillåtet att företräda båda föreningarna som styrelseledamot. Det är alltså inte förenligt med förvaltningen av den ekonomiska föreningen att styra de båda organisationerna som om de vore en. Man skulle kunna tänka sig att de två föreningarna analogt ses som en koncern, var på denna problematik skulle försvinna, men denna lösning känns ytterst tveksam.

I de fall lokaldelen säljs externt kan problematiken istället bli att den lekmannastyrelse som bostadsrättsföreningen ofta består av, ska tampas med erfarna förvaltare av den kommersiella delen. Maktbalansen i denna situation skulle i sig kunna skapa problem för förvaltningen, inte minst för bostadsrättsföreningen. Denna situation innebär också att gemensamma beslut måste tas kring gemensamhetsanläggningar och dylikt. Att följa andelstalen vad gäller löpande kostnader borde inte vara någon svårighet, men vad händer när det blir fråga om renovering. Det är inte säkert att båda parter kommer att vara överens om att en renovering är nödvändig och i denna situation krävs det samtycke för att en renovering ska bli av. Detta kan lösas med ett delägarsammanträde och beslut tas då av länsstyrelsen eller av lantmäteriet, men med tanke på att 3D-bildningens mål är att gynna förvaltningen är detta inte en önskvärd lösning. Tanken att de två juridiska personerna i all väsentlighet ska vara separerade från varandra ser inte ut som att det är helt praktiskt möjligt i rådande situation. En stor grad samverkan kommer troligtvis alltid att vara nödvändig vid uppdelning av befintliga fastigheter.

6.2 Påträffad problematik kopplat till redovisningsteori

6.2.1 Förmedlad bild av 3D-bildade bostadsrättsföreningar

Likt nämnts under teorikapitlet bör en rättvisande bild enligt redovisningsteorin stämma överens med den förmedlade bilden. Frågan i detta blir alltså vilken bild en bostadsrättsförening förmedlar efter en 3D-bildning och om detta stämmer överens med hur verkligheten ser ut. Efter att ha överskådliggjort processen kring 3D-bildning, tagit hänsyn till vad som styr redovisningen samt identifierat eventuella problemområden finner vi skribenter att den förmedlade bilden i redovisningen främst följer den civilrättsliga bilden av 3D-bildningen och därmed inte nödvändigtvis stämmer överens med den ekonomiskt rättvisande bilden i alla situationer. I många fall kommer den civilrättsliga bilden av fastigheterna att stämma överens med den ekonomiska innebörden, men problematiken uppstår till följd av att det finns för stora möjligheter att påverka den civilrättsliga bilden. Dessutom framgår det att slutprodukten rent civilrättsligt kan komma att skilja sig åt från fall till fall även vid likbördiga 3D-bildningar. Detta beror på att lantmäteriets beslut ligger till grund för redovisningen av det hela och detta beslut har egentligen enbart civilrättslig grund. Samt kan utfallet av detta beslut bli olika beroende på vilken stad och vilken förrättningslantmätare som handlagt ärendet. Således menar författarna av denna uppsats att den förmedlade bilden speglar fastigheten rent civilrättsligt, men att detta inte alltid hänger samman med den ekonomiskt rättvisande bilden. Därmed finns en risk att bostadsrättsföreningar efter 3D-bildning inte förmedlar en redovisningsmässigt rättvisande bild.

Förslagsvis borde redovisningen av dessa fastigheter ta fasta på den ekonomiska innebörden av fastigheternas uppdelning framför de civilrättsliga beslut som återfinns i beslutsunderlaget, vilket kommer att beröras djupare under avsnittet substance over form nedan. I dagsläget verkar det dock som att det civilrättsliga tillvägagångssättet är tillräckligt. Det ska dock sägas att begreppet rättvisande bild i sig inte är helt lätt att tolka och att det kan förekomma flera olika situationer som uppfyller rättvisande bild. I fallet 3D-bildning anser vi dock att det förmedlade bilden främst speglar hur de civilrättsliga reglerna har beslutats vilket i sin tur i vissa fall kommer stämma överens med en rättvisande bild av bostadsrättsföreningen. Dock finns det en överhängande risk för att förmedlad bild inte överensstämmer med en rättvisande bild. Även om det kan finnas flera situationer som uppfyller kraven för en rättvisande bild får det anses att en strikt civilrättslig tolkning av kostnadsfördelning i denna process är allt för osäker för att kunna anses uppfylla kraven alla gånger.

6.2.2 Jämförbarhet

Jämförbarhetsbegreppet hänger i mångt och mycket ihop med begreppet rättvisande bild, och eftersom vi redan har konstaterat att bostadsrättsföreningar i detta fall löper risk att förmedla en icke rättvisande bild kommer således jämförbarheten i dessa fall också att minska. Rent konkret kan dessutom jämförbarheten kopplas till problemet med handläggbarberoende och detaljeringsgraden som följer av detta. Om olika handläggare och olika kommuner genererar varierande beslut kommer även detta leda till att jämförbarheten minskar.

Även i de fall ovan då den civilrättsliga tolkningen lyckas skapa en rättvisande bild av fastigheten kan det uppkomma situationer då jämförbarheten inte uppfylls i samma utsträckning. Detta beror främst på att 3D-bildning som fenomen kan rendera i för många olika utfall, och att likartade 3D-bildningar i teorin kan få helt olika utfall. I situationer likt dessa kan den rättvisande bilden för den ekonomiska enheten vara uppfylld, men att kunna jämföra två olika ekonomiska enheter kan bli väldigt problematiskt. Som diskuterats, det kan finnas mer än en godtagbar rättvisande bild och detta fenomen i sig försvårar jämförbarheten.

