



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen

Kurskod: FEKH69

Kursens titel: Examensarbete i redovisning på kandidatnivå

Termin: VT 19

Årsredovisningens användbarhet

En studie om finansiell okunskap och användbarheten av bostadsrättsföreningars
årsredovisning

Författare:

Milan Mirbabaei 920719 - 1835

Philip Gustavsson 960227 - 0010

Simon Persson 971215 - 0979

Handledare:

Kristina Artsberg

Förord

Vi vill tacka alla personer som varit med och bidragit med sin kunskap, utan er hade studien inte varit möjlig att genomföra. Vi riktar ett särskilt stort tack till Rikard Björnér, Gustaf von Schreeb, Ulf Wetterberg, Karl Öhrberg och Matilda Öster för att ni ställde upp på flera intervjuer under uppsatsens gång. Vi vill även rikta ett stort tack till vår handledare Kristina Artsberg som hjälpt och väglett oss under uppsatsens gång.

Lund 2019-05-31

Milan Mirbabaei

Philip Gustavsson

Simon Persson

Sammanfattning

Titel: Årsredovisningens användbarhet - En studie om finansiell okunskap och användbarheten av bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Seminariedatum: 4 juni 2019

Kurs: FEKH69, Examensarbete i redovisning på kandidatnivå, 15 högskolepoäng

Författare: Milan Mirbabaei, Philip Gustavsson och Simon Persson

Handledare: Kristina Artsberg

Nyckelord: Bostadsrättsförening, årsredovisning, intressenter, beslutsfattande, finansiell kunskap.

Syfte: Syftet med denna uppsats är att undersöka hur den finansiella okunskapen på bostadsrättsmarknaden i Sverige ser ut och hur den kan reduceras genom förbättrad finansiell information.

Metod: Uppsatsen utgår från en kvalitativ forskningsstrategi eftersom forskningsfrågorna är komplexa och kräver kvalificerad kunskap för att kunna besvaras.

Teoretisk referensram: Den teoretiska referensramen utgörs av intressentteori, beslutsfattandeteori, teori om finansiell kunskap och teori om finansiell information.

Empiri: Empirin utgörs av en kvantitativ enkätundersökning om finansiell kunskap på bostadsrättsmarknaden samt kvalitativa intervjuer med experter inom uppsatsens undersökningsområde. Experterna utgörs av ekonomiska förvaltare och kreditanalytiker inom bostadsrättsbranschen.

Slutsats: Det går att konstatera att det råder en finansiell okunskap bland lekmän på bostadsrättsmarknaden, vilket innebär att de överskattar sin finansiella kunskap och därmed missuppfattar en bostadsrättsförenings årsredovisning. Samtliga intervjuobjekt är överens om att nuvarande redovisningsregelverk är dåligt anpassade efter bostadsrättsföreningars behov och att förändringar behöver ske. Dessa förändringar bör komma i form av en ändring av årsredovisningens utformning, tillägg av ytterligare information såsom relevanta nyckeltal, en förklarande underhållsplan och obligatoriskt upprättande av en kassaflödesanalys.

Abstract

Title: The usefulness of annual reports - A study of financial illiteracy and the usefulness of housing cooperatives' annual reports.

Seminar date: 4th June 2019

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

Authors: Milan Mirbabaei, Philip Gustavsson and Simon Persson

Advisor: Kristina Artsberg

Key words: Housing cooperative, annual report, stakeholder, decision-making, financial literacy.

Purpose: The purpose of this thesis is to investigate how the financial illiteracy prevailing in the cooperative housing market looks like in Sweden and how it can be reduced through improved financial information.

Methodology: This study is based on a qualitative research strategy because the research questions are complex and require qualified knowledge to be answered.

Theoretical framework: The theoretical framework consists of stakeholder theory, decision-making theory, theory of financial literacy and theory of financial information.

Empirical foundation: The empirical study consists of a quantitative questionnaire on financial knowledge in the cooperative housing market and qualitative interview with experts in the research area of the thesis. The experts consist of financial managers and credit analysts in the cooperative housing market.

Conclusion: Evidence suggests that financial illiteracy exists among laymen on the Swedish cooperative housing market, which implies that they are overestimating their financial literacy and thereby misunderstand cooperative housing societies' financial reports. All interview respondents agree that the current accounting standards for cooperative housing societies are poorly adapted to their needs and that the standards are in need of change. These changes should include a change of the financial reporting format, incorporation of additional information such as relevant key performance indicators, an explanatory maintenance plan and mandatory establishment of a cash flow analysis.

Innehållsförteckning

Kapitel 1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problematisering	2
1.3 Syfte	3
1.4 Frågeställningar	3
Kapitel 2. Metod	4
2.1. Val av metod	4
2.2. Val av material	4
2.2.1 Val av teori	4
2.2.2 Val av institutionalia	5
2.2.3 Val av empiri	5
2.3. Tillvägagångssätt	7
2.3.1. Litteraturinsamling	7
2.3.2. Datainsamling	7
2.3.3. Analys	8
2.4. Uppsatsens trovärdighet	8
2.4.1. Validitet och Reliabilitet	8
2.4.2. Källkritik	9
Kapitel 3. Institutionalialia	10
3.1. Bostadsrättsförening	10
3.2. Konsumentskydd på bostadsmarknaden	12
3.3. Årsredovisning för bostadsrättsföreningar	13
3.3.1. Allmänt	13
3.3.2. Årsredovisningens beståndsdelar	14
3.3.2.1. Förvaltningsberättelse	14
3.3.2.2. Resultaträkning	14
3.3.2.3. Balansräkning	15
3.3.2.4. Kassaflödesanalys	15
3.3.2.5. Noter	16
3.3.3. Befintliga regelverk	16
3.3.3.1 K2-regelverket	17
3.3.3.2. K3-regelverket	17
Kapitel 4. Teori	18
4.1. Intressentteori	18

4.1.1. Definitionen av intressentteorin	18
4.1.2. Intressentteorin för bostadsrättsföreningar	19
4.2. Beslutsfattandeteori	20
4.2.1. Beteenderedovisningsforskning och formatets påverkan på beslut	20
4.3. Finansiell kunskapsbrist	21
4.3.1. Finansiellt kunskapsgap	21
4.3.2. Finansiell okunskap	22
4.4. Finansiell informationsbrist	23
5. Empiri	24
5.1 Enkätundersökning	24
5.2 Intervjuer	28
5.2.1 Intervju med Matilda Öster (SBC)	28
5.2.2 Intervju med Rikard Björnér (Riksbyggen)	29
5.2.3 Intervju med Gustaf von Schreeb (SBAB)	30
5.2.4 Intervju med Karl Öhrberg (SBAB)	31
5.2.5 Intervju med Ulf Wetterberg (SBC)	32
6. Analys	34
6.1 Bostadsrättsföreningars intressenter	34
6.2 Formatets påverkan på beslutsfattandet	36
6.3 Finansiell kunskapsbrist på bostadsrättsmarknaden	37
6.4 Finansiell informationsbrist på bostadsrättsmarknaden	39
7. Slutsatser, diskussion och förslag på fortsatt forskning	40
7.1 Slutsatser	40
7.2 Diskussion	41
7.3 Förslag på fortsatt forskning	42
Referenslista	43
Bilagor	49
Bilaga 1. Enkätundersökning	49
Bilaga 2. Mail till ekonomiska förvaltare och kreditanalytiker	57
Bilaga 3. Intervjufrågor till kreditanalytiker	58
Bilaga 4. Intervjufrågor till ekonomiska förvaltare	59
Bilaga 5. Kompletterande intervjufrågor för samtliga experter	60

Kapitel 1. Inledning

I det första kapitlet presenteras studiens bakgrund som leder vidare till en problematisering utifrån vilka de frågeställningar studien syftar att besvara formuleras.

1.1 Bakgrund

Det finns i dagsläget cirka en miljon bostadsrättslägenheter i Sverige och dessa fördelar sig på cirka 27 000 aktiva bostadsrättsföreningar (Hitta BRF, 2019). En bostadsrättsförening klassificeras som en ekonomisk förening och är därmed bokföringsskyldig och måste således följa Bokföringslagen¹, Årsredovisningslagen² och Bokföringsnämndens allmänna råd³ (BFN, 2018). Ett grundåtagande för bostadsrättsföreningar är enligt Lundén (2017) att de ska tillämpa självkostnadsprincipen. Detta innebär att bostadsrättsföreningens syfte inte är att gå med vinst utan att främja en ekonomisk balans, det vill säga att nettot av intäkter och kostnader ska vara noll (Lundén, 2017). Bostadsrättslägenheter utgör idag cirka 20% av alla Sveriges hushåll och under senare år har genomsnittspriserna för såväl nyproducerade som för äldre bostadsrättslägenheter ökat kraftigt (SCB, 2019; Svensk Fastighetsförmedling, 2019). Sedan år 2014 har försäljningar av bostadsrätter uppgått till cirka 100 000 stycken årligen, vilket utgör ett värde om cirka 256 miljarder kronor (SCB, 2018). I vissa fall har priset per kvadratmeter fördubblats från år 2006 till år 2017 och en stigande prisnivå leder till möjligheten att ta fler eller större lån ökar, vilket också driver på prisnivån när dessa lån konsumeras (Svensk Fastighetsförmedling, 2019). Bostadsrättsmarknaden berör många människor i Sverige och ökningen av bostadsrättspriserna gör att ett fungerande konsumentskydd blir allt viktigare (SOU 2017:31). Dessvärre har det framkommit att det finns brister i det konsumentskydd som existerar idag (SOU 2017:31).

Vid köp av en bostadsrätt och under tiden man är medlem i föreningen är det viktigt att förstå föreningens ekonomi, vilket man gör bäst genom att läsa årsredovisningen (Isacson, 2006). För befintliga medlemmar fungerar årsredovisningen som ett underlag för att förstå bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning och hur denna påverkar medlemmens privatekonomi (Lundén, 2017). Det är viktigt att medlemmar engagerar sig i bostadsrättsföreningen eftersom föreningen drivs av medlemmarna (Gross, 2009). Ur ett ekonomiskt perspektiv är styrelseengagemang det bästa sättet att engagera sig i föreningen, då styrelsen har det yttersta ansvaret för ekonomin (Gross, 2009). Kunskapen som krävs för att planera och genomföra underhåll av fastigheten är något många styrelser inte besitter (Gross, 2009). För en bostadsrättsköpare utgör årsredovisningen ett av de viktigaste beslutsunderlagen, eftersom den utgör den enda handlingen som redogör för föreningens ekonomi (Isacson, 2006). För att förstå en årsredovisning krävs det att man besitter en viss finansiell kunskap (Isacson,

¹ Bokföringslagen benämns härnäst BFL.

² Årsredovisningslagen benämns härnäst ÅRL.

³ Bokföringsnämndens allmänna råd benämns härnäst BFNR.

2006). Denna kunskap är av stor betydelse, då till exempel föreningens lånestruktur och planerade underhåll kan ha en stor inverkan på årsavgiften och i sin tur på medlemmars och potentiella medlemmars privatekonomi (Lindståhl, 2016).

Bostadsrättsföreningars årsredovisningar har med dagens utformning däremot visat sig vara missvisande och oanvändbara för att bilda sig en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi (HSB, 2017) Detta har lett till att bostadsrättsköpare till exempel endast tittar på årets resultat och årsavgiften, vilket kan vara vilseledande (SBC, 2018; brf-nytt, 2019). En låg avgift ses ofta som någonting bra ur lekmäns⁴ perspektiv, vilket leder till att bostadsrätter med låga avgifter värdesätts högt (brf-nytt, 2019) Denna värdering kan däremot vara felaktig eftersom avgiftsnivån kan komma att höjas och därför bör lekmän vara införstådda med hur föreningens ekonomi utvecklas över tid för att kunna bedöma vad avgiften borde vara eller riskerar att bli (brf-nytt, 2019). Bokföringsnämnden⁵ förbjöd år 2014 progressiv avskrivningsmetod för bostadsrättsföreningar, vilket bidrog till att många föreningar redovisade ett negativt resultat och var i vissa fall tvungna att höja sina årsavgifter (Hellekant, 2014). Många bostadsrättsköpare var inte införstådda med hur förändringen av avskrivningsmetod var en underliggande faktor som påverkade deras årsavgift, vilket påvisades av de chockerade reaktioner som uppstod (Hellekant, 2014).

1.2 Problematisering

En undersökning som Sifo gjort i samarbete med HSB påvisar att varannan person som bor i en bostadsrätt har bristande kunskaper om föreningens ekonomi (HSB, 2018). Av undersökningen framgick det att cirka 60% av respondenterna aktivt läste bostadsrättsföreningens årsredovisning inför köpet av en bostadsrätt (HSB, 2018). Däremot förstod enbart cirka hälften av dessa respondenter vilka delar av årsredovisningen som var relevanta att beakta för att få en bild av föreningens ekonomi (HSB, 2018). Undersökningen visade också att hälften av respondenterna skulle ha haft nytta av mer information och förklaringar av de viktigaste nyckeltalen i bostadsrättsföreningars årsredovisningar (HSB, 2018).

Undersökningens resultat kan förklaras av den utbredda finansiella okunskap som råder i Sverige (Bay et al., 2012). Finansiell okunskap innebär att användare av finansiella rapporter upplever svårigheter med att förstå och tolka information som publiceras i finansiella rapporter (Bay et al., 2012). Den rådande finansiella okunskapen har undersökts av flera tidigare studier, bland annat av Boskoska et al. (2014), som kommer fram till att årsredovisningen inte fungerar som ett användbart informationsunderlag för bostadsrättsköpare. Även Erlandsson och Bäck (2012) drar slutsatsen att årsredovisningens användbarhet är begränsad och att potentiella köpare blir förvirrade av den finansiella informationen som presenteras i årsredovisningen. Callert (2011) belyser också problematiken för lekmän att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningars

⁴ Med ordet lekmän menas individer som inte har professionell kunskap inom ekonomi.

⁵ Bokföringsnämnden benämns härnäst BFN.

ekonomiska ställning utifrån årsredovisningen. Enligt flera tidigare studier kan finansiell okunskap reduceras genom förbättrad, förenklad och förklarande finansiell information (Khan, 2017; Chang och Hanna, 1992; Elliot et al, 2008). Utöver förbättrad finansiell information har flera tidigare studier funnit att årsredovisningens utformning kan ha en betydande påverkan på lekmäns beslutsfattande (Maines och McDaniel, 2000; Hodge et al., 2010; Lachmann et al., 2011). Ingen av dessa studier bidrar dock med några konkreta förslag på hur formatet bör ändras eller vilken information som hade förbättrat bostadsrättsföreningars årsredovisningars användbarhet för lekmän. Därmed finner denna studie det av intresse att undersöka den etablerade problematiken som råder kring okunskapen om bostadsrättsföreningars årsredovisningar och hur den kan reduceras.

1.3 Syfte

Syftet med denna uppsats är att undersöka hur den finansiella okunskapen på bostadsrättsmarknaden i Sverige ser ut och hur den kan reduceras genom förbättrad finansiell information.

1.4 Frågeställningar

- Hur ser den finansiella okunskapen bland lekmän ut på bostadsrättsmarknaden i Sverige?
- Hur anser experter inom bostadsrättsbranschen att informationen i bostadsrättsföreningars finansiella rapporter kan förbättras, för att minska den finansiella okunskapen hos lekmän på bostadsrättsmarknaden i Sverige?

Kapitel 2. Metod

I detta kapitel presenteras de val av metod som använts i forskningsprocessen, som mynnat ut i studiens resultat. Detta åskådliggörs även utifrån en kritisk synvinkel. Kapitlet inleds med att beskriva valet av metod, därefter presenteras valet av material, följt av studiens tillvägagångssätt. Slutligen behandlar kapitlet uppsatsens trovärdighet.