Den andra aspekten av jämförbarhet, det vill säga jämförbarhet över tid kan också tänkas bli lidande. Hur det är tänkt att en intressent ska kunna jämföra fastigheten före och efter 3D-bildningen. Det verkar inte finnas några tydliga riktlinjer för detta och ur denna studie har inte några direkt tydliga upplysningskrav ställts fram vid den efterföljande ekonomiska redovisningen. I det fall de kommersiella delarna säljs ut till en extern part är det dessutom inte helt omöjligt att olika regelverk används för redovisningen, vilket i sin tur innebär att jämförbarheten försvåras både över tid men även mellan de två enheterna som tidigare varit en fastighet. Att kunna se över fastigheten historiskt och koppla det till hur det ser ut idag är en stor del i jämförbarhetsbegreppet vilket försvåras avsevärt efter delningen. Hur svårt det blir i praktiken beror väldigt mycket på vilka val som görs under 3D-bildningen, till exempel vad gäller att sälja externt eller internt.

Fortsättningsvis är momsproblematiken, som diskuterats tidigare i analysen, ett problemområde som visat sig vara direkt kopplat till jämförbarhet. Det har i våra intervjuer lagts fram flera förslag på hur momsfrågan ska lösas och dessa förslag får i förlängningen effekter på redovisningen av momsen. Den första frågan blir då huruvida skatteverket kommer godkänna lösningen i fråga, men det blir även en fråga om jämförbarhet i form av momshantering. Det kan väl diskuteras om momshantering är ett ämne viktigt nog att diskutera i termer av jämförbarhet, men det står klart att situationen i dagsläget inte har visat sig innehålla någon enhetlig lösning.

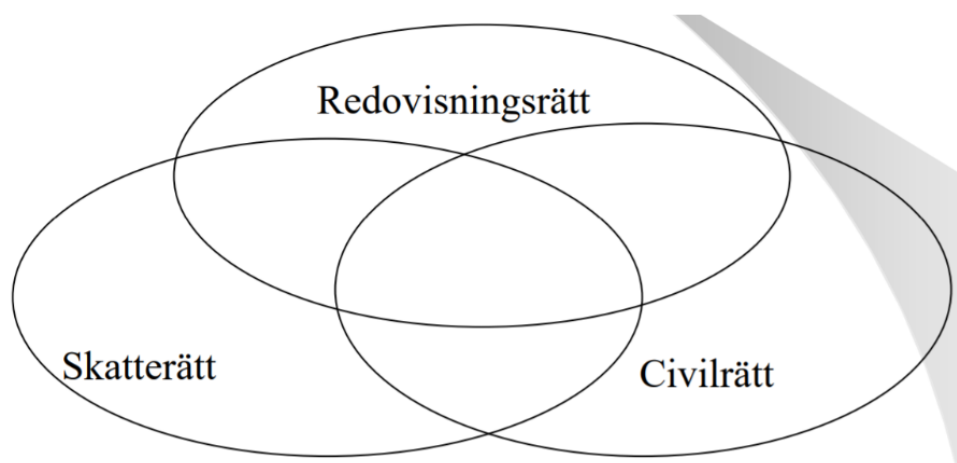
6.2.3 Substance over form

Som nämnts under problemkapitlet i analysen är flera av de identifierade problemområdena kopplade till att civilrätten inte överensstämmer med redovisningen. I dagsläget har det framkommit i empirin att civilrätten tillåts styra redovisningen, vilket kan komma att strida mot den ekonomiska innebörden av tillgången. Denna problematik genomsyrar hela processen och det är därför författarnas åsikt att substance over form eller ekonomisk innebörd borde få en tydligare roll vid redovisning till följd av 3D-bildning. Alternativt att man i processen ser över hur samverkan mellan skatteregler, civilrätt och redovisning fungerar. Likt det som diskuterats i tidigare avsnitt i analysen är flera av de bakomliggande anledningarna till en skevt förmedlad bild kopplade till just att juridisk form tillåts föregå ekonomisk form. Således skulle en tydligare koppling till substance over form-redovisning i denna process öppna upp för att en mer rättvisande bild förmedlas. Dessutom hade substance over form kunnat vara behjälplig vid avvägningar val som ska göra vid redovisningen där inga klara regler finns hur man ska gå tillväga än.

Konkret är det främst gemensamhetsanläggningar och dylikt som borde redovisas efter sin ekonomiska innebörd för att försäkra att redovisningen blir korrekt och att en rättvisande och jämförbar bild därmed uppnås. Som diskuterats i uppsatsen finns situationer då andetal kan bli snedvridna till fördel för bostadsrättsföreningen. Vid applicering av substance over form i dessa fall skulle denna problematik troligtvis försvinna. Visserligen kvarstår svårigheten att mäta exakt förbrukning i vissa fall, men ekonomisk innebörd framför legal form i detta fall gynnar såväl förvaltningens korrekthet som redovisningens rättvisande bild.

6.3 Problematiken sett från samverkansmodellen

3D-delning är en process som involverar flera olika rättsliga områden, civilrätt har en stor del i processen, redovisningsrätten aktiveras som en följd av inträffade händelser varpå skatterätten finns där för att granska att allt gått rätt till rent skattemässigt. Samverkansmodellen från teorikapitlet får därmed en tydligare bild av vad som kommer diskuteras under detta avsnitt.



Figur 1.

Till stor del har experterna varit överens om att samverkan mellan regelverken i 3D-bildningsprocessen fungerat väldigt väl och således finns det en stark samverkan mellan regelverken. Författarna av denna studie har även funnit att i största allmänhet samverkar de tre områdena bra i denna process. Dock uppstår några problem till följd av att samverkan inte verkar råda fullt ut, bland annat när det kommer till gemensamhetsanläggningar. Redovisningsmässigt bör detta mätas och därefter kostnadsfördelas efter mätning. I denna process har man dock istället valt att gå på andelstalen vilka svarar för den civilrättsliga uppdelningen, vilken vi har förstått inte alltid kan antas vara helt sanningsenlig. Om inte mätare installeras, vid till exempel, el, värme och vattenförbrukning. Vidare kan flera av de problemområden som vi diskuterat i detta kapitel hänföras direkt till de situationer då regelverken inte samverkar, vi tolkar detta som att ickesamverkan mellan regelverken troligtvis är den största anledningen till att problem på området uppstår.

Fortsättningsvis finns en tydlig bild av intressekonflikt i 3D-bildningsprocessen. Bostadsrättsföreningen utnyttjar civilrättsliga regler för att påverka skatteeffekter och denna process får i sin tur konsekvenser på redovisningen. Det kan tyckas att incitamentet att göra en 3D-bildning borde finnas i den civilrättsliga situationen och inte i skattekonsekvenserna. I redovisningsteorin svarar neutralitetskravet för att se till att redovisningen inte påverkas av

skilda intressen. Enligt neutralitetskravet får inte hänsyn till ekonomiska konsekvenser påverka redovisningen, till exempel skattekonsekvenser. Hänsyn till skattekonsekvenser är dock vad så gott som samtliga beslut i den civilrättsliga processen 3D-bildning baseras på, åtminstone från bostadsrättsföreningens sida. Detta innebär att en bostadsrättsförening på sätt och vis kan rent civilrättsligt kringgå neutralitetskravet då det är det civilrättsliga som styr redovisningen och inte tvärtom i dessa fall. Denna "överenskommelse" om redovisningen mellan skatterätt och redovisningsrätt i vårt exempel sätts därmed ur spel. Neutralitetskravet sätts alltså ur spel i de fall redovisningen bestäms av annan reglering istället för att redovisningen väljs i det första steget, om redovisningen är vägvisande skyddar neutralitetskravet andra intressenter från felaktig redovisning. Det civilrättsligt korrekta kan således i detta fall innebära problematik för det skatterättsliga. Det kan i detta fall tyckas att neutralitetskravet borde genomsyra hela processen och att skattekonsekvenser inte får styra under processen. Det vill säga att en 3D-bildning självklart kan äga rum, men aktiva val under processen som får effekt på den framtida förvaltningen borde inte styras av skattekonsekvenser, framförallt i fråga om uppdelning av kostnader. Ett försök till att uppnå någon form av neutralitetskrav kan åtminstone till viss del uppfattas i att samtliga beslut måste väl motiveras i underlaget till lantmäteriet. Men det är vår uppfattning att det i dessa fall är alldeles för lätt att peka på bättre förvaltning eller liknande för att dölja andra incitament för dessa val. Därmed inte sagt att bara för att möjligheten till ovan nämnda finns att det skulle vara så det ligger till.

Kapitel 7 - Diskussion och slutsatser

7.1 Slutsats

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att 3D-bildning är ett förfarande med många möjligheter. Det har dessutom visat sig vara en ganska dyr process och något av en sista utväg när det gäller att gå från en oäkta bostadsrättsförening till en äkta. I denna process återfinns en hel del potentiella problemområden som främst är hänförliga till att samverka mellan de tre mest centrala delarna i processen inte alltid fungerar på ett önskvärt sätt. Dessa områden är civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt. Det har under uppsatsens gång visat sig att det är civilrätten som styr efterföljande redovisning och därmed också skatten på det hela. Detta är egentligen ett ganska logiskt förfarande då själva ombildningen är en rent civilrättslig process i form av fastighetsbildning. Anledningen till att det hela skapar viss problematik är att de civilrättsliga åtgärderna skapar väldiga svallvågor som sätter krav på åtgärder för såväl redovisning som skatterätt. I förlängningen har detta inneburit att redovisningen blir väldigt komplex, det blir således än mer svårhanterbart när en stor civilrättslig process skapar en radikal förändring hos den juridiska personen.

Det framgår i studien att det finns en klar avsaknad av redovisningsregler och praxis kopplade till området, vilket troligtvis beror på att förfarandet trots att det varit lagligt möjligt sedan år 2004 får anses som ganska nytt och oetablerat, än mer vad gäller redovisningen. För att komma underfund med den potentiella problematik som uppstår vid en 3D-bildning står det klart att redovisningsteorin borde inneha en större roll i processen. Detta för att säkerställa att fastigheterna verkligen blir bra förvaltningsobjekt vilket någonstans är målet med denna civilrättsliga process från lantmäteriets sida. För att säkerställa detta krävs en tydligare koppling till redovisningen redan i ett tidigare stadie. Med tydligare redovisningsregler försvinner dessutom incitamentet för bostadsrättsföreningen att snedvrída andelstalen då detta ändå kommer korrigeras vid redovisningen av det hela, således skulle även detta bidra till att förvaltningen gynnas. Förhoppningen är dessutom att redovisningens ekonomiska effekter inte tillåts påverka beslutsfattandet i processen, kan man implementera tillräckligt god praxis eller tillräckligt bra redovisningsregler i denna process kommer det inte längre finnas någon möjlighet att ta redovisningsbeslut som påverkar skatt eller andra faktorer.

Slutligen borde samverkan mellan civilrätt, redovisningsrätt och skatterätt ses över i denna process då det uppfattas som den stora problematiken i förfarandet. Med en tydligare koppling eller tydligare regler för vad som ska vara vägvisande hade flertalet potentiella problemområden kunnat undanröjas. Hur exakt denna samverkan ska se ut lämnar vi till vidare forskning att utreda. Med denna slutsats understödd av uppsatsen analys anser vi att frågeställningarna som mejslats fram är besvarade.