2.1. Val av metod

Studien tillämpar en kvalitativ forskningsstrategi som enligt Bryman och Bell (2017) är lämplig att använda då forskare söker att förstå vad som redan är känt inom forskningsområdet samt då forskningsfrågorna är komplexa och kräver kvalificerad kunskap för att kunna besvaras. Denna studie syftar till att undersöka hur den finansiella okunskapen på bostadsrättsmarknaden i Sverige ser ut och hur den kan reduceras genom förbättrad finansiell information, vilket anses vara ett komplext syfte som kräver kvalificerad kunskap för att kunna uppfyllas. Kvalitativ forskning ämnar oftast att generera nya teorier utifrån observationer, men kan även användas för att testa teorier (Bryman och Bell, 2017). Denna studie har använt den kvalitativa forskningsmetoden i syfte att testa redan utvecklade teorier mot observationer som gjorts genom intervjuer samt en enkätundersökning

2.2. Val av material

2.2.1 Val av teori

Studiens teoretiska referensram ämnar att introducera läsaren till de teorier och begrepp som behandlas. Den teoretiska referensramen utgörs av intressentteori, beslutsfattandeteori, finansiell kunskap och finansiell informationsbrist. Dessa teorier har en tydlig koppling till studiens problemformulering och anses vara väsentliga för att besvara uppsatsens forskningsfrågor. Intressentteorin har valts eftersom den kommer att tydliggöra vilka intressenter som är viktigast för bostadsrättsföreningars årsredovisningar och vilken typ av information dessa efterfrågar från föreningarna. Detta leder vidare till beslutsfattandeteori, finansiell kunskap och finansiell informationsbrist som valts i syfte att undersöka hur finansiell information påverkar lekmäns beslut om att köpa, sälja och äga en bostadsrätt samt hur finansiell kunskap påverkar lekmäns beslutsfattande. Studiens teorier grundar sig i vetenskapliga artiklar och böcker inom respektive område.

2.2.2 Val av institutionalia

Institutionalian utgörs av en genomgång av innebörden av bostadsrättsföreningar, Statens offentliga utredning om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) samt begreppet årsredovisning med tillhörande regelverk som gäller för bostadsrättsföreningar. Denna institutionalia är högst relevant för uppsatsens syfte och är väsentlig för att förstå studiens problematisering, empiri och analys. Innebörden av bostadsrättsföreningar presenteras i syfte att förse läsaren med förståelse för hur dessa är strukturerade och reglerade. SOU 2017:31 presenteras för att förse läsaren med en överblick av de förslag som staten redan har lagt fram för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Begreppet årsredovisning presenteras för att förse läsaren med en överskådlig bild av hur en årsredovisning är uppbyggd, vad den består av och dess funktion. Slutligen presenteras redovisningsregelverken K2 och K3 för att läsaren ska få en inblick i hur bostadsrättsföreningar är skyldiga att upprätta sina årsredovisningar.

2.2.3 Val av empiri

Empirin utgörs av intervjuer med experter inom området, som består av ekonomiska förvaltare från Riksbyggen samt SBC samt kreditanalytiker från SBAB. Intervjuerna är kopplade till studiens syfte eftersom branscheexperters kunskap är viktig för att bilda sig en förståelse för ämnet samt för att besvara studiens forskningsfrågor (Bryman och Bell, 2017). Intervjuobjekten har valts i syfte att både ta del av den kunskap som existerar på förvaltarnas sida och på analytikernas sida, för att möjliggöra en mer nyanserad bild av bostadsrättsföreningars upprättande av finansiella rapporter. Förvaltarna bidrar med kunskap och insikter om bostadsrättsföreningars upprättande av årsredovisningar och kreditanalytikerna bidrar med kunskap om hur man bör gå tillväga för att göra en bra bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi.

Utöver intervjuerna utgörs empirin av en enkätundersökning vars syfte är att undersöka hur lekmän uppfattar den finansiella informationen som presenteras i en årsredovisning och om lekmän har tillräcklig finansiell kunskap för att skapa sig en bra bild av en bostadsrättsförenings ekonomi. Denna undersökningsform är kopplad till studiens syfte eftersom studien ämnar att utreda hur den finansiella okunskap som råder på bostadsrättsmarknaden i Sverige ser ut och hur den kan reduceras genom förbättrad finansiell information.

2.2.3.1. Urval av intervjupersoner

Till följd av att syftet med denna uppsats är att utreda hur den finansiella okunskapen som råder på bostadsrättsmarknaden i Sverige ser ut och hur den kan reduceras genom förbättrad finansiell information, har ett målstyrt urval använts för att välja lämpliga experter som intervjupersoner. Ett målstyrt urval eftersöker inte att välja intervjupersoner på slumpmässig basis, utan valet av intervjupersoner väljs av strategiska skäl, för att säkerställa att de individer som väljs besitter de kunskaper som krävs för att besvara de forskningsfrågor som har formulerats (Bryman och Bell, 2017). Ett målstyrt urval är inte ett slags bekvämlighetsurval, utan individerna väljs utefter relevans för forskningen (Bryman och Bell, 2017). Målstyrda urval är vanligt förekommande i kvalitativa undersökningar och valet av intervjuobjekt har i detta fall valts med hjälp av ett kriteriestyrt urval (Bryman och Bell, 2017). Detta innebär att urvalet har gjorts utifrån att deltagarna uppfyllt vissa kriterier som ställts på förhand (Bryman och Bell, 2017). Den form av målstyrda urval som använts är icke-sekventiellt, vilket innebär att valet av intervjuobjekt bestämts vid uppsatsens start (Bryman och Bell, 2017). Med hänsyn till detta sattes två kriterier upp för att få delta i undersökningen. De två kriterier som de valda intervjuobjekten var tvungna att uppfylla var att de skulle ha eftergymnasial utbildning inom ekonomi samt att de arbetade med bostadsrättsföreningar dagligdags. Kriterierna är utformade i syfte att besvara forskningsfrågorna och har inte utvecklats under uppsatsens gång (Bryman och Bell, 2017).

2.2.3.2. Urval av respondenter till enkätundersökningen

Urvalet som gjorts i enkätundersökningen är ett så kallat bekvämlighetsurval (Bryman och Bell, 2017). Ett bekvämlighetsurval består av individer som är lättillgängliga för forskarna (Bryman och Bell, 2017). Problemet med ett bekvämlighetsurval är att det är svårt att generalisera resultat, då det är svårt att veta vilken del av populationen som stickprovet representerar (Bryman och Bell, 2017). Bekvämlighetsurval är vanligt förekommande inom ämnesområdet ekonomi och är acceptabelt att använda om man kan anknyta det till redan existerande resultat (Bryman och Bell, 2017). Resultatet av enkätundersökningen som gjorts ligger i linje med flertalet tidigare studier inom samma ämnesområde samt de intervjuer som hållits i syfte att besvara studiens forskningsfrågor.

2.3. Tillvägagångssätt

2.3.1. Litteraturinsamling

Litteraturen utgörs av relevanta böcker, vetenskapliga artiklar, debattartiklar hämtade från relevanta tidskrifter, rättsliga utlåtanden och en statlig utredning. Databassökningen för vetenskapliga artiklar har främst gjorts på Lunds Universitets biblioteksbas (LUBsearch), men även andra databaser såsom Scopus, Emerald Insight och Business Source Complete har använts. Begrepp som “stakeholder theory”, “decision-making in investment”, “knowledge gap theory”, “financial literacy” och “financial information” har använts som sökord för att välja relevanta vetenskapliga artiklar. Böcker har sökts i Lunds Universitets Bibliotekskatalog (LUBcat). Sökorden som använts för att hitta böcker har bland annat varit “bostadsrättsförening”, “beslutsfattande” och “redovisningsteori”. En redogörelse av det rättsliga utlåtandet erhöles genom FAR:s tidskrift Tidningen Balans och den statliga utredningen för stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31) hämtades från regeringens hemsida.

2.3.2. Datainsamling

Underlaget för studiens data utgörs av primärdata i form av intervjuer samt en enkätundersökning. Intervjuerna är kvalitativa och semistrukturerade. Detta tillvägagångssätt innebär att intervjuerna håller sig till ett specifikt tema men att frågorna inte behöver ställas i en förutbestämd ordning (Bryman och Bell, 2017). Semistrukturerade intervjuer erbjuder möjligheter att ställa följdfrågor till de förutbestämda frågorna och möjliggör därmed för en dialog med respondenterna (Bryman och Bell, 2017). Intervjuer av denna karaktär formas således av respondenternas svar och ger respondenterna utrymme att vidareutveckla sina svar och tankegångar (Bryman och Bell, 2017). Intervjufrågorna skickades ut via mail i förväg till intervjuobjekten i syfte att ge dem en möjlighet att förbereda sina svar.

Enkätundersökningen har gjorts digitalt och publicerats på Facebook i syfte att erhålla så hög svarsfrekvens som möjligt. Enkätundersökningen ämnar att undersöka hur den finansiella kunskapen hos lekmän i allmänhet ser ut, genom att låta respondenterna besvara olika finansiella frågeställningar som är viktiga för att bilda sig en bra uppfattning av en bostadsrättsförenings ekonomi. En enkätundersökning är fördelaktig, då man vill undersöka en bred målgrupp eftersom den är mindre kostsam och kräver mindre tidsåtgång än att hålla enskilda intervjuer med en stor mängd respondenter (Bryman och Bell, 2017). Frågorna har utformats med bundna svarsalternativ, eftersom de är enklare för respondenterna att besvara och även eftersom svaren är enklare att kvantifiera (Bryman och Bell, 2017). Frågorna har även utformats på ett sätt som är lätt att förstå i syfte att respondenterna inte ska missa att besvara någon fråga (Bryman och Bell, 2017). Vidare är antalet frågor få, frågeställningarna kort formulerade och svarsalternativen utgörs av påståenden som respondenten ska ta ställning till. Denna utformning har gjorts i syfte

att motverka risken att respondenterna tröttnar på enkäten och stänger ner sidan utan att ha skickat in sina svar (Bryman och Bell, 2017).

2.3.3. Analys

Analysen har tagit sin ansats från den insamlade empirin. Empirin har tolkats utifrån de teoretiska perspektiven och institutionalian, varefter slutsatser dragits med syfte att besvara studiens forskningsfrågor. Analysen har utformats på samma vis som teoriavsnittet i syfte att tydliggöra vilken teori som används för varje del av analysen.

2.4. Uppsatsens trovärdighet

2.4.1. Validitet och Reliabilitet

Man kan bilda sig en uppfattning om hur trovärdig en forskningsstudie är genom att ta hjälp av validitet- och reliabilitetskriterier (Bryman och Bell, 2017). Validitet syftar till att bedöma om studien verkligen mäter det den ämnar att mäta (Bryman och Bell, 2017). Reliabilitet behandlar frågan om slutsatsen hade blivit likadan om undersökningen skulle gjorts igen, eller om tillfälliga förutsättningar eller slumpartade tillfälligheter spelat en roll för slutsatsen (Bryman och Bell, 2017). För att studiens slutsats ska kunna anses vara av vetenskapligt värde bör studien därför både vara av reliabel- och valid karaktär (Bryman och Bell, 2017).

Intervjuobjekten i studien valdes utifrån dess ekonomiska kunnighet samt utefter deras erfarenhet av arbete inom bostadsrättsbranschen. Respondenterna representerar även två olika intressentgrupper; kreditanalytiker och bostadsrättsförvaltare och dessa representeras i sin tur av olika bolag. Deras erfarenhet inom både redovisning och bostadsrättsbranschen påverkar validiteten positivt, då respons från flera intressentgrupper, individer och företag representeras i studien. Urvalet av respondenterna av enkätundersökningen har som nämnt tidigare gjorts av bekvämlighetsskäl, vilket gör det nästintill omöjligt att veta vilken del av populationen enkäten representerar (Bryman och Bell, 2017). Detta kan påverka validiteten negativt, då urvalet kan tänkas agera på ett annat sätt än den generella befolkningen, då vissa grupper kan tänkas vara underrepresenterade (Bryman och Bell, 2017). För att öka studiens validitet hade urvalet av enkätundersökningen kunnat vara ett representativt urval, som alltså utgörs av en miniatyruppsättning av Sveriges population (Bryman och Bell, 2017). Detta är dock både kostsamt och tidskrävande att göra, vilket studiens tidsram inte tillåter (Bryman och Bell, 2017).

Den insamlade datan utgör inte något definitivt resultat, men kan ligga till grund för framtida forskning samt kopplas samman med befintliga resultat från tidigare liknande studier (Bryman och Bell, 2017). Att enkätundersökningens resultat kan kopplas ihop med redan befintliga studier som erhållit samma resultat har en positiv inverkan på studiens reliabilitet (Bryman och Bell, 2017). För att öka intervjuobjektens trovärdighet och för att få utförliga svar, mailades frågorna

ut på förhand, för att ge dem en chans att fundera och reflektera över sina svar. Att majoriteten av intervjuerna gjordes över telefon kan ha en negativ inverkan på reliabiliteten, då risken att miljön som personen befinner sig i påverkar vad denne svarar och således kan det påverka studiens utfall (Bryman och Bell, 2017). Reliabiliteten får ändå uppfattas som god även i det här avseendet av studien, då intervjuobjektens svar är homogena och tillfälliga förutsättningar eller slumpartade tillfälligheter inte kan haft särskilt stor inverkan på respondenternas svar. En aspekt som hämmar intervjuernas reliabilitet är att endast ekonomiska förvaltare och kreditanalytiker har valts som respondenter. För att stärka studiens reliabilitet hade även mäklare, styrelsemedlemmar och revisorer kunnat utgöra intervjuobjekt. Dessvärre ryms inte ett stort antal intervjuer under uppsatsens tidsram och därmed har de intervjuobjekt som tros ha mest relevant kunskap inom området valts.

2.4.2. Källkritik

Källkritik ämnar att testa huruvida tillförlitlig en källa är och hur duglig källan är för att få svar på det man undersöker (NE, 2019). NE (2019) beskriver tre centrala kriterier beträffande de valda källornas äkthet. Kriterierna som återges är tidskriteriet, beroendekriteriet och tendenskriteriet. Tidskriteriet menar att desto närmre i tiden källan är, desto mer tillförlitlig är den (NE, 2019). Beroendekriteriet handlar om källors textsamspel och att trovärdigheten sjunker om de är beroende av varandra (NE, 2019). Tendenskriteriet behandlar upphovsmannens avsikter att utöva inflytande genom att förvrida fakta för att stödja sin tes (NE, 2019).

Antalet källor och dess stora spridning på både år och publikationsställen minskar risken för att de ska vara starkt sammankopplade med varandra (NE, 2019). Flera av de valda artiklarna är dock skrivna för relativt länge sedan, vilket enligt tidskriteriet kan minska dess relevans och tillförlitlighet (NE, 2019). De vetenskapliga artiklar och rapporter som använts i undersökningen anses vara trovärdiga, då de har blivit granskade (peer reviewed) och är hämtade från vetenskapliga tidskrifter eller högt ansedda branschorganisationer. De nyhetsartiklar som använts är hämtade från välrenommerade tidningar såsom Tidningen Balans och SvD, och anses därmed vara tillförlitliga. Utöver rapporter och artiklar, har även böcker författade av akademiker och diverse forskare använts, vilket anses vara tillförlitliga källor.

Kapitel 3. Institutionalialia

I detta kapitel presenteras den institutionalialia som ligger till grund för studien. Först presenteras innebörden av en bostadsrättsförening, därefter presenteras Statens offentliga utredning för ett stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden och slutligen redogörs för årsredovisningen och dess beståndsdelar.

3.1. Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en slags ekonomisk förening, med avsikt att ställa bostäder till förfogande för dess medlemmar, utan någon som helst tidsbegränsning (Bolagsverket, 2016). För att starta en bostadsrättsförening måste man var tre personer eller fler och anta stadgar och besluta sig om när man ska starta, sedan måste man registrera sig hos bolagsverket (Bolagsverket, 2018). Registreringen innebär att bostadsrättsföreningen blir en juridisk person, vilket betyder att bostadsrättsföreningen därefter kan föra talan hos domstol och ikläda sig rättigheter samt att medlemmarna i bostadsrättsföreningen inte kan hållas personligt ansvariga för de skyldigheter som föreningen ådrar sig (Victorin, 2003).

Bostadsrättslägenheten skiljer sig från hyresrättslägenheten i den bemärkelsen att bostadsrättslägenheten ger ett sorts indirekt inflytande, då medlemmarna kan delta och utöva sitt inflytande genom att vara aktiva och rösta på föreningsstämman, medan hyresrättsinnehavare inte besitter samma grad av inflytande (Victorin, 2003). Hyresgäster kan dock förhandla om deras individuella hyreskontrakt, men graden av inflytande kan ändå inte likställas med inflytandet som de boende i en bostadsrätt har (Victorin, 2003). Föreningsmedlemmarna har alltså rätten att delta och utöva inflytande vid en föreningsstämma, men är inte skyldiga enligt lag att göra detta (Victorin, 2003). Det ska dock tilläggas att bostadsrättsföreningens stadgar kan begränsa de boendes rätt att vara med och fatta bostadsrättsföreningens beslut och därav har inte alltid medlemmarna rätt att medverka i åsiktsutbyten vid diskussioner eller omröstningar (Victorin, 2003). Bostadsrättsföreningar är skyldiga att tillämpa likhetsprincipen, vilket innebär att man inte får ta beslut som särbehandlar eller diskriminerar olika grupper i föreningen (HSB, 2019). Praxis påvisar dock att medlemmar får behandlas annorlunda om det finns en saklig grund som motiverar styrelsens eller majoriteten av medlemmarnas beslut (Johansson, 2018).

Bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga (Bolagsverket, 2016). Bokföringsskyldighet innebär att föreningar följer de krav som ställs i BFL och att man upprättar en årsredovisning enligt de krav som ställs i ÅRL (Skatteverket, 2019). Bostadsrättsföreningar kan både välja att upprätta sin årsredovisning enligt K2 eller K3 och dessa regelverk baseras på helt olika principer (BFN, 2019). Dessutom måste de följa stadgarna gällande självkostnadsprincipen, utöver ÅRL och BFL, vilket innebär att kostnaderna för varje år ska täckas upp av årsavgifterna (Callert, 2013).

Bostadsrättslagen innehåller en bestämmelse om att en bostadsrättsförenings stadgar ska ange vilka grunder som medel ska avsättas till en yttre fond för att säkerställa underhåll och reparationer på föreningens fastighet (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Det finns dock inga krav på en förening att upprätta en yttre fond, men de flesta föreningarna gör detta ändå (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Den yttre fonden ska täcka reparationer och underhåll av föreningens gemensamma ytor såsom tak, fasad, trapphus och hissar som ingår i underhållsplanen (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Reparation och underhåll av ytor i medlemmarnas lägenheter täcks alltså inte av medlen som ingår i den yttre fonden, men föreningar kan bestämma att det ska finnas en separat fond för sådana åtgärder (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Om en yttre fond upprättas, ska föreningen göra en årlig omföring till eller från den yttre fonden och detta påverkar det egna kapitalet eftersom fonden ingår i bundet eget kapital (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Om den yttre fonden är för liten i relation till underhållsplanens behov, görs en omföring från balanserat resultat till den yttre fonden (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Om den yttre fonden är för stor i relation till underhållsplanens behov, görs en omföring från den yttre fonden till balanserat resultat (Lundén och Bokelund Svensson, 2018).

Bostadsrättsföreningar ska även upprätta en ekonomisk plan som beskriver föreningens framtida verksamhet ur ett tekniskt- och ett ekonomiskt perspektiv (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Den ekonomiska planen är av intresse för bostadsrättsföreningens intressenter såsom potentiella medlemmar, leverantörer och låneinstitut (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). En ekonomisk plan ska upprättas innan föreningen börjar upplåta bostadsrättslägenheter och den ska bland annat innehålla information om utgifter för underhåll, tillbyggnad och reparationer, uppgifter om finansieringen med lånebelopp, lånevillkor och amorteringsplan för köpet av fastigheten samt andra utgifter (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Den ekonomiska planen ska bland annat innehålla en ekonomisk prognos som beaktar faktorer såsom kapitalkostnader, driftskostnader, avsättningar, underhållskostnader samt intäkter från årsavgifter och hyror (Lundén och Bokelund Svensson, 2018). Vidare ska en känslighetsanalys upprättas, vilken syftar till att redogöra för hur till exempel årsavgifter och räntekostnader påverkas av olika inflations- och räntenivåer (Lundén och Bokelund Svensson, 2018).

3.2. Konsumentskydd på bostadsmarknaden

Syftet med SOU 2017:31 var att se över det rådande konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). Utredarna skulle bland annat ta ställning till om innehållet i bostadsrättsföreningars ekonomiska planer borde förändras och om särskilt viktiga uppgifter för bostadsrättsföreningarnas intressenter borde lyftas fram i årsredovisningen (SOU 2017:31). Utredarna uppger att flera intressentgrupper uttryckt att rådande lagstiftning, i vissa aspekter, blivit obsolet och inte längre förser dem med den information de behöver (SOU 2017:31). Utredarna betonar att ett starkare konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden behövs för att ge konsumenter en bättre möjlighet att bilda sig en bra uppfattning av de ekonomiska risker som ett köp av en bostadsrätt innebär (SOU 2017:31).

En debatt har förts av representanter från FAR, bostadsrättsorganisationer och diverse intressenter kring bostadsrättsföreningars årsredovisningar (Hellekant, 2014). Då nuvarande regelverk inte är anpassade för just bostadsrättsföreningar har det lyfts fram att det är svårt att skapa sig en bra bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning (SOU 2017:31). Även om en bostadsrättsförening visar tecken på en osund ekonomi har detta inte återspeglats i prisnivån för bostadsrätterna i föreningen, då försäljningar av likvärdiga bostadsrätter i föreningar med en bättre ekonomisk situation har uppgått till liknande prisnivåer (SOU 2017:31). Innan år 2014 var det tillåtet att tillämpa progressiva avskrivningar på byggnader, vilket överlag var vanligt i yngre bostadsrättsföreningar (SOU 2017:31). Detta resulterade i lägre årsavgifter och i sin tur högre vinster för fastighetsbolag (SOU 2017:31). År 2014 förbjöd BFN progressiv avskrivningsmetod för bostadsrättsföreningar som tillämpar K2, då de ansåg att den inte var förenlig med god redovisningssed (SOU 2017:31). Detta ledde till att bostadsrättsföreningar som tidigare tillämpat progressiv avskrivningsmetod var tvungna att byta till linjär avskrivningsmetod (SOU 2017:13). Vid byte av metod har vissa bostadsrättsföreningar redovisat förlust, dock ser utredarna detta inte som ett problem utan betonar att en god långsiktig likviditet är viktigare än ett positivt resultat (SOU 2017:13). Utredarna lyfter fram att många av reglerna i ÅRL är stiftade i syfte att reglera företags årsredovisningar (SOU 2017:31). Syftet med verksamheten för företag och bostadsrättsföreningar skiljer sig åt, men trots detta saknas ett regelverk som är anpassat för bostadsrättsföreningar (SOU 2017:31). I svensk redovisningslag är ett av målen att samtliga verksamheter ska kunna jämföras och på så sätt öka analyserbarheten (SOU 2017:31). En sådan jämförbarhet finns inte i särskilt stor utsträckning för bostadsrättsföreningar idag, då olika regelverk kan tillämpas (SOU 2017:31). Jämförelsesvårigheterna mellan regelverken har medfört att bostadsrättsföreningars årsredovisningars relevans och användbarhet har minskat för konsumenterna (SOU 2017:31).

Utgångspunkten för utredningen är att varje generation av medlemmar ska betala för sin del av förslitningen av fastigheten över tid (SOU 2017:31). För att kunna åstadkomma detta behöver föreningen välja en avskrivningsmetod som återspeglar byggnadens förslitning (SOU 2017:31). Utredarna föreslår tillämpning av komponentavskrivning, som redan tillämpas i K3 vid avskrivning av byggnader, då denna metod bäst speglar byggnadens förslitning och därmed ger en mer rättvisande bild över den ekonomiska ställningen (SOU 2017:31). I linje med förslaget om komponentavskrivningar föreslår utredarna att den tekniska planen ska visa underhållsbehovet de kommande 50 åren, istället för den nuvarande branschstandarden som är 30 år (SOU 2017:31). Detta för att konsumenter ska få en tydligare bild över hur kostnadsläget

kan komma att utvecklas under en längre period (SOU 2017:31). Utredarna föreslår även att tilläggsupplysningar bör användas i större utsträckning för att tydliggöra kopplingen mellan avskrivningar och avsättningar till framtida underhåll (SOU 2017:31). I linje med detta föreslår även utredarna att årsredovisningen för en bostadsrättsförening ska innehålla en kassaflödesanalys och en tydlig presentation av nyckeltal som är relevanta och lätta att förstå (SOU 2017:31). En oerfaren läsare av finansiella rapporter ska kunna skapa sig en uppfattning över den ekonomiska ställningen och hur den kan påverkas av framtida räntelägen (SOU 2017:31). Utredarna menar att införandet av relevanta nyckeltal i årsredovisningen kommer att öka förståelsen för oerfarna läsare av finansiella rapporter samt att jämförbarheten mellan olika föreningar kommer att förbättras (SOU 2017:31).

3.3. Årsredovisning för bostadsrättsföreningar

3.3.1. Allmänt

Samtliga bostadsrättsföreningar i Sverige är skyldiga att upprätta en årsredovisning (Bolagsverket, 2015). Detta gäller oavsett om föreningen klassas som stor, liten, aktiv eller vilande (Lundén, 2017). Kriterierna för att bostadsrättsföreningar ska klassas som stora är samma som för företag och återfinns i ÅRL 1 kap. 3§ 4p som lyder enligt följande:

“Företag som uppfyller mer än ett av följande villkor:

- a) medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
- b) företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor,
- c) företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor,”

Uppfyller inte bostadsrättsföreningar dessa kriterier klassas de som små enligt samma paragraf. En stor bostadsrättsförening omfattas av mer komplexa regler vad gäller årsredovisningen (Lundén, 2017). En bostadsrättsförenings årsredovisning ska vara offentlig (Lundén, 2017). Vill någon få tillgång till årsredovisningen ska föreningen lämna ut ett exemplar utan kostnad eller alternativt till en mindre kostnad (Lundén, 2017). Bostadsrättsföreningar måste i regel inte skicka in sin årsredovisning till Bolagsverket om inte Bolagsverket förelägger bostadsrättsföreningen att göra detta (Lundén, 2017). Ett sådant föreläggande kan uppstå på grund av att en individ begärt det som sedan får en kopia av årsredovisningen från Bolagsverket, (Lundén, 2017).

Årsredovisningen ska ge en helhetsbild av bostadsrättsföreningens resultat under räkenskapsåret och ska upprättas i enlighet med ÅRL och BFL (Lundén, 2017). I 1 kap. 1 § av ÅRL framgår det att årsredovisningen ska upprättas med tre huvudprinciper och dessa är överskådlighet, god redovisningssed och rättvisande bild. Överskådlighet innebär att årsredovisningen ska vara utformad på ett sätt som gör den lätt att navigera sig igenom, för att oerfarna läsare av finansiella rapporter ska kunna förstå vad som presenteras (Lundén, 2017). God redovisningssed återspeglar den praxis som råder inom redovisningsbranschen och BFN ansvarar för utvecklandet av

begreppets innebörd (Lundén, 2017). Rättvisande bild innebär att en läsare ska kunna få en verklighetstrogen bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning efter att ha läst den ekonomiska information som presenteras i årsredovisningen (Grönlund och Tagesson, 2013).

3.3.2. Årsredovisningens beståndsdelar

3.3.2.1. Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är en del av årsredovisningen (Lundén, 2017). Förvaltningsberättelsen ska innehålla övergripande information om rörelsens utveckling under räkenskapsåret, upplysningar gällande rörelsens utveckling samt kommentarer kring betydelsefulla händelser som skett under det förgångna året (Grönlund och Tagesson, 2013). Förvaltningsberättelsen ska således lyfta fram information som inte finns i balans- och resultaträkningen, men som är väsentlig för att kunna skapa sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens ekonomi (Lundén, 2017). För en bostadsrättsförening kan information om framtida underhållsplaner utifrån nuvarande skick på bostaden utgöra sådan väsentlig information (Lundén, 2017). Förslag på hur redovisad vinst eller förlust ska disponeras, förändringar i medlemsantal, väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret samt andra väsentliga händelser för bostadsrättsföreningen och dess finansiella ställning är exempel på annan information som ska presenteras i förvaltningsberättelsen (Lundén, 2017). Utöver de delar som listas ovan ska även tre förutbestämda nyckeltal framgå vid tillämpning av K2 och dessa är soliditet, resultat efter finansiella poster och nettoomsättning (SRF, 2019). I K3 ställs däremot inga explicita krav på vilka nyckeltal som ska publiceras, utan redovisaren ska utgå från företagets verksamhet och publicera de nyckeltal som anses relevanta för att förstå denna (SRF, 2019).

3.3.2.2. Resultaträkning

Resultaträkningen redogör för verksamhetens intäkter och kostnader och skillnaden mellan dessa utgör årets resultat, vilket även senare återspeglas i balansräkningen (Marton et al., 2018). Resultaträkningen ska följa en förutbestämd uppställning och jämförelsesiffror från föregående år ska framgå (Lundén, 2017). Rörelsens kostnader ska kostnadslagsindelas, dock bör det inte göras med allt för många kostnadskonton, då risken är att resultaträkningen blir allt för detaljerad och svårläst (Lundén, 2017). Intäkter i en bostadsrättsförening utgörs normalt sett av årsavgifterna som medlemmarna betalar in (Lundén, 2017). Kostnader utgörs normalt sett av kapitalkostnader för lån, driftskostnader och underhållskostnader för byggnaden (HSB, 2015).

3.3.2.3. Balansräkning

Balansräkningen ska ge en överskådlig bild av en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning och ska innehålla information om föreningens tillgångar, eget kapital och skulder per bosklutsdagen (Gröjer, 2002). En bostadsrättsförenings största tillgång är oftast fastigheter och inventarier (Lundén, 2017). Fastigheter delas in i byggnader och mark för att bland annat redogöra att det endast är byggnaderna som skrivs av och inte marken (Lundén, 2017). Fordringar är en kortsiktig tillgång och utgörs normalt sett av månadsavgifter och hyror i en bostadsrättsförening (Lundén, 2017). Om en bostadsrätt återlämnas till föreningen, redovisas denna som en kortfristig placering eftersom bostadsrättsföreningen enligt lag är skyldig att upplåta bostadsrätten så fort som möjligt (Lundén, 2017). Eget kapital är skillnaden mellan tillgångar och skulder och delas upp i bundet eget kapital och fritt eget kapital (Grönlund och Tagesson, 2017). Det bundna egna kapitalet får inte delas ut till medlemmarna och utdelning i en bostadsrättsförening är även högst ovanligt (Lundén, 2017). Indelning till bundet eget kapital och fritt eget kapital är inte anpassad till bostadsrättsföreningar utan är densamma som uppdelningen i ett företag (Lundén, 2017). Det bundna egna kapitalet utgörs av medlemsinsatser, upplåtelseavgifter, yttre fond och uppskrivningsfond (Lundén, 2017). Det fria egna kapitalet utgörs av det balanserade resultatet och årets resultat (Lundén, 2017). Skulder delas in i långfristiga och kortfristiga skulder (Marton et al., 2018). De långfristiga skulderna utgörs vanligen av fastighetslån i en bostadsrättsförening och de kortfristiga skulderna utgörs av till exempel leverantörs- och skatteskulder (Lundén, 2017).

3.3.2.4. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar vilka in- och utbetalningar, som bostadsrättsföreningen har haft under räkenskapsåret (Marton et al., 2018). Kassaflödet är en av de viktigaste beståndsdelarna i en bostadsrättsförenings årsredovisning, eftersom det redovisade resultatet och storleken på det egna kapitalet inte är rättvisande (Lundén, 2017). Detta beror på att föreningen inte ska betala tillbaka medlemsinsatserna och eftersom avskrivningar på byggnaden blir missvisande då medlemmarna själva bär ansvaret för det inre underhållet av byggnaden (Lundén, 2017). Kassaflödet bör vara positivt, vilket innebär att inbetalningarna överstiger utbetalningarna och det är inte samma sak som att intäkterna överstiger kostnaderna (Lundén, 2017). En förening kan alltså ha ett negativt redovisat resultat samtidigt som den har ett positivt kassaflöde (Lundén, 2017). Kassaflödesanalysen ska innehålla information om årets förändringar av bostadsrättsförenings likvida medel och analysen delas in i tre separata delar, som är den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten (Gröjer, 2002). Exempel på in- och utbetalningar i de olika delarna är årsavgifter och driftkostnader i den löpande verksamheten, anskaffning och försäljning av tillgångar i investeringsverksamheten och upptagning av nya lån och amorteringar av befintliga lån i finansieringsverksamheten (Lundén, 2017). Enligt K3 är det obligatoriskt att upprätta en kassaflödesanalys i årsredovisningen medan det i K2 tidigare har varit förbjudet men numera är tillåtet, dock inte obligatoriskt (Lundén, 2017).