7.2 Förslag till vidare forskning

Studien har banat väg för flertalet möjligheter för vidare forskning. Med tanke på att studien endast är en explorativ sådan finns det alltid en möjlighet att söka svar på de problemområden som lokaliserats. Det överläts således till andra forskare att undersöka och dra slutsatser om de problem som lyfts fram. Samtliga problemområden i sig kan med fördel utforskas vidare.

Nedan följer några av de områden som vi tycker förtjänar att belysas vidare och som till fördel skulle kunna bidra med ny och intressant fakta om de skulle undersökas närmare.

- Hur ska samverkan mellan civilrätt, skatterätt och redovisningsrätt hanteras och/eller förändras?
- Hur bör 3D-bildning av bostadsrättsföreningar redovisas?
- Borde redovisningen av 3D-bildade fastigheter följa ekonomisk innebörd framför legal innebörd?
- Finns det behov av regeländringar till följd av ökningen i antalet 3D-bildningar?
- Vad blev effekten av skatteändringen 2016?
- Krävs det striktare reglering för genomförande av 3D-bildning, till exempel med hänsyn till redovisning eller beskattningsrätt?
- Hur ska man hantera säkerheter och pant i fastigheter som delas med 3D-bildning?

Källförteckning

Lagar, beslut och propositioner

DNR 605-13

DNR 202 443712-17/111

Prop. 1999/2000:2 del 2

Prop. 2002/03:116

Prop. 2004/05:24

Prop. 2005/06:40

Prop. 2014/15:1

SFS 1970:98. *Fastighetsbildningslag (FBL)*.

SFS 1987:667. *Lag om ekonomiska föreningar*

SFS 1991:614. *Bostadsrättslag (Brl)*.

SFS 1995:1554. *Årsredovisningslag*

SFS 1999:1229. *Inkomstskattelag (IL)*.

SFS 2005:551. *Aktiebolagslag*

SOU 2014:1. *Vissa bostadsbeskattningsfrågor*

Tryckta källor

Alexander, D. & Jermakowicz, E. 2006. *A True and Fair View of the Principles/Rules, Debate*, Abacus, 42(2), ss. 132-164.

Artsberg, Kristina. 2005. *Redovisningsteori -policy och -praxis*. Malmö: Liber Ekonomi.

Bell, Judith. 2000. *Introduktion till forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur.

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.

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.

Johansson, Kjell. 2010. *Substance over form - en redovisningsrättslig studie*. Stockholm. Kjell Johansson och Jure förlag AB.

Julstad, B., Sjödin, E 2005. *Tredimensionell fastighetsindelning*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

McGee, Andrew. 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.

Skärvad, P-H., & Lundahl, U. 2016. *Utredningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur AB.

Digitala källor

Allabrf.se. 2015. *Avgiftsnivån i bostadsrättsföreningar spelar stor roll för slutpriser*. 19 november.

<http://www.mynewsdesk.com/se/pressreleases/avgiftsnivaan-i-bostadsraettsfoereningar-spelar-stor-roll-foer-slutpriser-1253630> (Hämtad: 201-05-24)

Artsberg, Kristina. 2018. *Internationell redovisning; Redovisningens reglering*, Lund. Powerpoint-presentation i kursen FEKH60 Business Administration: Financial and Management Accounting.

Boverket. 2004. *Fastighetsindelning i tre dimensioner – men oförändrade regler om detaljplanering och byggande*. Ödeshög. AB Danagårds Grafiska.

https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/fastighetsindelning_i_tre_dimensioner.pdf (Hämtad: 2018-05-28).

Commission of the European Communities, 2003. *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*. Adopted by IASB in 2001.

https://application.wiley-vch.de/books/sample/3527507396_c01.pdf (Hämtad: 2018-05-25).

IFRS, u.å. *Who we are*. www.IFRS.org.

<https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/> (Hämtad: 2018-05-28)

Johanson, M., Thorén, A. 2003. *Vad är rättvisande bild? - "Man har väl liksom en helhetskänsla"*, Linköpings universitet.

<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:19153/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad: 2018-05-24).

Skatteverket. 2017. *Bilaga – Hyresnivåer 2017*.

<https://www4.skatteverket.se/download/18.388e34d615f1d9e0aff14479/1513322334113/Hyresnivåer%202017.pdf> (Hämtad: 2018-05-25)

Skatteverket. 2018. *Skatteregler för bostadsföreningar och deras medlemmar*. SKV 378 utgåva 14.

<https://www.skatteverket.se/download/18.4a4d586616058d860bc13d5/1513686294379/skatteregler-for-bostadsrattsforeningar-och-deras-medlemmar-skv378-utgava14.pdf> (Hämtad: 2018-05-25)

Ståhlberg, H., Krüger, J. 2016. *3D-bildning - Den nya trenden när kommande skatteregler gör det dyrt att äga andel i oäkta bostadsrättsföreningar*, Foyen.

<https://www.foyen.se/3d-bildning-den-nya-trenden-nar-kommande-skatteregler-gor-det-dyrt-att-aga-andel-i-oakta-bostadsrattsforening/> (Hämtad: 2018-04-05).

Wahlgren, Peter. 2008. Stabila och dynamiska lagar. *Dagens juridik*. 28 oktober.
<http://www.dagensjuridik.se/2008/10/stabila-och-dynamiska-lagar> (Hämtad: 2018-05-23).

Samtal och intervjuer

Almendal, Thomas; Skattejurist. 2018. Telefonintervju 16 maj.

Anderberg, Jesper; Rättslig expert, Skatteverket. 2018. Telefonintervju 21 maj.

Andersson, Christer; Ordförande i bostadsrättsförening i Malmö. Malmö. 2018. Intervju 22 maj.

Bengtsson, Carina; Ekonomisk redovisar på Castor. 2018. Mailkontakt 15 maj.

Blomqvist, Ulrika; VD för Bostadsrätterna. 2018. Telefonkontakt 27 april.

Graner, Olof; Civilingenjör Lantmäteri, Konsult på Vesterlins. 2018. Skype-intervju 4 maj.

Jakobsson, Olof; Universitetsadjunkt vid institutionen för handelsrätt, Lunds universitet. 2018. Telefonkontakt 24 maj.

Johansson, Agne; Redovisare, Redovisningsbyrå Frontnine. Malmö. 2018. Intervju 7 maj.

Mauritzson, Erik; Auktoriserad revisor, Ernst & Young. Malmö. 2018. Intervju 17 maj.

Nord, Håkan; Förrättningslantmätare, Kommunala Lantmäterimyndigheten Stockholm. 2018. Skype-intervju 9 maj.

Norrsell, Johan; Konsult inom fastighetsbildning, NAI Svefa. 2018. Telefonintervju 16 maj.

Persson, Claes-Göran; Kassör i bostadsförening i Malmö. Malmö. 2018. Intervju 2 maj.

Pihl, Kristin; Skattehandläggare, Skatteverket. 2018. Telefonintervju 9 maj.

Ståhlberg, Henrik; Advokat inom fastighetsrätt, Konsult på Foyen. 2018. Telefonsamtal 20 april.

Swedmark, Per-Olof. Lantmätare, Kommunala Lantmäterimyndigheten Malmö. Malmö. 2018. Intervju 11 maj.

Öhman, Pär; Ordförande i bostadsrättsförening i Stockholm. 2018. Telefonkontakt 15 maj.

Bilagor

Bilaga 1

Skype-intervju med Olof Graner, fredagen den 4 maj kl. 09:30

Civilingenjör Lantmäteri, Vesterlins i Stockholm

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå.

Allmänt

Vad är/gör Vesterlins?

- Berätta lite allmänt om vem du är och vad din roll är.

Hur stöter du på 3D-bildning i ditt arbete?

Lättnadsregeln för andelsägare i oäkta bostadsrättsföreningar togs bort i början på 2016,

- Har du i ditt arbete märkt av detta på något sätt och i så fall hur?
- Skulle du säga att det skett en ökning i efterfrågan kring just 3D-bildning sedan borttagandet av dessa regler?

Processen kring 3D-bildning av BRF

Vi kan se på er hemsida att Vesterlins har varit delaktig i 3D-fastighetsbildning,

- Hur går det till när en BRF vill ha er hjälp för att genomföra en 3D-bildning?
- Hur ser arbetsgången för er ut vid en 3D-bildning?
- Vems intressen tar ni i beaktning vid denna process? Kund? Lantmäteriet? Skatteverket? Redovisare? Någon annan?

Finns det några svårigheter som ni upplever vid en 3D-bildning?

- I så fall vilka och varför upplever ni detta särskilt svårt?
- (Kan du av erfarenhet se några svårigheter som har ekonomisk förankring?)

Vad hade du velat belysa inom denna process?

- Vad tycker du är viktigt att folk ska veta och få ta del av?

Ligger ert arbete till grund för hur uppdelning och avvägningar ska göras?

- Om så, tar ni hänsyn till hur det hela ska redovisas (vid uppdelningen)?
- Kan en redovisningsbyrå använda sig av ert arbete?
- Tar ni någon hänsyn till hur redovisningen av fastigheten sker framöver? Ser du något område där redovisningen kan bli svårbedömd/problematisk eller liknande vid uppdelning i två?

Vår uppsats skrivs inom redovisning och vi måste således undersöka hur 3D-bildning kan rendera i någon form av ekonomisk problematik,

- Har du erfarenheter av något ekonomiskt problemområde till följd av 3D-bildning?

Finns det någon viktig aspekt som du anser att vi missat som du gärna skulle vilja nämna eller dela med dig av?

Bilaga 2

Intervju med Agne Johansson måndagen den 7 maj kl. 12:30

Fastighets AB Frontnine

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå kring just redovisningen och bokföringen när en fastighet blir två.

Allmänt

- Vad är Frontnines roll i arbetet för Bostadsrättsföreningen?
 - Vad ingår i dina arbetsuppgifter?
- Har du/ni haft något inflytande i hur 3D-delningen av Bostadsrättsföreningen (eller annan BRF) gick till? Var ni med och beslutade kring uppdelning av tillgångar eller liknande?

3D-bildning - Processen

- När i processen blev ni inkopplade?
- Fanns det några särskilda svårigheter för er som uppstod till följd av 3D-delningen av föreningen?
- Anser du att ni fick tillräckliga underlag från Lantmäteriet eller liknande för att på ett enkelt sätt kunna dela upp tillgångar efter delningen?
- Skulle du säga att det finns en tydlig koppling mellan delningen av fastigheten rättsligt och hur detta delas upp inom redovisningen?
- Tycker du att lagen bakom 3D-delning är direkt applicerbar på redovisningslag och normer?
- Hade ni någon direkt kontakt med Lantmäteriet eller hur gjorde ni avvägningar när det kom till redovisning av den delade fastigheten?

Bilaga 3

Skype-intervju med Håkan Nord onsdagen den 9 maj kl. 09:00

Lantmäteriet Stockholm

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå.

Allmänt

Berätta lite mer om dig själv och din roll på KLM.

Hur stöter du på 3D-fastighetsbildning i ditt arbete?

- Vad är din arbetsuppgift vid en 3D-bildning?
- Rent spontant vad känner du inför 3D-bildning?
 - Varför?

Skattemässiga lättnadsregler för oäkta BRF togs bort 2016,

- Har ni på KLM märkt någon skillnad i ansökningar för 3D-bildning efter detta?