3.3.2.5. Noter

Noter är tilläggsupplýsningar som ska komplettera och förtydliga den information som presenteras i balans- och resultaträkningen (Marton et al., 2018). Noterna presenteras sist i årsredovisningen och delas in i olika kategorier och dessa är redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga noter (Grönlund och Tagesson, 2013). Upplýsningar om redovisningsprinciper kan till exempel innehålla vilken avskrivningsmetod bostadsrättsföreningen tillämpar och denna not behöver inte kopplas till en särskild post i årsredovisningen (Lundén, 2017). Noter till enskilda poster i resultaträkningen ska bland annat ge upplýsningar om antalet anställda, exceptionella intäkter och kostnader samt väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (Lundén, 2017). Noter till enskilda poster i balansräkningen ska innehålla en specifikation över anläggningstillgångarna, det vill säga dess ingående och utgående anskaffningsvärden samt årets avskrivningar och ingående och utgående ackumulerade avskrivningar (Lundén, 2017). Upplýsningar ska även lämnas om tillgångar som anskaffats eller avyttrats under räkenskapsåret samt tillgångar vars värde varit föremål för nedskrivning eller uppskrivning (Lundén, 2017). Den del av de långfristiga skulderna som ska återbetalas under en given tidsfrist som överstiger fem år från balansdagen ska specificeras i en notupplýsning (Lundén, 2017). Ställda säkerheter ska specificeras genom en notupplýsning och vanligtvis utgörs dessa av fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för föreningens lån (Lundén, 2017). Upplýsningskraven skiljer sig åt beroende på om man tillämpar K2 eller K3 (BFN, 2019). Vid tillämpning av K3 finns det fler krav på upplýsningsnoter än i K2 (BFN, 2019).

3.3.3. Befintliga regelverk

BFN agerar som statens expertorgan inom redovisningsområdet och ansvarar bland annat för att utveckla god redovisningssed och verkar under Finansdepartementet (BFN, 2019). BFN tillhandahåller även vägledning och allmänna råd utifrån de regler som finns i både BFL och ÅRL (BFN, 2016). De allmänna råden ska ses som rekommendationer i vissa ställningstaganden (BFN, 2016). Ett allmänt råd utgivet av BFN förkortas som BFNAR och innehåller de riktlinjer som BFN tagit beslut om (BFN, 2016). Viktigt att poängtera är att de allmänna råden inte är bindande föreskrifter, utan är en del av utvecklandet av den goda redovisningssed som ska följas enligt ÅRL och BFL (BFN, 2016). Från och med år 2004 har BFN ansvaret över det så kallade "K-projektet" där utfallet har lett till framtagandet av bland annat K2 och K3 (BFN, 2017).

Bostadsrättsföreningar som definieras som stora tillämpar regelverket K3 men även mindre bostadsrättsföreningar har möjlighet att tillämpa detta regelverk, även om de inte omfattas av kraven (BFN, 2019). De bostadsrättsföreningar som är mindre har dock möjligheten att istället använda sig av K2 när de upprättar sin årsredovisning (BFN, 2019). ÅRL är i grund och botten den lag som reglerar årsredovisningen och K-regelverken agerar som komplement till situationer där ÅRL inte räcker till (BFN, 2017). Trots att både K2 och K3 har sin grund i regler och principer från ÅRL är de fristående från varandra (Törning, 2013).

3.3.3.1 K2-regelverket

K2 (BFNAR 2016:10) är ett förenklat regelverk som gäller för mindre företag och ekonomiska föreningar, som är skyldiga att upprätta en årsredovisning och är anpassat för mindre verksamheter (Grant Thornton, 2017). Försiktighetsprincipen kännetecknar K2 och innebär restriktioner för hur företag ska redovisa tillgångar och skulder (Grant Thornton, 2017). Utgångspunkten, vad gäller förenkling av redovisningsregler, är att K2-regelverket inte ska omfatta regler för invecklade redovisningsfrågor (Grant Thornton, 2017). Således har K2 sin grund i den legala innebörden och trots att principer förekommer i K2 är det en större mängd regler som redovisaren ska förhålla sig till (Grant Thornton, 2017). I K2 beaktas sambandet mellan redovisning och beskattning, vilket underlättar för företag när redovisningsreglerna korrelerar med skattemässiga regler (Grant Thornton, 2017). Mindre företag och ekonomiska föreningar behöver oftast göra få justeringar i sin inkomstdeklaration (Skatteverket, 2019). De uppgifter som ska ingå i årsredovisningen upprättad med tillämpning av K2 är balansräkning, förvaltningsberättelse, resultaträkning och noter som kompletterar den information som presenteras i balans- och resultaträkningen, (Verksamt, 2018).

3.3.3.2. K3-regelverket

K3 (BFNAR 2012:1) gäller för större företag och ekonomiska föreningar som är skyldiga att upprätta årsredovisning (Grant Thornton, 2017). K3 är i jämförelse med K2 ett mer omfattande och komplext regelverk som grundar sig i den ekonomiska innebörden (Grant Thornton, 2017). K3 är ett principbaserat regelverk, vilket innebär att det finns förhållandevis få uttryckliga regler och lämnar därför större utrymme för redovisaren att göra sin egen tolkning av redovisningsfrågor (Grant Thornton, 2017). Då K3 erbjuder större utrymme är det dock viktigt att den som upprättar årsredovisningen har den kunskap och erfarenhet som krävs för att kunna göra kvalificerade bedömningar (PWC, 2016). Att ge den som redovisar mer tolkningsutrymme möjliggör för en mer korrekt bild av verksamhetens finansiella ställning, men är också mer kostsam att färdigställa (PWC, 2016). De uppgifter som ska ingå i årsredovisningen som tillämpas enligt K3 är balansräkning, resultaträkning, noter som kompletterar informationen som presenteras i balans- och resultaträkningen, förvaltningsberättelse samt en kassaflödesanalys (Verksamt, 2018).

Kapitel 4. Teori

I detta kapitel presenteras studiens teoretiska referensram som utgörs av teorier och begrepp som är centralt genomgående. Först introduceras intressentteorin, därefter redogör kapitlet för beslutsfattandeteori, finansiell kunskapsbrist samt finansiell informationsbrist.

4.1. Intressentteori

4.1.1. Definitionen av intressentteorin

Intressentteorin innebär att organisationer tar beslut med hänsyn till deras intressenters intressen (Jensen, 2001). En intressent är en individ eller grupp som kan påverka eller påverkas av organisationens verksamhet (Jensen, 2001). Exempel på intressenter är investerare, kreditinstitut, kunder, anställda och statliga myndigheter (Jensen, 2001). Intressenter kan i sin tur delas in i primära och sekundära intressenter (Clarkson, 1995). En primär intressent är en intressent som är vital för en organisations långsiktiga överlevnad (Clarkson, 1995). Investerare, anställda, kunder och leverantörer är exempel på primära intressenter (Clarkson, 1995). Sekundära intressenter karaktäriseras av sin indirekta interaktion med organisationen, exempelvis statliga myndigheter (Clarkson, 1995). Intressentteorin har sin grund i sociologin, då den förklarar vilka beslut en organisation tar beroende av dess intressenters intressen (Jensen, 2001). Teorin har bland annat fått kritik för att den resulterar i att organisationer försöker tillfredsställa alla sina intressenter, vilket enligt kritiker leder till att ingens intressen uppfylls till fullo (Jensen, 2001). Detta beror på att intressenternas intressen i hög grad skiljer sig åt och är motsägande (Jensen, 2001). Investerare är till exempel intresserade av en god avkastning på sitt kapital, medan kunderna är intresserade av låga priser och hög kvalitet samt bra service (Jensen, 2001). Intressentteorin har även kritiserats för att ta ifrån organisationer deras mål och visioner, vilket resulterar i förvirring, konflikter och ineffektivitet (Jensen, 2001). Trots denna kritik anses intressentteorin vara viktig att tillämpa vid beslutsfattande, men istället för att försöka tillfredsställa alla intressenter bör beslutsfattaren identifiera de intressenter som är viktigast för dess verksamhet och främst fokusera på att tillfredsställa dem (Jensen, 2001). Denna tillämpning av intressentteorin kallar Jensen (2001) för upplyst intressentteori och enligt författaren är detta den mest effektiva användningen av intressentteorin, då den maximerar organisationens möjligheter att nå sina mål och visioner.

4.1.2. Intressentteorin för bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar är icke-vinstdrivande organisationer som vanligtvis inte har några anställda och vars huvudsakliga mål är att upplåta bostadsrätter till sina medlemmar och se till att föreningens ekonomi förblir sund (Lundén, 2017). En bostadsrättsförenings årsredovisning ligger enligt Lundén (2017) till grund för intressenternas bedömning om föreningen uppfyller deras intressen. Erlandsson och Bäck (2012) kommer i sin studie fram till att en bostadsrättsförenings viktigaste intressenter är medlemmar, potentiella medlemmar och kreditinstitut. Medlemmar i en bostadsrättsförening använder årsredovisningen för att bedöma hur väl styrelsen utför sitt uppdrag och för att bedöma om föreningens ekonomi är välskött (Lundén, 2017). Potentiella medlemmar som funderar på att köpa en bostadsrättslägenhet i föreningen använder årsredovisningen för att avgöra om det är en bra affär att köpa en bostadsrättslägenhet i just den föreningen (Lundén, 2017). Kreditinstitut använder sig av föreningens årsredovisning för att utvärdera vilken kreditrisk som är förknippad med att låna ut kapital till föreningen (Lundén, 2017).

4.2. Beslutsfattandeteori

4.2.1. Beteenderedovisningsforskning och formatets påverkan på beslut

Beteendekonomi är en vetenskap, där man arbetar med att inkorporera ekonomisk teori i studier ämnade att försöka förstå människors beslutsfattande och hur olika förutsättningar påverkar individen i fråga att uppträda rationellt (Riksbanken 2010). Ämnet behandlar bland annat ”behavioural accounting research” som översatt från engelskan blir beteenderedovisningsforskning och forskningen inom detta området avser att förklara hur individer bearbetar och tar in information från finansiella rapporter samt hur de agerar därefter (Birnberg och Shields, 1989).

Wilkins och Zimmer (1983) genomförde ett experiment för att undersöka finansanalytikerns beslutsfattande genom att presentera information om leasingavtal på två olika sätt i de finansiella rapporterna. Båda grupperna av finansanalytiker fick samma frågor, men som nämnt ovan var informationen presenterad på två olika sätt (Wilkins och Zimmer, 1983). Resultatet av experimentet visade att det fanns en signifikant skillnad på hur finansanalytikerna agerade på vissa plan av deras utvärdering av leasingavtalen beroende på hur informationen presenterades (Wilkins och Zimmer, 1983). Ett experiment utfört av Davis (1989) påvisar också hur presentationen av information kan påverka beslutsfattandet. Davis (1989) utförde ett experiment där 30 MBA studenter var tillfrågade att besvara frågor med hjälp av finansiell information som var presenterad på fyra olika sätt. Formaten var linjära grafer, stapeldiagram, cirkeldiagram och tabeller (Davis, 1989). Resultatet från experimentet påvisade att formatet som informationen presenterades i hade en påverkan på hur deltagarna i experimentet svarade på frågorna (Davis, 1989). Experimentet visade också att inget format var bäst i alla sammanhang, utan att det varierade beroende på hur frågan var utformad (Davis, 1989). Stock och Watson (1984) menar att rapporteringsformatet har avsevärd betydelse för beslutets exakthet och kvalitet, då de i sin studie om människors precision vid finansiella bedömningar finner att sannolikheten ökar att få ett mer träffsäkert svar om man involverar multidimensionell grafik i bedömningsprocessen. Grafiken man tillämpade i undersökningen bestod av enklare figurer istället för enbart siffror (Stock och Watson, 1984). Vidare har flera studier funnit att årsredovisningens presentationsformat spelar roll för lekmäns analys och att olika vikt läggs vid olika information beroende på var informationen är lokaliserad i årsredovisningen (Maines och McDaniel, 2000; Hodge et al., 2010; Lachmann et al., 2011).

4.3. Finansiell kunskapsbrist

4.3.1. Finansiellt kunskapsgap

Finansiell kunskap bedöms utifrån en individs förståelse om ekonomiska angelägenheter (Khan, 2017). Dessa angelägenheter berör vardagligt sparande, investeringar, kunskap om lån, räntor, inflation, prissättning på konsumtionsvaror och liknande angelägenheter (Khan, 2017). Både objektiva och subjektiva bedömningar används för att mäta finansiell kunskap (Khan, 2017). Subjektiv finansiell kunskap är individens egna uppfattning av dennes nivå av sin finansiella kunskap (Khan, 2017). Objektiv finansiell kunskap innebär att man mäter individens finansiella kunskapsnivå om olika komponenter rörande finansiella marknader och produkter, såsom tillgångar, skulder, sparande och investeringar (Leskinen och Raijas, 2006). Kunskaper om finansiella marknader och produkter har sin grund i individens finansiella läskunnighet som enligt Kempson et al. (2005) definieras som individens förmåga att erhålla, förstå och utvärdera finansiell information. Lusardi och Mitchell (2011) undersökte den finansiella läskunnigheten i länder med väl utvecklade ekonomier och i länder med mindre väl utvecklade ekonomier. I studien kunde Lusardi och Mitchell (2011) bland annat konstatera att det existerade en låg finansiell läskunnighet både i länder med väl utvecklade ekonomier och i länder med mindre väl utvecklade ekonomier. Lusardi och Mitchell (2011) fann att befolkningen i länder som upplevt ekonomisk turbulens på senare tid hade en högre finansiell läskunnighet eftersom de varit tvungna att ta ett större ekonomiskt ansvar än befolkningen i ekonomiskt stabila länder. Man fann till exempel att länder med en hög grad av privatisering av välfärden var mer benägna att utveckla en högre grad av finansiell läskunnighet, eftersom befolkningen var tvungen att ta ett större ansvar för sin ekonomiska trygghet (Lusardi och Mitchell, 2011).

Avståndet mellan den objektiva finansiella kunskapen och den subjektiva finansiella kunskapen utgör individens kunskapsgap (Khan, 2017). Är den subjektiva bedömningen större än den objektiva kunskapen, överskattar individen sin finansiella kunskap (Khan, 2017). Skulle den objektiva kunskapen vara större än den subjektiva bedömningen, underskattar istället individen sin finansiella kunskap (Khan, 2017). Khan (2017) rekommenderar att information kring finansiella angelägenheter behöver förbättras, för att minska det finansiella kunskapsgapet. För att kunna förbättra finansiell information bör företag ha en djupare insikt i den objektiva finansiella kunskap som lekmän besitter, för att sedan anpassa informationen på ett lämpligt sätt (Khan, 2017).

Kahneman och Tversky (1996) talar om ett överdrivet självförtroende hos individer som innebär att de överskattar sin egen förmåga och kunskap att tolka finansiell information, vilket resulterar i finansiella misstag. Ett överdrivet självförtroende påverkar beslutsfattandet hos individer eftersom det leder till att de håller fast vid sina övertygelser om ett visst besluts konsekvenser, även om information framkommer som motsäger deras övertygelser (Kahneman och Tversky, 1996). Lichtenstein och Fischhoff (1977) fann i sin studie att individer som besitter en hög grad av finansiell kunskap har ett underdrivet självförtroende när det kommer till att förstå och tolka finansiell information, vilket stöds av Kruger och Dunning (1999) som också kom fram till att kompetenta individer tenderar att underskatta sin egen förmåga. Effekten fungerar även motsatsvis påvisar Kruger och Dunning (1999) i sin studie, då de drar slutsatsen att inkompetenta individer ofta har en bristande förmåga att inse att de är inkompetenta och därav tenderar att

överskatta sin egen förmåga. Även Perry (2008) är inne på samma spår då hon menar att ett överdrivet självförtroende är resultatet av individens oförmåga att uppskatta svårighetsgraden med att förstå och tolka information på ett korrekt sätt.

4.3.2. Finansiell okunskap

Bay et al. (2012) använder sig av begreppet finansiell okunskap för att beskriva individers undermåliga finansiella kunskap och oförmåga att tolka finansiell information. I studien konstaterar Bay et al. (2012) att finansiell okunskap är ett vidsträckt problem i Sverige, då en stor andel av studiens respondenter visade tecken på en hög nivå av finansiell okunskap. Finansiell okunskap är däremot inte enbart ett problem som existerar bland lekmän, utan även bland anställda och styrelsemedlemmar inom organisationer (Bay et al., 2012). Denna okunskap är enligt Bay et al. (2012) resultatet av en låg utbildningsnivå och bristfälliga erfarenheter. Finansiell okunskap går enligt Bay et al. (2012) att reducera med utbildning eller förbättrad information som är enklare för användarna att förstå. Finansiell okunskap inom organisationer kan enligt Bay et al. (2012) reduceras genom att etablera standarder för den finansiella kunskap som krävs för att utföra ett visst arbete och utesluta individer som inte uppnår dessa standarder. För att förbättra informationen måste upprättarna av de finansiella rapporterna enligt Bay et al. (2012) ändra sin uppfattning om att aktörer på finansiella marknader besitter en rimlig grad av finansiell kunskap. Detta är en felaktig uppfattning då redovisning enligt Bay et al. (2012) uppfattas som ett helt annat språk av lekmän, vilket leder till att de inte förstår redovisningens terminologi.