Vad ställer ni för krav för att en 3D-bildning ska godkännas?

- Vilka är de vanligaste anledningarna att en begäran om 3D-delning inte går igenom?
- Är det fastighetsbildningslagen ni utgår från?
- Om så, finns det någon annan reglering ni tar hänsyn till utöver denne?

Har du något exempel på där du gjort en 3D-fastighetsbildning av en BRF?

- Var/vilken?

Processen kring 3D-bildning av BRF

Vill du berätta om hur processen går till från er sida?

- Utlåtande?
- Underlag?
- Beslut?
- Servitut?
- Gemensamhetsanläggningar?
- Andelstal?
- Fastighetsbildningslagen?

Vill du berätta mer om andelstal?

- Vad används de till?
- Hur sätts de?

Vad innehåller beslutet som KLM tar fram?

- Beslutet som tas tas det med ägarens anspråk i tanke, dvs i linje med underlaget som ni får in?

När beslutet angående ombildning är taget, anser du då att det finns tillräckligt med underlag för de nya fastigheterna hur allting ska delas upp när det gäller ekonomisk redovisning?

- Krävs det ytterligare bedömning av till exempel en ekonomisk förvaltare eller jurist?

Övriga frågor

Vad ser du för svårigheter med 3D-bildning?

Vad ser du för bieffekter av en 3D-bildning?

Har ni i beaktning hur redovisningen kommer att ske när ni delar fastigheten?

Bilaga 4

Telefonintervju med Kristin Pihl, onsdag den 9/5 kl. 12:00

Skatteverket

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå.

Allmänt

Berätta kort om ditt arbete och din roll på Skatteverket, vad gör en skattehandläggare?

En skatteändring kom 1 januari 2016 då lättnadsreglerna för andelsinnehavare i oäkta bostadsrättsföreningar togs bort. Detta innebär nu att flera av dessa blir förmånsbeskattade.

- Vad tror du ligger bakom denna ändring?

Denna skatteändring har skapat ett incitament för oäkta bostadsrättsföreningar att bli äkta. Detta kan göras bland annat med hjälp av 3D-fastighetsbildning där kommersiella lokaler delas upp från bostadsrätterna och bildar en ny fastighet.

- Hur ser ni på Skatteverket på att denna fastighetsbildning används för att bostadsrättsinnehavare ska kunna frångå förmånsbeskattning av sin bostad?

3D-bildning

Har ni på skatteverket någon direkt inverkan vid 3D-bildning?

- Sker det någon dialog mellan Skatteverket och den part som ansöker om 3D-bildningen under processens gång?

Hur ser er granskning ut av bostadsrättsföreningarnas deklARATIONER?

- Hur görs bedömningen om en bostadsrättsförening uppfyller kraven för att anses vara äkta?

Vilka regler/normer är som mest väsentliga i er granskning?

Skulle du säga att bostadsrättsföreningar som genomgått 3D-bildning utsätts för större grad granskning från er sida?

- Ser granskningen annorlunda ut i jämförelse med äkta bostadsrättsföreningar som inte genomgått en sådan process?
- Försvåras er granskning av skattesubjektet direkt efter en 3D-bildning?

Vid 3D-bildning ska ett slutgiltigt godkännande komma från Lantmäteriet. I detta beslut ingår bland annat hur uppdelningen ser ut och några andelstal,

- Är man vid redovisningen/upprättande av bokföring bunden till att använda detta beslut och andelstal?
- Finns det utrymmen för egna bedömningar i samband med den ekonomiska redovisningen?
- Går Skatteverket in och granskar hur uppdelningen har gjorts redovisningsmässigt?
- Händer det att Skatteverket har synpunkter på hur redovisningen efter en 3D-bildning har gjorts?

Vad skulle du säga är det svåraste/mest problematiska när det kommer till 3D-bildning, ur skattesynpunkt?

Ser du någon annan viktig aspekt som du vill lyfta fram som inte redan framgår via frågorna?

Bilaga 5

Intervju med Per-Olof Swedmark fredagen den 11 maj kl. 10:00

Lantmäteriet Malmö

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå.

Allmänt

Berätta lite mer om dig själv och din roll på LM Malmö.

Hur stöter du på 3D-fastighetsbildning i ditt arbete?

- Vad är din arbetsuppgift vid en 3D-bildning?

Skattemässiga lätttnadsregler för oäkta BRF togs bort 2016,

- Har ni på LM märkt någon skillnad i ansökningar för 3D-bildning efter detta?

Processen kring 3D-bildning av BRF

Om gammalt fall finns, som vi talade om senast, kan vi kanske gå igenom det och prata om hur den processen gick till för att få en bättre förståelse för tillvägagångssättet från er sida

Stöd för diskussion:

- Utlåtande
- Inskickat underlag
- Servitut
- Gemensamhetsanläggningar
- Andelstal
- Beslut
- Fastighetsbildningslagen?

- Var det något med den 3D-bildningen som vara extra utmanande och svårbedömt?

Vad ställer ni för krav för att en 3D-bildning ska godkännas?

- Vilka är de vanligaste anledningarna att en begäran om 3D-delning inte går igenom?
- Är det fastighetsbildningslagen ni utgår från?
- Om så, finns det någon annan reglering ni tar hänsyn till utöver denne?

Vad innehåller beslutet som KLM tar fram?

- Tas beslut med ägarens anspråk i tanke, dvs i linje med underlaget som ni får in?

Vill du berätta mer om andelstal?

- Vad baseras dessa andelstal på?
- Hur går det till när dessa andelstal sätts?
- Vad är tanken att andelstal ska användas till?