Chang och Hanna (1992) menar att mer information förbättrar konsumenters förmåga att bedöma kvalitet och underlättar konsumentens beslutsfattande. The International Organization of Securities Commissions (IOSCO) menar dock att mer redovisningsinformation inte kommer att ha någon inverkan på den finansiella okunskapen om användarna inte läser eller förstår informationen (IOSCO, 2009). IOSCO:s uttalande överensstämmer med resultatet av Chang och Hannas (1992) studie, där majoriteten av studiens respondenter inte införskaffade sig information innan ett köp. Även om konsumenter förses med mer information om en produkt, måste informationen först inhämtas, läsas, förstås och i många fall memoreras för att återhämtas senare (Chang och Hanna, 1992). Konsumenter utför i majoriteten av fallen inte dessa steg och därmed har utökad information ingen inverkan på konsumenternas finansiella kunskap. Chang och Hanna (1992) drar slutsatsen att det låga informationsinhämtandet berodde på att konsumenterna inte hade tillräckliga incitament för att införskaffa sig information, eftersom informationen var för svår att förstå. För att förse konsumenter med incitament att införskaffa sig information innan ett köp behöver informationen enligt Chang och Hanna (1992) göras mer lättförståelig.

4.4. Finansiell informationsbrist

Finansiell informationsbrist definieras som det gap som existerar mellan den information intressenter behöver för att kunna ta välgrundade beslut och den information som finns tillgänglig (Vanstraelen et al., 2012). Trots förbättringsåtgärder i revisionsrapporter har kritik riktats mot användbarheten av årsredovisningar (IOSCO, 2009). IOSCO (2009) menar dock att det inte är revisorernas ansvar att fylla det informationsgap som föreligger, utan att det är företagets uppgift. IOSCO:s (2009) rapport stöds av Baruchs (2018) studie som kommer fram till att årsredovisningens betydelse som beslutsunderlag har minskat på senare år. Detta beror främst på att den finansiella informationen inte återspeglar verksamhetens prestationer och förväntade framtida prestationer (Baruch, 2018). Den stora mängden regler som finns gällande upprättandet av årsredovisningar har gjort det svårt för såväl vana som ovana läsare att förstå vad informationen i årsredovisningen betyder (Baruch, 2018). Baruch (2018) menar även att regler för vad som måste framgå i en årsredovisning har minskat utrymmet för innovation och att grunden för att ta fram en årsredovisning borde vara att förse användarna med information som tillfredsställer deras behov och inte vad som måste framgå utifrån strikta regler.

I en undersökning om hur professionella investerare använder sig av finansiella rapporter, kommer Cascino et al. (2014) fram till att finansiella rapporter sällan används enskilt utan snarare används tillsammans med andra informationskällor. Författarna till studien menar att årsredovisningen spelar en stor roll för många investerare, men att samtal med ledningen utgör ett viktigt komplement för att förstå årsredovisningens information (Cascino et al., 2014). Anledningen till detta menar Cascino et al. (2014) är att årsredovisningen inte redovisar information om framtida händelser utan bara om händelser som redan inträffat. Detta innebär att investerare kan använda sig av årsredovisningen som underlag för beräkningar av framtida prognoser, men att de måste tala med ledningen för att erhålla information som inte presenteras i årsredovisningen (Cascino et al., 2014). Lekmän saknar enligt Cascino et al. (2014) möjligheten att tala med ledningen för att få förklaringar till den information som publiceras i årsredovisningen och sådan information som inte publiceras. Detta leder enligt Elliot et al. (2008) till att lekmän förlitar sig på utvald, filtrerad och förklarande finansiell information som publiceras i exempelvis tidskrifter. Elliot et al. (2008) fann i sin studie att lekmän tog bättre investeringsbeslut baserat på filtrerad och förklarande information än baserat på ofiltrerad redovisningsinformation som publiceras i årsredovisningen. Detta stöds av Lawrence (2013) studie som påvisar att lekmän tar bättre investeringsbeslut som genererar högre avkastning, i företag med tydligare och mer koncisa årsredovisningar.

5. Empiri

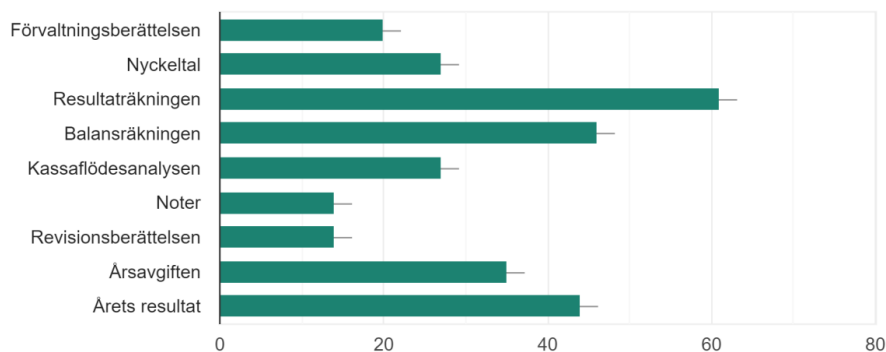
I detta kapitel presenteras studiens empiri som utgörs av en enkätundersökning samt intervjuer med experter inom bostadsrättsbranschen. Först presenteras enkätundersökningen, följt av intervjuer med branschexperter i följande ordning; Matilda Öster, Rikard Björnér, Gustaf von Schreeb, Karl Öhrberg och slutligen Ulf Wetterberg.

5.1 Enkätundersökning

Den kvantitativa enkätundersökningen som genomförts har genererat 104 svar, varav cirka 63% av respondenterna är män och cirka 37% är kvinnor (se Bilaga 1). 55% av undersökningens respondenter är i åldersgruppen 18-25 år och 67% av respondenterna har uppgett att de besitter bra eller mycket bra ekonomiska egenskaper (se Bilaga 1). Vidare har 73% av respondenterna svarat att årsredovisningen är den viktigaste informationskällan för att skapa sig en bra bild över en bostadsrättsförenings ekonomi och 71% uppger att de läst en årsredovisning tidigare (se Bilaga 1). Av dessa har 72% svarat att informationen i årsredovisningen var ganska lätt att förstå eller lätt att förstå (se Bilaga 1). Nedan presenteras de grafer som är mest relevanta för att uppfylla studiens syfte och resterande grafer återfinns i Bilaga 1.

8. Vilka av följande delar av en bostadsrättsförenings årsredovisning tror du är viktigast för att få en bra bild av föreningens ekonomi?

104 svar

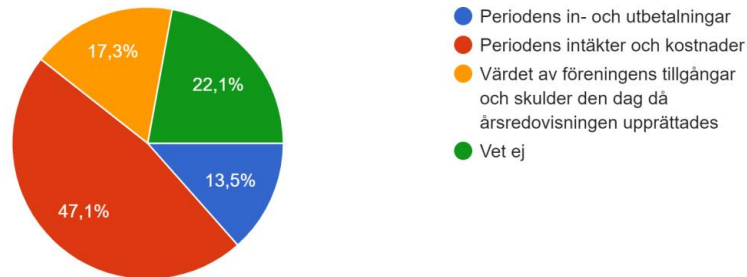


Graf 1: Respondenternas rangordning av årsredovisningens viktigaste delar för att skapa sig en bra bild av föreningens ekonomi.

Av Graf 1 framgår det att 59% respondenterna anser att resultaträkningen är viktigast att ta del av för att skapa sig bild av en bostadsrättsförenings ekonomi, därefter kommer balansräkningen med 44%, följt av årets resultat med 42%.

9. Vad visar en resultaträkning?

104 svar

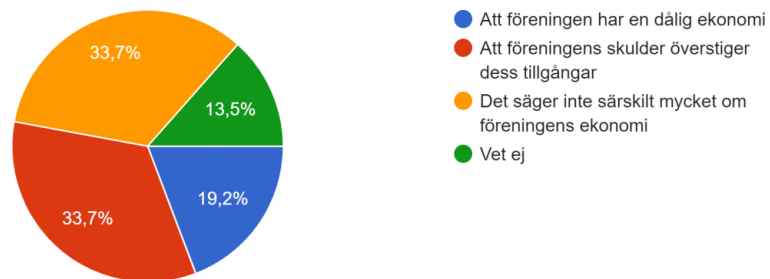


Graf 2: Respondenternas uppfattning om vad en resultaträkning visar.

Av Graf 2 framgår det att majoriteten av undersökningens respondenter (53%) inte visste vad en resultaträkning visade. 47% svarade rätt, vilket är "Periodens intäkter och kostnader".

11. Vad säger ett negativt resultat om en bostadsrättsförenings ekonomi?

104 svar



Graf 3: Respondenternas uppfattning om vad ett negativt resultat säger om en bostadsrättsförenings ekonomi.

Av Graf 3 framgår det att endast en tredjedel (34%) av respondenterna svarade rätt på frågan om vad ett negativt resultat säger om en bostadsrättsförenings ekonomi, vilket är "Det säger inte särskilt mycket om föreningens ekonomi".

12. Vad beskriver nyckeltalet skuldsättningsgrad?

104 svar



Graf 4: Respondenternas kunskap om nyckeltalet skuldsättningsgrad.

Av Graf 4 framgår det att majoriteten av respondenterna (65%) inte förstod vad nyckeltalet skuldsättningsgrad beskriver då endast 35% svarade rätt på frågan, vilket är “Det beskriver föreningens finansiella risk”.

13. Skuldsättningsgraden påverkar

104 svar

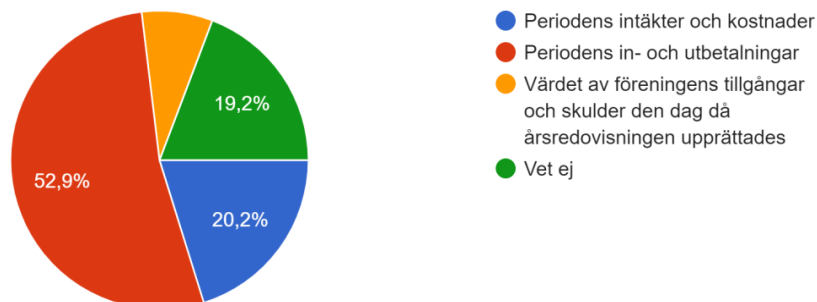


Graf 5: Respondenternas uppfattning om hur en bostadsrättsförenings skuldsättningsgrad påverkar föreningens medlemmar.

Trots att majoriteten av respondenterna inte förstod vad nyckeltalet skuldsättningsgrad innebar, visar Graf 5 att ungefär 58% av respondenterna förstod att de påverkades av föreningens skuldsättningsgrad, då den kan påverka deras avgift.

14. Vad visar en kassaflödesanalys?

104 svar

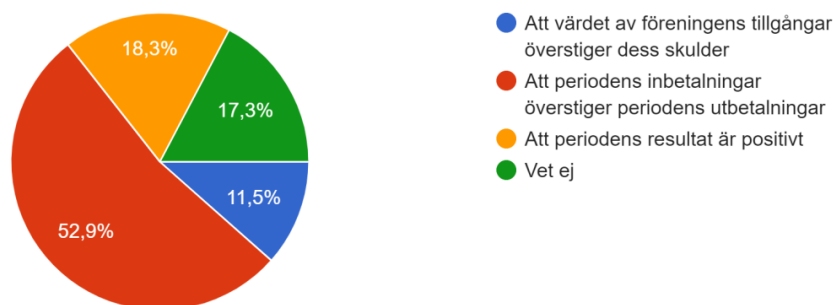


Graf 6: Respondenternas uppfattning om kassaflödesanalysens innebörd.

Av Graf 6 framgår det att 53% av respondenterna förstod vad en kassaflödesanalys säger om en bostadsrättsförenings ekonomi.

15. Vad säger ett positivt kassaflöde om en bostadsrättsförenings ekonomi?

104 svar



Graf 7: Respondenternas uppfattning om vad ett positivt kassaflöde säger om en bostadsrättsförenings ekonomi.

I linje med Graf 6, framgår det av Graf 7 att cirka 53% av respondenterna hade rätt på vad ett positivt kassaflöde säger om en bostadsrättsförenings ekonomi.

5.2 Intervjuer

5.2.1 Intervju med Matilda Öster (SBC)

Matilda Öster arbetar sedan år 2007 som ekonomikonsult på SBC, vilket innebär att hon är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen av befintliga kunder. Öster berättar att hennes arbetsuppgifter inte omfattar löpande förvaltning av bostadsrättsföreningar utan hon ansvarar för tilläggsförsäljning, upprättande av flerårsbudgetar samt tar många fysiska möten med kunder.

Öster uppger att SBC främst rekommenderar K2 till sina kunder eftersom det är ett förenklingsregelverk och hon inte ser någon anledning för bostadsrättsföreningar att tillämpa de mer komplexa reglerna i K3, som att till exempel komponentindela tillgångar. Öster menar att K3:s komplexa regler inom till exempel avskrivningar inte förser läsaren med en bättre bild av bostadsrättsföreningens ekonomi, utan att kassaflödesanalysen är det viktigaste informationsunderlaget för att skapa sig en bra bild av en förenings ekonomi. Öster anser inte att låneinstitut tar hänsyn till vilket redovisningsregelverk en bostadsrättsförening tillämpar utan att de istället är intresserade av föreningens kassaflöde, underhållsplan och föreningens långsiktiga planer. Vidare menar Öster att varken K2 eller K3 är särskilt väl anpassade för bostadsrättsföreningar och att valmöjligheten mellan två regelverk och dess vaga regler gör att olika bostadsrättsföreningar publicerar olika mycket och olika utförlig information. Öster påpekar även att olika förvaltare har olika åsikter, vilket leder till att förvaltarna publicerar olika nyckeltal och tilläggsinformation. Detta resulterar i sin tur i en försämrad jämförbarhet och användbarhet av bostadsrättsföreningars årsredovisningar, menar Öster. Öster påpekar även att många föreningar är rädda för att redovisa ett negativt resultat i resultaträkningen, eftersom lekmän inte förstår vad detta innebär.

För att förbättra jämförbarheten och användbarheten av bostadsrättsföreningars årsredovisningar anser Öster att ett nytt gemensamt regelverk hade varit ett steg i rätt riktning. I ett nytt regelverk finns det vissa nyckeltal och viss tilläggsinformation som Öster tror hade ökat årsredovisningens användbarhet. Nyckeltalet lån per kvadratmeter, föreningens amorteringsplan, en kassaflödesanalys och tilläggsinformation om framtida underhåll med information om dess kostnader är exempel på förbättrande åtgärder som Öster anger.

5.2.2 Intervju med Rikard Björnér (Riksbyggen)

Rikard Björnér har arbetat på Riksbyggen i åtta år och har under de senaste två åren haft rollen som chef för ekonomerna som jobbar på Riksbyggens Göteborgskontor, men har även själv ett par föreningar som han fortfarande jobbar och ansvarar för.

Björnér anser att de primära intressenterna för en bostadsrättsförening är medlemmar, potentiella köpare och låneinstitut. Han anser även att det är dessa intressenter som har störst användbarhet av en förenings årsredovisning och att denna borde vara ett av de viktigaste beslutsunderlagen vid ett köp av en bostadsrätt, men han är osäker på om den faktiskt är det. Björnér tror istället att många lekmän går på en visning och använder sin magkänsla för att fatta ett beslut om att köpa en bostadsrätt. Enligt Björnér beror detta på att den finansiella kunskapen bland lekmän är relativt låg och att många inte kan läsa och förstå en årsredovisning. En viktig del av beslutsunderlaget anser Björnér är föreningens skuldsättningsgrad och han menar att lekmän behöver förstå att de inte bara köper en bostadsrätt, utan även en andel av föreningens lån. Andra delar som Björnér lyfter fram som viktiga är femårsöversikten av nyckeltal eftersom denna är enkel att jämföra mellan föreningar. Förvaltningsberättelsen är viktig att läsa för att se om några stora underhållsåtgärder ska utföras i framtiden. Vidare bedömer Björnér att kassaflödesanalysen är ett bättre mått på föreningens ekonomi än till exempel resultaträkningen. Björnér anser att dagens regelverk är onyanserat, då man i dagsläget vid tillämpning av K2 exempelvis inte kan omvärdera tillgångar på samma sätt som i K3. Komponentavskrivningar i K3 gör att man kortsiktigt kan visa ett negativt resultat, vilket kan ge intrycket till lekmän att föreningen går dåligt rent ekonomiskt, trots att den har en god likviditet.

För att förbättra årsredovisningens användbarhet föreslår Björnér att man ska införa fler nyckeltal som beräknas och presenteras på samma sätt för alla föreningar. Detta hade enligt honom ökat användbarheten av årsredovisningen och jämförbarheten mellan föreningar. De nyckeltal som Björnér anser hade förbättrat årsredovisningen är bland annat lån per kvadratmeter, ränta per kvadratmeter, avsättning till underhållsfond, storlek på underhållsfonden per kvadratmeter och likviditet. Han anser även att formatet som informationen presenteras i kan ha en påverkan på lekmäns förståelse, eftersom olika personer tar in information på olika sätt. Vidare anser Björnér att det är viktigt att ta reda på om föreningen upprättar en underhållsplan, då det inte är obligatoriskt för föreningar att upprätta en sådan. Däremot uppger han att underhållsplanen inte alltid är offentlig och att det är upp till föreningens styrelse hur mycket information de vill delge både medlemmar och potentiella köpare. En underhållsplan sträcker sig ofta 30-50 år in i framtiden, men Björnér anser att det är viktigare att analysera underhållsbehoven på kort sikt, det vill säga de kommande fem åren. Björnér uppger att han under sina åtta år inom branschen aldrig blivit kontaktad av en lekman som efterfrågat en förenings underhållsplan och han anser inte att det finns en särskilt stor efterfrågan av att ta del av denna information.

5.2.3 Intervju med Gustaf von Schreeb (SBAB)

Gustaf von Schreeb arbetar som kreditanalytiker på SBAB. Han arbetar till viss del med bostadsrättsföreningar, men till största del med företag. Von Schreeb har arbetat inom fastighetsbranschen i två år och har en tidigare bakgrund inom diverse finansbolag.

Von Schreeb uppger att en bostadsrättsförenings primära och viktigaste intressenter utgörs av långgivare, medlemmar och potentiella medlemmar. Von Schreeb anser att årsredovisningen främst används av banker men även av befintliga medlemmar och att årsredovisningen är väldigt viktig för potentiella medlemmar för att få en inblick i föreningens ekonomi. Han menar däremot att användbarheten av årsredovisningen i stor utsträckning beror på individens kompetens och att sådan kompetens inte existerar i särskilt stor utsträckning bland lekmän. Kunskapsbristen leder till att många lekmän tycker att det är svårt att förstå en årsredovisning, uppger von Schreeb. Vidare anger von Schreeb att det är viktigt att ha koll på vilken extra skuld man åtar sig genom föreningens lån samt hur avgiftsnivån ser ut i förhållande till de utgifter man har.

Von Schreeb tror att lekmän tenderar att överskatta sin finansiella förmåga snarare än att underskatta den. Han uppger att ett vanligt förekommande misstag är att direkt gå in i resultaträkningen och kolla på årets resultat och att många lekmän blir avskräckta av ett negativt resultat, medan det i själva verket kan vara avskrivningarna som ligger bakom det negativa resultatet. Von Schreeb menar att årsredovisningen inte presenterar all information som är nödvändig för att göra en bedömning av en bostadsförenings ekonomi. Han menar att man även bör granska till exempel underhållsplanen. Underhållsplanen innehåller enligt von Schreeb mycket information som inte presenteras i årsredovisningen, men som påverkar föreningens medlemmar. Exempel på sådan information är bland annat underhållsbehov i form av stambyten, takbyten och fönsterbyten. Eventuella underhållsbehov kan komma att drastiskt höja årsavgifterna för medlemmarna, vilket kan komma som en chock för dåligt informerade medlemmar, enligt von Schreeb. Han påpekar att underhållsplanerna är väldigt olikformade från en förening till en annan, där vissa har både 10- och 30-årsplaner medan andra inte har upprättat någon underhållsplan överhuvudtaget. Underhållsplanen är framförallt viktig i äldre föreningar menar von Schreeb, då underhållsbehovet växer över tid. I egenskap av bank får SBAB alltid tillgång till föreningens underhållsplan påpekar von Schreeb, men att upprätta en underhållsplan är i dagens läge inget krav som ställs på bostadsrättsföreningar och detta kan göra det svårt för lekmän att ta del av denna information. Han förtydligar också att kassaflödet utgör ett av de viktigaste beslutsunderlagen, då SBAB använder kassaflödet för att bedöma om föreningens ekonomi är hållbar över tid. När SBAB använder sig av kassaflödet som bedömningsunderlag tittar de på en framtida prognostiserad tolvårsperiod för att bedöma huruvida föreningen kommer kunna betala sina kapitalkostnader i framtiden.

Von Schreeb anser att informationen i bostadsrättsförenings årsredovisningar kan förbättras genom ett införande av en standardiserad utformning som gäller för alla. Han påpekar att resultaträkningen och balansräkningen i princip alltid ser likadana ut, men att relevanta nyckeltal kan skilja sig åt och han skulle vilja se en standard för vilka nyckeltal som måste finnas i årsredovisningen. Von Schreeb lägger även fram förslaget att presentera en förenklad underhållsplan i årsredovisningen, i syfte att ge lekmän en bild av vilka utgifter som kan förväntas i framtiden. En sådan skulle enligt von Schreeb illustreras bäst av att presenteras i tabellform, eftersom detta format är överskådligt när en stor mängd information presenteras. Han

berättar också att om han stod inför en situation där han skulle köpa en bostadsrätt skulle han titta på årsavgiften, priset på bostadsrätten och om kassaflödet varit positivt över tid samt vad det finns för framtida underhållsbehov.

5.2.4 Intervju med Karl Öhrberg (SBAB)

Karl Öhrberg arbetar sedan tre år tillbaka som riskanalytiker på SBAB i Göteborg. Öhrbergs arbetsuppgifter innefattar att bedöma vilken kreditrisk som är förknippad med att låna ut pengar till kunder, där bostadsrättsföreningar ingår.

Öhrberg anser att de viktigaste intressenterna för en bostadsrättsförenings årsredovisning är potentiella medlemmar, medlemmar och låneinstitut. Han menar att potentiella medlemmar har ett stort intresse av att kunna bedöma föreningens löpande kassaflöde, skuldsättning, skick på fastigheten, eventuella hyresrätter och kommersiella kontrakt samt föreningens storlek och dylikt. För att kunna göra en bedömning av en föreningens ekonomi anser Öhrberg att man behöver ha grundläggande ekonomisk kunskap, men han tror inte att lekmän besitter denna kunskap i särskilt stor utsträckning.

Öhrberg menar att han i rollen som kreditanalytiker inte tar hänsyn till om en bostadsrättsförening tillämpar K2 eller K3 när han bedömer risken med att låna ut pengar till föreningen. Öhrberg är inte intresserad av föreningens resultat och beaktar till exempel inte avskrivningar alls och förklarar även att ett negativt redovisat resultat i stort sett inte försämrar en bostadsrättsförenings möjligheter att beviljas lån. Öhrberg fokuserar istället på bostadsrättsförenings kassaflöde och hur väl det står i relation till fastighetens underhållsbehov. Kassaflödet ställs även i relation till fastighetens kvadratmeteryta och hur detta påverkas av olika räntelägen i syfte att se hur bostadsrättsförenings betalningsförmåga förändras om räntan förändras. Öhrberg anser att dagens regelverk är katastrofala ur ett jämförelseperspektiv, eftersom man enligt honom måste bryta ut informationen ur årsredovisningen och bearbeta den för att kunna jämföra den med andra bostadsrättsföreningars finansiella information. Ur ett konsumentperspektiv anser Öhrberg att ett nytt regelverk hade haft en betydande inverkan på årsredovisningens jämförbarhet och användbarhet. Han menar att obligatorisk redovisning av vissa nyckeltal och viss tilläggsinformation hade haft en stor inverkan på användbarheten av årsredovisningen. Öhrberg föreslår sparande per kvadratmeter, räntetålighet, information om fastighetens skick, loan to value (LTV), information om utförda underhåll, överlåtelsepriser, information om bostadsrättsförenings kommersiella verksamhet samt information om kontrakt med förvaltare och liknande, som relevant information i ett nytt regelverk.

Avslutningsvis tror Öhrberg att lekmän väldigt sällan efterfrågar ovanstående information och det enda sättet att få tag på informationen är att vända sig till styrelsen i föreningen och fråga. Denna information är enligt Öhrberg däremot inte offentlig på samma sätt som en årsredovisning och bostadsrättsföreningar har heller inget krav på sig att till exempel upprätta en underhållsplan.

5.2.5 Intervju med Ulf Wetterberg (SBC)

Ulf Wetterberg har arbetat inom bostadsrättsbranschen sedan början av 90-talet och har en civilekonomexamen från Lunds Universitet samt är utbildad fastighetsmäklare, men har också genomgått en tre och ett halvt år lång internutbildning på Skatteverket. Tidigare har han bland annat varit ekonomichef på ett fastighetsbolag, fastighetsmäklare och taxeringsordförande på Skatteverket. Idag jobbar Wetterberg på SBC där han främst arbetar som ekonomisk rådgivare för bostadsrättsföreningar.

Wetterberg anser att de primära intressenterna för en bostadsrättsförening är deras medlemmar och kreditinstitut, men nämner även att det främst är potentiella medlemmar och kreditinstitut som har mest nytta av årsredovisningen. Wetterberg berättar också att årsredovisningen borde vara ett av de viktigaste beslutsunderlagen, men att potentiella köpare även bör beakta underhållsplaner, flerårsbudgetar och räntepolicys om de finns att tillgå. Vidare uppger Wetterberg att man måste ta kontakt med styrelsen i föreningen för att få ta del av till exempel underhållsplanen, men att denna information inte alltid är så enkel att tillgå. Wetterberg anser inte att denna svårighet beror på att styrelsen är motvillig att lämna ut underhållsplanen, utan på att de aldrig fått en sådan förfrågan och därmed inte vet hur man ska agera i ett sådant läge. För att göra denna typ av information mer lättillgänglig anser Wetterberg att information om till exempel genomförda och planerade framtida underhåll bör presenteras i förvaltningsberättelsen. Han föreslår att underhållsplanen ska komprimeras till exempelvis ett Excelark för att göra den mer överskådlig och enklare för lekmän att förstå. Wetterberg berättar även att han inte tror att lekmän i majoriteten av fallen besitter de ekonomiska kunskaper som krävs för att göra en bra bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi. Han förmodar att många potentiella medlemmar stirrar blint på årsavgiften, bostadsrättens läge och dess planlösning och tar beslut utifrån detta. Wetterberg förklarar att han inte tror att många lekmän tittar i årsredovisningen och att de inte förstår att framtida underhåll innebär att den i nuläget låga årsavgiften drastiskt kan höjas i framtiden. Wetterberg anser även att det kan vara svårt att jämföra två föreningar med varandra, då man både kan upprätta årsredovisningen utifrån olika regelverk, men även eftersom bostadsrättsföreningar sköts olika väl. Wetterberg berättar att han inte tror att lekmän i allmänhet besitter de kunskaper som krävs för att kunna jämföra föreningar. Wetterberg tror att problemet med en låg ekonomisk kunskap inte enbart omfattar lekmän, då han förmodar att många mäklare inte heller besitter tillräckliga ekonomiska kunskaper för att göra en sådan bedömning.

Wetterberg anser att det är märkligt att folk i allmänhet inte har några problem att betala två miljoner kronor för en bostadsrätt, men absolut inte vill vara med och sitta i styrelsen. Han berättar också att kunskapen som styrelsen besitter kan skilja sig enormt från förening till förening, men att styrelser i stora föreningar tenderar att ha bättre kunskap än i små föreningar. Wetterberg påpekar att stora föreningar har ett större urval och att det antagligen är den bakomliggande orsaken till att de i större utsträckning har en högre finansiell kunskap. Wetterberg förklarar också att det inte ställs några direkta krav på styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar. Han fortsätter och berättar att kravställningen på andra sidan sundet, alltså i Danmark är annorlunda. I Danmark måste man ta något som Wetterberg kallar ett "ekonomiskt körkort" för att få lov att sitta i styrelsen i en bostadsrättsförening.

Wetterberg berättar att HSB hade en mer utarbetad förvaltningsberättelse som presenterade mer information än det absoluta minimikravet. För att öka användbarheten av bostadsrättsföreningars årsredovisningar anser Wetterberg att det krävs mer information om framtiden än vad som presenteras i dagens årsredovisningar. På HSB presenterade de information om både genomförda underhåll och framtida underhåll samt hur dessa skulle finansieras i syfte att läsaren skulle få en överblick av vilka åtgärder föreningen skulle behöva vidta i framtiden. Wetterberg anser att det är viktigt för bostadsrättsköpare och medlemmar i föreningen att veta vilka underhåll som genomförts och vilka underhåll som planeras att genomföras, eftersom underhållskostnaderna påverkar medlemmarnas årsavgifter. Wetterberg uppger att bostadsrättsföreningar är motvilliga att betala stora summor pengar för den ekonomiska förvaltningen och att de hellre tillhandahåller mindre information i syfte att minska förvaltningskostnaderna. Wetterberg anser att föreningar är ointresserade av att presentera ytterligare information i årsredovisningen även om det ökar köparens användbarhet av den. Detta beror enligt Wetterberg på att presentationen av ytterligare information kan medföra att negativ information lyfts fram, vilket kan skada föreningens medlemmar vid en potentiell försäljning av deras bostadsrätter.

Wetterberg anser att införandet av ett nytt regelverk hade varit gynnsamt för bostadsrättsmarknaden, men han är tveksam till om det kommer att införas. I ett nytt regelverk föreslår Wetterberg att man gör det obligatoriskt att presentera fler relevanta nyckeltal. Ett nyckeltal som är obligatoriskt att publicera idag är soliditet, men enligt Wetterberg säger detta inte särskilt mycket om en bostadsrättsförenings ekonomi, eftersom de är tillåtna att redovisa ett negativt eget kapital. Wetterberg föreslår nyckeltalet lån per kvadratmeter, vilket är viktigt ur ett konsumentperspektiv, eftersom det ger en bild av föreningens låneutrymme och av hur räntekostnaderna kommer att utvecklas. Ett annat förslag är att föreningar ska upprätta en räntekänslighetsanalys som presenteras i form av en skala mellan räntan och årsavgifterna. Med hjälp av en sådan analys kan man som lekman avgöra hur mycket årsavgifterna kommer att behöva höjas om räntan stiger. Om skalan är 1:10, innebär det att en räntehöjning med 1% kommer att leda till att årsavgifterna behöver höjas med 10%. Wetterberg anser att skalformatet är enkelt för lekmän att förstå. Avslutningsvis anser Wetterberg att kassaflödet är viktigare än resultaträkningen och att man som läsare av årsredovisningen i princip inte behöver läsa resultaträkningen. Han anser att kassaflödesanalysen bereds för lite utrymme i dagens årsredovisningar och bör placeras före resultaträkningen.

6. Analys

I detta kapitel analyseras empirin, med hjälp av teorin och institutionalism som presenterats tidigare i uppsatsen. Avsnittet inleds genom att analysera bostadsrättsföreningars intressenter för att sedan analysera formatets påverkan på beslutsfattandet. Avslutningsvis analyseras den finansiella okunskapen på bostadsrättsmarknaden samt finansiell informationsbrist.

6.1 Bostadsrättsföreningars intressenter

Av Erlandsson och Bäck:s (2012) studie framgår det att medlemmar, potentiella medlemmar och kreditinstitut utgör de viktigaste intressenterna för en bostadsrättsförening. Enligt Lundén (2017) använder kreditinstitut årsredovisningen för att bedöma kreditrisken som är förknippad med att låna ut pengar till en bostadsrättsförening. Av samtliga intervjuer framgår det däremot att kreditinstitut inte förlitar sig helt på en bostadsrättsförenings årsredovisning utan alltid genomför sina egna värderingar och beräkningar. I enkätundersökningen angav cirka 73% av respondenterna att årsredovisningen var den viktigaste informationskällan för att bilda sig en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi. Således kan man argumentera för att medlemmar och potentiella medlemmar utgör de viktigaste intressenterna för en bostadsrättsförenings årsredovisning. Enligt Jensens (2001) upplysta intressentteori bör bostadsrättsföreningar därmed fokusera främst på att uppfylla dessa intressenters intressen vid upprättandet av årsredovisningen.