När beslutet angående ombildning är taget, anser du då att det finns tillräckligt med underlag för hur de nya fastigheterna ska delas upp när det gäller den externa redovisningen? Detta då det har visat sig att LM:s beslut ligger till grund för den löpande ekonomiska förvaltningen.

- Anser ni att det krävs ytterligare bedömning av till exempel en ekonomisk förvaltare, redovisare eller jurist?

Övriga frågor

Vad ser du för svårigheter med 3D-bildning?

Vad ser du för bieffekter av en 3D-bildning?

Har ni i beaktning hur redovisningen kommer att ske när ni delar fastigheten?

Stämmer det att BRF ofta kommer till er och frågar om det kan vara möjligt att genomföra en 3D-delning innan den faktiska processen börjar? Att de får ett första utlåtande eller liknande av er?

Om tid finnes

- Berätta lite mer ingående om servitut och gemensamhetsanläggning
- Om du kan, berätta gärna om de civilrättsliga alternativ som finns för uppdelning, finns det fler alternativ än GA och servitut?

Bilaga 6

Telefonintervju med Thomas Almendal onsdagen den 16 maj kl. 10:00

Skattejurist

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå.

Allmänt

- Vad gör en skattejurist?
- Hur har du stött på 3D-bildning i ditt arbete?

Lättnadsregeln för andelsägare i oäkta bostadsrättsföreningar togs bort i början på 2016,

- Har du i ditt arbete märkt av detta på något sätt och i så fall hur?
- Skulle du säga att det skett en ökning i efterfrågan kring just 3D-bildning sedan borttagandet av dessa regler?

Processen kring 3D-bildning av BRF

Vi har förstått att ni varit delaktiga vid 3D-bildningar åt oäkta BRF:er som vill bli äkta.

- Har du någon tanke kring varför en BRF vill genomföra en sådan ombildning?
- Hur ser arbetsgången för er ut vid en 3D-bildning?

- Vems intressen tar ni i beaktning vid denna process? Kund? Lantmäteriet? Skatteverket? Redovisare? Någon annan?

Vilka regler/normer är extra viktiga för er i arbetet med en 3D-process åt en oäkta BRF?

Finns det några svårigheter som ni upplever vid en 3D-bildning?

- I så fall vilka och varför upplever ni detta särskilt svårt?
- Kan du av erfarenhet se några svårigheter som har ekonomisk förankring?

Vad hade du velat belysa inom denna process?

- Vad tycker du är viktigt att folk ska veta och få ta del av?

Ligger ert arbete till grund för hur uppdelning och avvägningar ska göras?

- Om så, tar ni hänsyn till hur det hela ska redovisas (vid uppdelningen)? Med redovisning menas i detta fall bokföringen av uppdelningen.
- Tar ni någon hänsyn till hur redovisningen av fastigheterna sker framöver? Ser du något område där redovisningen kan bli svårbedömd/problematisk för bland annat redovisningsbyrån eller liknande vid uppdelning i två?

Andelstalen som sätts för gemensamhetsanläggningar är av stort intresse för oss som studerar redovisning.

- Är du med i processen hur dessa bestäms?
- Och i så fall, hur ser det arbetet ut? Hur kommer ni fram till de tal som ni föreslår?

Vår uppsats skrivs inom redovisning och vi måste således undersöka hur 3D-bildning kan rendera i någon form av ekonomisk problematik,

- Har du erfarenheter av något ekonomiskt problemområde till följd av 3D-bildning?

Finns det någon viktig aspekt som du anser att vi missat som du gärna skulle vilja nämna eller dela med dig av?

Bilaga 7

Telefonintervju med Johan Norrsell, onsdagen den 16 maj kl. 13:00

Konsult, fastighetsbildning, NAI Svefa

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå.

Allmänt

Vad är/gör NAI Svefa?

- Berätta lite allmänt om vem du är och vad din roll på NAI Svefa är.

Hur stöter du på 3D-bildning i ditt arbete?

Lättnadsregeln för andelsägare i oäkta bostadsrättsföreningar togs bort i början på 2016,

- Har du i ditt arbete märkt av detta på något sätt och i så fall hur?
- Skulle du säga att det skett en ökning i efterfrågan kring just 3D-bildning sedan borttagandet av dessa regler?

Processen kring 3D-bildning av BRF

Vi har förstått att ni varit delaktig vid diverse 3D-fastighetsbildningar,

- Hur går det till när en BRF vill ha er hjälp för att genomföra en 3D-bildning?
- Hur ser arbetsgången för er ut vid en 3D-bildning?
- Vems intressen tar ni i beaktning vid denna process? Kund? Lantmäteriet? Skatteverket? Redovisare? Någon annan?

Finns det några svårigheter som ni upplever vid en 3D-bildning?

- I så fall vilka och varför upplever ni detta särskilt svårt?

Vad hade du velat belysa inom denna process?

- Vad tycker du är viktigt att folk ska veta och få ta del av gällande 3D-bildning?

Ska vi ta upp något mer av detta under? försök

Då vår uppsats grundar sig i redovisning och möjlig problematik kring redovisningen är andelstalen av väsentlighet för oss. Är ni delaktiga i processen kring beräkning av andelstal för gemensamhetsanläggningar?

- Hur ser i så fall detta arbetet ut? Hur kommer ni fram till de andelstal som läggs fram till KLM?
- Är dessa andelstal tillräckliga för hur uppdelningen sedan ska redovisas eller krävs det egna avvägningar kring en del kostnader anser du?

- Om så är fallet, vilka kostnader kan det i så fall röra sig om där man själv får göra avvägningen vilken fastighet som ska stå för vad?
- Ser du något område där redovisningen kan bli svårbedömd/problematisk eller liknande vid en ombildning?
- Tar ni någon hänsyn till hur redovisningen av fastigheten sker framöver?