Öhrberg påtalar att dagens regelverk för upprättande av årsredovisningar i bostadsrättsföreningar leder till jämförelsesvårigheter och en låg användbarhet för lekmän eftersom informationen måste bearbetas för att kunna jämföras mellan olika föreningar. Öhrberg menar att detta inte är ett problem för kreditinstitut eftersom de besitter den kunskap som krävs för att göra detta, men att det däremot kan vara svårt för lekmän att genomföra en sådan bearbetning. Med detta i åtanke kan man argumentera för att bostadsrättsföreningar inte tillämpar intressentteori på ett effektivt sätt eftersom de viktigaste intressenternas (medlemmar och potentiella medlemmar) behov inte uppfylls, då de inte har möjlighet att jämföra olika bostadsrättsföreningar med varandra och därmed minskar årsredovisningens användbarhet som beslutsunderlag för dessa intressenter.

Intressentteori har fått kritik för att organisationer försöker tillfredsställa alla sina intressenter, vilket mynnar ut i att ingen intressents intressen uppfylls till fullo (Jensen, 2001). I detta fall är det ingen av intressenterna som är helt tillfredsställda. Kreditinstituten kan enligt Öhrberg och von Schreeb inte använda sig enbart av årsredovisningen för att bedöma kreditrisken i bostadsrättsföreningar. Användbarheten av årsredovisningen är dessutom låg för medlemmar och potentiella medlemmar enligt Björnér, Wetterberg och Öster. Detta kan delvis bero på redovisningsregelverkens utformning. Aktuella redovisningsregelverk är inte utformade i syfte att reglera bostadsrättsföreningars årsredovisningar, eftersom de har sin grund i ÅRL som främst syftar till att reglera företag (SOU 2017:31). Detta bekräftas av samtliga intervjuobjekt, som lyfter denna problematik och tycker att nuvarande regelverk inte är särskilt väl anpassat för bostadsrättsföreningar. Björnér, Wetterberg och Öster har uttryckt en önskan om ett nytt

regelverk, som är anpassat för bostadsrättsföreningar, medan von Schreeb och Öhrberg konstaterar att ett förbättrat regelverk hade varit fördelaktigt för samtliga intressenter.

Wetterberg berättar att de på hans tidigare arbetsplats, HSB, utvecklat en anpassad årsredovisning med information som de anser förbättrar årsredovisningens användbarhet för medlemmar och potentiella medlemmar. Att skapa en sådan årsredovisning är däremot kostsamt enligt Wetterberg. Han berättar att bostadsrättsföreningar i allmänhet inte är intresserade av att betala mer för en förbättrad årsredovisning eftersom de inte ser något värde av en sådan. Att publicera ytterligare information kan enligt Wetterberg innebära att även negativ information lyfts fram, vilket kan skada föreningens medlemmar. Däremot skulle en förbättrad och mer användbar årsredovisning kunna leda till att medlemmar och potentiella medlemmar blir mer medvetna om bostadsrättsföreningens ekonomi och därmed kan engagera sig i föreningens verksamhet genom att till exempel sitta i styrelsen. Enligt Wetterberg varierar den ekonomiska kunskapen mycket bland styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar. Att ge medlemmarna en bättre möjlighet att förstå föreningens ekonomi utökar således möjligheterna att styrelsen besitter den ekonomiska kunskap som krävs för att driva föreningens verksamhet. Medlemmar är inte skyldiga enligt lag att engagera sig i bostadsrättsföreningen, men förväntas använda det inflytande de har för att kollektivt driva föreningen (Victorin, 2003). Om medlemmarna förstår föreningens årsredovisning, kan intresset att engagera sig i föreningens verksamhet öka eftersom en ökad förståelse för ekonomin ger medlemmarna en bättre möjlighet att delta i åsiktsutbyten på till exempel en föreningsstämma. Detta borde vara tillräckliga incitament för att bostadsrättsföreningar ska tillämpa en effektiv intressentmodell, som tillfredsställer deras viktigaste intressenters intressen, eftersom det skulle gynna föreningen i form av informerade medlemmar och en kompetent styrelse. Därmed bör medlemmar inte se kostnader som är förenliga med en anpassad årsredovisning som en belastning utan snarare som en investering med avkastning i form av utökad kunskap om bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning.

6.2 Formatets påverkan på beslutsfattandet

Wilkins och Zimmer (1983), Davis (1989) och Stock och Watson (1984) påvisar i sina studier att presentationsformatet har betydelse för hur information tolkas. Von Schreeb spekulerar i att en stor mängd information kan göras lättare att tolka och mer lättöverskådlig om den presenteras i tabellform. Davis (1989) experiment påvisade dock att inget format är bäst i alla sammanhang, utan att det berodde på hur frågan var utformad och vad för information som skulle inhämtas. Björner är inne på samma spår, då han anser att hur informationen presenteras kan påverka hur lekmän uppfattar och tar in informationen. Samtliga intervjuobjekt vill se någon form av standardisering av regelverk och således av formatet för att göra det enklare för både lekmän och professionella användare av årsredovisningen. En sådan standardisering skulle gynna årsredovisningens överskådlighet, vilket är en av de tre grundläggande principerna som en årsredovisning ska uppfylla enligt ÅRL. Överskådlighet innebär att årsredovisningen ska vara utformad på ett sätt som är enkelt att navigera sig igenom och förstå för oerfarna läsare (Lundén, 2017) Att årsredovisningar idag tillåts vara olika utformade från förening till förening bidrar till att överskådligheten minskar, eftersom lekmän måste navigera sig igenom olika årsredovisningar på olika sätt. Detta kräver att lekmän i allmänhet har en högre finansiell läskunnighet för att kunna identifiera vilka delar av årsredovisningen som är viktiga i olika typer av format. En standardiserad utformning av årsredovisningen skulle leda till att alla årsredovisningar kan navigeras igenom på samma sätt och därmed ökar överskådligheten av bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Utöver presentationsformatet har ordningsföljden av den information som presenteras i årsredovisningen en betydelse för lekmäns beslutsfattande (Maines och McDaniel, 2000; Hodge et al., 2010; Lachmann et al., 2011). Enkätundersökningen påvisar att majoriteten av respondenterna förstår vad en kassaflödesanalys visar, medan majoriteten inte förstår vad en resultaträkning innebär. Samtliga intervjuobjekt anser att kassaflödesanalysen utgör ett bättre beslutsunderlag än resultaträkningen och att resultaträkningen utgör ett dåligt underlag för att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning. I enkätundersökningen har respondenterna däremot svarat att resultaträkningen utgör den viktigaste delen av årsredovisningen, följt av balansräkningen och slutligen kassaflödesanalysen, för att skapa sig uppfattning av en förenings ekonomi. Denna felbedömning kan bero på att resultaträkningen presenteras först i årsredovisningen, följt av balansräkningen och sist kassaflödesanalysen (i de fall en sådan upprättas). Wetterberg föreslår att kassaflödesanalysen bör presenteras före resultaträkningen, vilket enligt teorin om ordningsföljdens betydelse skulle resultera i att lekmän lägger större vikt vid denna (Maines och McDaniel, 2000; Hodge et al., 2010; Lachmann et al., 2011). Att en större vikt läggs vid kassaflödesanalysen torde ha en positiv inverkan på lekmäns beslutsfattande, eftersom majoriteten av enkätundersökningens respondenter förstod en kassaflödesanalys innebörd och eftersom samtliga intervjuobjekt har påtalat att kassaflödesanalysen är den viktigaste delen av årsredovisningen för att skapa sig en bild över föreningens ekonomi.

6.3 Finansiell kunskapsbrist på bostadsrättsmarknaden

Björnér, von Schreeb, Wetterberg och Öhrberg delar den konsensus som råder kring den finansiella okunskapen på bostadsrättsmarknaden som råder i Sverige, som bland annat studerats av Bay et al. (2012). Påståendet om en låg finansiell kunskap bland lekmän stöds av studiens enkätundersökning, då respondenterna svarade fel på många av de frågor som ämnade att mäta deras nivå av objektiv finansiell kunskap. Till exempel visste inte majoriteten av respondenterna vad en resultaträkning visade och som en följd av detta misstolkade de ett negativt resultat som att föreningen hade en dålig ekonomi eller att föreningens skulder översteg dess tillgångar. Enligt Bay et al. (2012) kan finansiell okunskap reduceras med hjälp av mer information och det är också detta som studiens intervjuobjekt har föreslagit för att förbättra årsredovisningens kvalitet. Björnér, Wetterberg och Öster föreslår bland annat att nyckeltalet lån per kvadratmeter borde införas för att öka användbarheten av årsredovisningen. Däremot visste endast en tredjedel av enkätundersökningens respondenter vad nyckeltalet skuldsättningsgrad innebär. Att enbart presentera nyckeltalet lån per kvadratmeter skulle således enligt Chang och Hanna (1992) troligen inte ha någon inverkan på konsumenternas finansiella kunskap, då de sannolikt inte kommer att förstå detta nyckeltals innebörd heller. När konsumenter inte förstår informationen, har de enligt Chang och Hanna (1992) inga incitament att införskaffa sig den. För att förse lekmän med incitament måste informationen enligt Chang och Hanna (1992) göras enklare att förstå. Tillsammans med presentationen av information bör bostadsrättsföreningarna således även tillhandahålla en kort redogörelse av informationens innebörd och hur informationen påverkar föreningens medlemmar.

Studiens enkätundersökning påvisar även att respondenterna har ett kunskapsgap mellan objektiv finansiell kunskap och subjektiv finansiell kunskap. Respondenternas subjektiva finansiella kunskap är relativt hög då cirka 67% av respondenterna ansåg att de hade bra eller mycket bra finansiella kunskaper och cirka 72% av de som tidigare läst en årsredovisning uppgav att den varit ganska lätt eller lätt att förstå. Respondenternas objektiva finansiella kunskap är däremot inte lika hög, då majoriteten av respondenterna svarat fel på ett flertal frågor. Exempelvis visste 53% av respondenterna inte vad en resultaträkning visade, 66% feltolkade innebörden av ett negativt resultat och 65% förstod inte vad nyckeltalet skuldsättningsgrad innebar. Detta resultat tyder enligt Khan (2017) på att det föreligger ett kunskapsgap hos respondenterna.

Kunskapsgapet uttrycker sig i en överskattning av den finansiella kunskapen, då den subjektiva bedömningen är större än den objektiva finansiella kunskapen. Detta samband har Khan (2017), Kahneman och Tversky (1996) och Perry (2008) funnit i sina tidigare studier, där de förklarar att ett överdrivet självförtroende beror på att lekmän överskattar sin finansiella kunskap och därmed underskattar svårighetsgraden att förstå och tolka finansiell information. Lusardi och Mitchell (2011) menar att finansiell läskunnighet tenderar att vara högre i ekonomier som upplevt turbulens och lägre i ekonomier som varit stabila. Bostadsrättsmarknaden har varit en relativt stabil marknad under senare år med stigande priser och få konkurser, vilket kan vara en anledning till att den finansiella kunskapen på bostadsrättsmarknaden i dagens läge är låg, eftersom lekmän inte har behövt sådana kunskaper för att göra en bra bostadsrättsinvestering. Enligt Khan (2017) kan kunskapsgapet reduceras genom att upprättarna av årsredovisningen bildar sig en bättre uppfattning om användarnas objektiva finansiella kunskap och anpassar informationen efter denna. I detta fall är det tydligt att resultaträkningen, ett negativt resultat och

nyckeltalet skuldsättningsgrad behöver anpassas efter lekmäns objektiva finansiella kunskap, eftersom det är dessa delar av årsredovisningen som studiens respondenter har svårast att förstå. En sådan anpassning skulle kunna göras genom att det till var och en av dessa delar ges en kort beskrivning av dess innebörd och hur medlemmarna påverkas av respektive del.

Finansiell okunskap existerar dock inte enbart bland lekmän utan även bland befattningshavare inom organisationer (Bay et al., 2012). Wetterberg menar att styrelsens finansiella kunskap skiljer sig åt i stor utsträckning från en förening till en annan och att större föreningar oftast har ett större urval av styrelsemedlemmar och därmed en generellt sett mer finansiellt kompetent styrelse. Finansiell okunskap hos befattningshavare inom organisationer kan enligt Bay et al. (2012) reduceras genom att organisationen utvecklar standarder för vilken finansiell kunskap som krävs för att utföra ett visst arbete. Wetterberg berättar att det finns en sådan typ av standard för styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar i Danmark. För att vara kvalificerad för styrelsearbete i en dansk bostadsrättsförening, måste man ha ett sorts "ekonomisk körkort" som intygar att man har en viss finansiell kunskap. Införandet av en sådan standard på den svenska bostadsrättsmarknaden kan enligt Bay et al. (2012) leda till att den finansiella okunskapen reduceras bland styrelsemedlemmar i svenska bostadsrättsföreningar.

6.4 Finansiell informationsbrist på bostadsrättsmarknaden

Finansiell informationsbrist definieras enligt Vanstraelen et al. (2012) som det gap som finns mellan information som intressenter behöver och information som finns tillgänglig. Samtliga intervjuobjekt är eniga om att årsredovisningen saknar information som är väsentlig för dess användbarhet. Denna information utgörs bland annat av relevanta nyckeltal såsom lån per kvadratmeter, ränta per kvadratmeter, storlek på underhållsfonden per kvadratmeter och räntetålighet. Enligt Lawrence (2013) tar lekmän bättre investeringsbeslut i företag med tydliga och koncisa årsredovisningar och således kan man argumentera för att presentationen av ovanstående nyckeltal hade förbättrat lekmäns möjligheter att bilda sig en bra uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi och därmed kunna ta bättre investeringsbeslut.

Intervjuobjekten påpekar även att en förenklad underhållsplan bör presenteras i årsredovisningen, i syfte att ge intressenterna en möjlighet att bedöma vilka utgifter föreningen förväntas ha i framtiden och hur dessa kommer att påverka årsavgifterna. Information som presenteras i en bostadsrättsförenings underhållsplan kan vara svår för lekmän att ta del av, eftersom det dels enligt von Schreeb inte ställs några krav på att bostadsrättsföreningar ska upprätta en sådan och dels för att styrelser enligt Wetterberg sällan lämnar ut sådan information till lekmän. Enligt Cascino et al. (2014) krävs det att informationen som presenteras i årsredovisningen förklaras. För professionella investerare innebär detta ofta samtal med ledningen men för lekmän är sådana samtal begränsat tillgängliga (Cascino et al., 2014). Detta innebär att lekmän måste förlita sig på den information som presenteras i årsredovisningen och enligt Elliot et al. (2008) tar lekmän sämre investeringsbeslut när de baserar sin analys på ofiltrerad information i årsredovisningen än då informationen filtrerats och förklarats. För att stärka lekmäns möjligheter att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningars framtida underhållsbehov och dess påverkan på årsavgifterna, bör således en förenklad och förklarande underhållsplan publiceras i årsredovisningen.

7. Slutsatser, diskussion och förslag på fortsatt forskning

Uppsatsens sista kapitel inleds med att redogöra för de slutsatser som analysen resulterat i. Detta följs av en diskussion och avslutningsvis presenteras förslag på fortsatt forskning.

7.1 Slutsatser

Denna studie redogör för lekmäns finansiella okunskap på bostadsrättsmarknaden och hur man kan minska deras okunskap med hjälp av förbättringar av de finansiella rapporter som finns att tillgå. Tidigare studier har bland annat undersökt hur den finansiella kunskapen på bostadsrättsmarknaden ser ut, men inte givit några konkreta förslag på hur den finansiella okunskapen kan reduceras.