Har du erfarenheter av något ekonomiskt problemområde till följd av 3D-bildning?

Finns det någon viktig aspekt som du anser att vi missat som du gärna skulle vilja nämna eller dela med dig av?

Bilaga 8

Intervju med Erik Mauritzson torsdagen den 17 maj kl. 10:00

Auktoriserad revisor, Ernst & Young

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken kring redovisningen som kan uppstå.

Vad är 3D-bildning?

Vi förklarar begreppet 3D-bildning och processen kring detta.

- När du hör oss berätta, vad kan du som auktoriserad revisor se för problematik/utmaningar som kan uppkomma?
- Hur viktigt känner du att det är att revisorn är införstådd i denna process för att kunna göra en grav revision av föreningen/föreningarna efter delningen?

Vi förklarar begreppet gemensamhetsanläggning och andelstal.

- Hur ser du på att det i stort sätt är BRF:en själv som bestämmer andelstalen?

I de fall det inte finns några andelstal att följa hur tycker du som revisor att man då ska tänka i uppdelningen av kostnader, fastigheterna emellan?

- Hur noga kan man kräva att BRF:en och den andra föreningen är i uppdelningen av kostnader?

Revisionen

Om ni vet med er att ni ska utföra revision på en BRF som nyligen genomgått en fastighetsdelning och 3D-bildning,

- Kommer detta på något sätt påverka er granskning? Och i så fall hur?

Vilka intressen tror du blir extra viktiga att ta i beaktning vid revisionen?

- BRF? Lantmäteriet? Skatteverket?

Är det något angående denna process som du efter detta möte känner dig ha fått svaga kunskaper om för att kunna utföra en bra revision av en BRF som genomfört en 3D-bildning?

- Om så är fallet, vad hade du då önskat mer kunskap inom?

Nämndet vi vet om problematiken kring moms och avskrivningar och diskutera detta.

Övriga problemområden att diskutera:

- Inteckningar som redan ligger i fastigheten som ska delas.
- Negativt eget kapital och finansiering vid köp av den nya 3D-fastigheten.

Bilaga 9

Telefonintervju med Jesper Anderberg, måndagen den 21/5 kl. 10:00

Skatteverket, jurist, rättslig expert

Vårt syfte med uppsatsen

Vi är intresserade av ombildning av befintliga fastigheter, som ägs av bostadsrättsföreningar som genom 3D-bildning vill gå från oäkta till äkta.

Vår tanke är att göra en explorativ studie där vi kartlägger denna process och problematiken som kan uppstå.

Allmänt

Berätta kort om ditt arbete och din roll på Skatteverket, vad gör en rättslig expert?

Har du via ditt arbete kommit i kontakt med tredimensionell fastighetsbildning?

- Om så, på vilket sätt?

Kommer du i ditt arbete i kontakt med oäkta bostadsrättsföreningar?

- Om så på vilket sätt?

Har ni på skatteverket någon uppfattning om hur många oäkta BRF:er det finns i nuläget?

Lagändringar

År 2008 togs beslutet om att bland annat lättnadsregler för andelsinnehav i oäkta bostadsrättsföreningar skulle slopas. Har du någon insikt om Skatteverkets ställning kring detta?

- Själva borttagande aktualiserades inte förrän 31/12 2015, var det något som Skatteverket hade del av eller åsikt om?

Några år tidigare, år 2004, kom möjligheten att i Sverige genomföra tredimensionell fastighetsbildning. I propositionen framgick det även att denna typ av fastighetsbildning kunde vara ett hjälpmedel för oäkta BRF:er att bli äkta. Vet du om Skatteverket hade någon åsikt om det?

Har dessa lagändringar påverkat Skatteverket?

- Om så, vet du med dig hur?

Tredimensionell fastighetsbildning

Vi har fått en rätt stor insikt i processen för en BRF som vill bli äkta genom 3D-bildning. Om du vill kan vi berätta lite kort om den. Allt från ansökan hos Lantmäteriet till färdigt beslut och anseende om att vara äkta.

Det kan uppkomma en del svårigheter kring uppdelning när en fastighet blir två. Stor del av uppdelningen regleras av andelstal från Lantmäteriets beslut.

- Bostadsrättsföreningen har en stor påverkan hur dessa andelstal sätts, ser ni någon problematik i detta?
- Utgår ni helt från att Lantmäteriet har full kompetens och att dessa tal är korrekta?
- Vissa kostnader täcks ej av andelstal utan kräver en egen bedömning. Det kan vara svårt att avgöra vad som är tillräckligt bra vid uppdelning av diverse kostnader, hur noga är det att fördelningen blir 100% korrekt?

Kan det upplevas som en krock mellan det civilrättsliga regelverket och det skatterättsliga regelverket, då dessa kan ha olika syften?

När en oäkta BRF genomför en 3D-bildning blir slutprodukten att det finns två juridiska enheter, dessa kan då ha samma ägarförhållanden, ser Skatteverket alltid dessa objekt som två skilda juridiska enheter?

En stor problematik som vi sett vid 3D-bildning av oäkta BRF:er är hantering av moms. I många fall får fortfarande den ena parten fakturan som sedan delvis ska vidarefaktureras. Oftast är det en part som till viss del, eller helt, är momsbefriad och den andra är fullt momspliktig.

- Vi vill gärna få lite insikt i hur man ska lösa denna problematik.
- Ser Skatteverket att det här kan uppstå en del problem?

Övriga frågor

- Anser Skatteverket att det kan vara problematiskt för en BRF att veta om och när i så fall de är en äkta BRF?
- Kan man tolka ett godkännande av deklARATIONEN som ett bevis att man nu klassificeras som äkta?
- Är det något du vill lyfta fram som vi inte berört idag?