En slutsats som kan dras av denna studie är att det existerar en finansiell okunskap på bostadsrättsmarknaden i Sverige. Detta bevisas av enkätundersökningen, där en majoritet av respondenterna visar tecken på ett kunskapsgap mellan objektiv finansiell kunskap och subjektiv finansiell kunskap. Den subjektiva finansiella kunskapen har visat sig vara högre än den objektiva finansiella kunskapen, vilket antyder att respondenterna överskattar sin egen finansiella kunskap. Detta kunskapsgap har visat sig leda till misstag, eftersom en majoritet av respondenterna angav resultaträkningen som årsredovisningens viktigaste del vid beslutsfattande, medan branshexperterna är överens om att kassaflödesanalysen är ett bättre informationsunderlag för att bilda sig en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi. En annan slutsats som kan dras är att studiens intervjuobjekt är överens om att det krävs en förändring av de nuvarande redovisningsreguleringarna, då dagens regelverk inte är anpassade efter bostadsrättsföreningar och därmed inte resulterar i en jämförbar och användbar årsredovisning, vilket är en bidragande faktor till den finansiella okunskapen bland lekmän på bostadsrättsmarknaden.

En tredje slutsats som kan dras är att medlemmar och potentiella medlemmar utgör de viktigaste intressenterna för en bostadsrättsförenings årsredovisning, eftersom årsredovisningen ofta är deras enda ekonomiska informationskälla medan kreditinstitut inte helt och hållet förlitar sig på årsredovisningen utan gör sina egna beräkningar och värderingar. Bostadsrättsföreningar bör därmed fokusera på att tillfredsställa medlemmar och potentiella medlemmars intressen genom att anpassa årsredovisningens innehåll efter deras behov och kunskapsnivå.

En fjärde slutsats som kan dras är att användbarheten av bostadsrättsförenings årsredovisningar kan förbättras genom ett flertal olika förbättringsåtgärder. Användbarheten kan förbättras genom att årsredovisningens format förändras, då studien visar att formatet påverkar lekmäns beslutsfattande. Ett exempel på en sådan förändring är att presentera kassaflödesanalysen först, eftersom denna är viktigast för att bilda sig en uppfattning om en förenings ekonomi och eftersom lekmän enligt studien har en god kunskap om kassaflödesanalysens innebörd. Vidare kan den finansiella okunskapen på bostadsrättsmarknaden reduceras genom utökad information i form av nyckeltal och en förenklad underhållsplan. Denna information bör presenteras

överskådligt och förklaras för att lekmän ska förstå den och därmed ha incitament att ta del av den. Avslutningsvis krävs det att bostadsrättsföreningars styrelsemedlemmar förstår vilken nivå lekmäns finansiella kunskap ligger på, för att kunna anpassa årsredovisningens information efter denna nivå. För att skapa sig en sådan förståelse, krävs det att styrelsen är kompetent, vilket kan säkerställas genom att man inför ett så kallat "ekonomiskt körkort" likt den danska modellen. Detta skulle förhindra att inkompetenta medlemmar tar plats i styrelsen och således skulle bostadsrättsföreningars styrelser uppnå en högre ekonomisk kompetens än i dagsläget.

7.2 Diskussion

Det är tämligen oroväckande att kunskapen uppfattas och bedöms vara låg bland potentiella medlemmar och medlemmar i bostadsrättsföreningar. Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden berör problematiken och kommer fram till konkreta förslag på lagförändringar som i viss mån överensstämmer med de slutsatser som denna studie kommit fram till. Dessvärre har dessa lagförslag inte lett till ändringar i lagstiftningen, vilket får anses som bekymrande, då bostadsrättsmarknaden får anses vara viktig för Sverige. Om inte en ny lagstiftning införs kan möjligtvis förvaltningsjättarna HSB, SBC och Riksbyggen inleda ett samarbete för att ta fram en branschstandard, för att underlätta för både dem själva samt potentiella köpare och redan befintliga medlemmar. På en bostadsrättsmarknad som påverkar många människor i Sverige behöver den finansiella kunskapen för lekmän med ekonomiska kopplingar till bostadsrättsmarknaden vara relativt hög för att kunna ta rationella investeringsbeslut. För att öka sannolikheten att lekmän tar rationella beslut kopplat till bostadsrättsinvesteringar behöver informationen presenteras på ett mer lättförståeligt sätt än idag. Att lösa denna problematik är bevisligen svår, vilket utredarna i SOU 2017:31 kommer fram till, då det är flera faktorer som påverkar hur den finansiella kunskapen ser ut hos lekmän. Bostadsrättsmarknaden i Sverige har varit relativt stabil under en längre tid och lekmän har inte behövt vara speciellt oroliga för varken bostadsrättsföreningens eller deras privata ekonomi och detta kan ha lett till en bekvämlighet hos lekmän, då de inte känt sig tvungna att införskaffa sig den ekonomiska kunskap som de borde. Detta stämmer överens med Lusardi & Mitchells (2011) studie där de drar slutsatsen att ekonomisk stabilitet är en faktor som leder till lägre finansiell kunskap.

En diskussion kan också föras kring att basala finansiella kunskaper måste innehas innan man införskaffar sig en bostadsrätt, då en bostadsrättsförening principiellt ska drivas av samtliga medlemmar tillsammans, eller om det enbart bör ställas krav på bostadsrättsföreningars styrelsemedlemmar. Detta skulle dock kunna orsaka oro för lekmän som inte är speciellt ekonomiskt kunniga och man kan spekulera i om en kravställning gällande ett "ekonomiskt körkort" kan komma att göra styrelsearbete ännu mindre attraktivt än vad det är idag. Det ska tilläggas att det skulle kunna ha den motsatta effekten också, alltså att lekmän ser det som en möjlighet att få ta ett "ekonomiskt körkort" och erhålla mer finansiell kunskap och därmed känna att de har incitament att sitta i styrelsen. Bay et al. (2012) menar att utbildning reducerar finansiell okunskap och att följa den danska modellen att sätta krav på kunskapsnivån i styrelser hade i teorin reducerat okunskapen. En av uppsatsens slutsatser är att en underhållsplan ska upprättas och inkluderas i årsredovisningen för alla bostadsrättsföreningar. För att upprätta en

sådan behöver styrelsen även kunskap inom byggnadsteknik. Således kan man även argumentera för att endast ett ekonomiskt körkort inte skulle lösa all problematik utan att styrelsen även behöver ett "tekniskt körkort".

7.3 Förslag på fortsatt forskning

Resultatet av studien är av intresse för både potentiella och befintliga medlemmar av bostadsrättsföreningar samt för BFN. Fler studier som behandlar den finansiella okunskapen och problematiken kring de finansiella rapporternas utformning av den svenska bostadsrättsmarknaden hade med fördel kunnat genomföras. Resultatet av studiens enkätundersökning går inte att generalisera eftersom det utgörs av ett bekvämlighetsurval och det är därmed nästintill omöjligt att avgöra om respondenterna är representativa för Sveriges befolkning eller om vissa grupper är över- eller underrepresenterade. Fortsatt forskning inom området skulle därmed gynnas av att genomföra undersökningen med en mer kontrollerbar målgrupp för att kunna säkerställa undersökningens representativitet.

Nedan följer förslag på fortsatta forskningsfrågor:

- Bör man införa finansiella kunskapskrav för att få sitta i en bostadsrättsförenings styrelse och vilka potentiella effekter hade ett sådant införande inneburit?
- Hur ska ett finansiellt kunskapskrav vara utformat och vilka kunskaper ska det omfatta?
- Hur skulle ett nytt regelverk anpassat för bostadsrättsföreningar se ut och vad kommer det få för konsekvenser för bostadsrättsmarknaden?
- Bör man införa tekniska kunskapskrav för att få sitta i en bostadsrättsförenings styrelse och vilka potentiella effekter hade ett sådant införande inneburit?
- Hur ska ett tekniskt kunskapskrav vara utformat och vilka kunskaper ska det omfatta?

Referenslista

- Baruch, L. (2018). The deteriorating usefulness of financial report information and how to reverse it. *Journal of Accounting and Business Research*, 48(5), ss. 465-493. Hämtat den 29 april 2019
- Bay, C., Catasús, B., & Johed, G. (2012). Situating Financial Literacy. *Critical Perspectives on Accounting*, 25(1), ss. 36-45. Hämtat den 18 april 2019
- BFN. (2012). *BFNAR 2012:1*. Bokföringsnämnden. Hämtat den 02 04 2019
- BFN. (2016). *BFNAR 2016:10*. Bokföringsnämnden. Hämtat den 24 mars 2019
- BFN. (den 16 mars 2016). Vår normgivning. Bokföringsnämnden. Hämtat från <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/var-normgivning> den 04 maj 2019
- BFN. (den 21 december 2017). K-projektet. Bokföringsnämnden. Hämtat från <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/k-projektet#K-regelverken> den 03 maj 2019
- BFN. (2018). Bostadsrättsföreningar. Hämtat från <http://www.bfn.se/sv/redovisningsregler/vad-galler-for/bostadsrattsforeningar> den 21 mars 2019
- BFN. (den 17 april 2019). Hämtat från http://www.bfn.se/sv/fragor-och-svar/k2-arsredovisning/noter?fbclid=IwAR3s_8YhesgCVZhpdyXZkf9zHU9mVv8fk2h5q9qnipdzYN3_Vnj6QEQuXs den 06 maj 2019
- BFN. (den 12 mars 2019). K-regelverk. Hämtat från <http://www.bfn.se/sv/redovisningsregler/vagledningar/k-regelverk> den 28 mars 2019
- BFN. (den 07 mars 2019). Vårt uppdrag. Bokföringsnämnden. Hämtat från <http://www.bfn.se/sv/om-bokforingsnamnden/vart-uppdrag> den 05 maj 2019
- Birnberg, J. G., & Shields, J. F. (1989). Three Decades of Behavioral Accounting Research: A Search For Order. *Behavioral Research in Accounting*, 1(1), ss. 23-74. Hämtat den 22 april 2019
- Bolagsverket. (den 28 maj 2015). Årsredovisning bostadsrättsförening. Hämtat från https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/arsredovisning/arsredovisning-1.1920?fbclid=IwAR1d_sbcLwoJC5r9zyEGL5UviLfwAjRQVDCYgexdohUc7YCY88HBiew0eJ0 den 06 maj 2019
- Bolagsverket. (den 01 juli 2016). Vad är en bostadsrättsförening? Hämtat från <https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/vad-1.1816> den 27 april 2019

- Bolagsverket. (den 26 juni 2018). Starta bostadsrättsförening. Hämtat från <https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/starta/starta-bostadsrattsforening-1.1828> den 27 mars 2019
- Boskoska, K., Hilding, S., & Olofsson, E. (2014). Vikten av information: En studie om bostadsrättsköparens användning av årsredovisning. Företagsekonomiska Institutionen, Ekonomihögskolan vid Lunds Universitet.
- brf-nytt. (den 27 februari 2019). Stockholms bostadsrätter prissätts fel. Hämtat från <http://www.brf-nytt.se/stockholms-bostadsratter-prissatts-fel> den 19 maj 2019
- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3:e uppl.). Stockholm: Liber.
- Callert, A. (2011). Debatt: Lekmän ska kunna förstå! *Tidningen Balans*, 2. Hämtat från https://www.faronline.se/dokument/balans/2011/balans_nr_02_2011/balans_2011_n02_a0025/ april 1 2019
- Callert, A. (den 27 november 2013). Bostadsrättsföreningarnas omöjliga val: K2 eller K3? *Tidningen Balans*. Hämtat från <https://www.tidningenbalans.se/debatt/bostadsrattsforeningars-omojliga-val-k2-eller-k3/> den 22 mars 2019
- Cascino, S., Clatworthy, M., García Osma, B., Gassen, J., Imam, S., & Jeanjean, T. (2014). Who Uses Financial Reports and for What Purpose? Evidence from Capital Providers. *Journal of Accounting in Europe*, 11(2), ss. 185-209. Hämtat 14 maj
- Chang, Y.-C. R., & Hanna, S. (1992). Consumer credit search behaviour. *Journal of Consumer Studies*, 16(3), ss. 207-227. Hämtat den 29 april 2019
- Clarkson, M. (1995). A stakeholder framework for analyzing and evaluating corporate social performance. *Academy of Management Review*, 20(1), ss. 92-117. Hämtat den 17 april 2019
- Davis, L. R. (1989). Report Format and the Decision Maker's Task: An Experimental Investigation. *Accounting, Organizations and Society*, 14(5), ss. 495-508. Hämtat den 24 april 2019
- Elliott, B. W., Hodge, F. D., & Jackson, K. E. (2008). The association between nonprofessional investors' information choices and their portfolio returns: the importance of investing experience. *Contemporary Accounting Research*, 25(2), ss. 473-498. Hämtat den 5 maj 2019
- Erlandsson, E., & Bäck, S. (den 07 augusti 2012). Bostadsrättsföreningars årsredovisning -Hur används årsredovisningen av olika intressenter? *Företagsekonomiska institutionen, Göteborgs Universitet*. Hämtat den 12 maj 2019
- Grant Thornton. (den 12 december 2017). www.grantthornton.se. Hämtat från Hur K3 och K2 förhåller sig till varandra:

- <http://students.granthornton.se/siteassets/pdf/ uppsatsamnen/hur-k3-och-k2-forhaller-sig-till-varandra-171212.pdf> den 09 april 2019
- Gross, H. (2009). *Bostadsrätt - för alla* (1 uppl.). Stockholm: Gross Produktion.
- Gröjer, J.-E. (2002). *Grundläggande redovisningsteori* (5:e uppl.). Lund: Studentlitteratur AB.
- Grönlund, A., & Tagesson, T. (2013). *Principbaserad redovisning* (5:e uppl.). Lund: Studentlitteratur AB.
- Hellekant, J. (den 13 februari 2014). Borätsägare känner sig grundlurade. *Svd Näringsliv*. Hämtat från <https://www.svd.se/borattsagare-kanner-sig-grundlurade> den 13 april 2019
- Hellekant, J. (den 11 februari 2014). Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar. *Svd Näringsliv*. Hämtat från <https://www.svd.se/roda-siffror-satter-skrack-i-bostadsrattsforeningar> den 12 april 2019
- Hitta BRF. (2019). Hämtat från www.hittabrf.se/fakta.asp den 14 mars 2019
- Hodge, F. D., Hopkins, P. E., & Wood, D. A. (2010). The Effects of Financial Statement Information Proximity and Feedback on Cash Flow Forecasts. *Contemporary Accounting Research*, 27(1), ss. 101-133. Hämtat den 7 maj 2019
- HSB. (maj 2015). *Bra att veta för dig som bor i en HSB bostadsrättsförening*. Hämtat från <https://www.hsb.se/contentassets/f401dd998edf477ea054094c3754a8a8/bra-att-veta-for-sig-som-bor-i-en-hsb-bostadsrattsforening.pdf> den 07 april 2019
- HSB. (den 15 november 2017). "Bostadsrättsföreningar bör göra sparande till obligatoriskt nyckeltal". Hämtat från https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/nyheter/2017/Bostadsrattsforeningar_bor_gora_sparande_till_obligatoriskt_nyckeltal / den 19 maj 2019
- HSB. (den 12 12 2018). "Varannan köpare dåligt insatt i bostadsrättsföreningens ekonomi" - HSB inför Bostadsrättskollen. Hämtat från <https://www.hsb.se/ostergotland/om-hsb/press/pressmeddelanden/pressmeddelande/?pid=2793120&setid=1422> den 12 april 2019
- HSB. (2019). Vad innebär likhetsprincipen? Hämtat från <https://www.hsb.se/malmo/om-boende/bokunskap/juridik/vad-innebar-likhetsprincipen/> den 01 april 2019
- IOSCO. (2009). *Auditor Communications*. Technical Committee of the International Organization of Securities Commissions. Hämtat den 23 april 2019
- Isacson, P. (2006). *Bostadsrättsboken: Allt du behöver veta för att köpa, sälja, äga och bo med bostadsrätt* (1 uppl.). Stockholm: Svenska Förlaget Liv & Ledarskap.
- Jensen, M. C. (2001). Value Maximization, Stakeholder Theory, and the Corporate Objective Function. *Journal of Applied Corporate Finance*, 14(3). Hämtat den 18 april 2019

- Johansson, S. (2018). *Svensk associationsrätt i huvuddrag* (12:e uppl.). Stockholm: Nordstedts Juridik.
- Justitiedepartementet. (2017). *Utrednings om stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31)*. Stockholm: Statens offentliga utredningar.
- Kahneman, D., & Tversky, A. (1996). On the Reality of Cognitive Illusions. *Psychological Review*, 103(3), ss. 582-591. Hämtat den 15 april 2019
- Kempson, E., Collard, S., & Moore, N. (2005). Measuring financial capability: an exploratory study. *Financial Services Authority*, 37. Hämtat den 06 maj 2019
- Khan, M. N. (2017). Understanding the Financial Knowledge Gap: A New Dimension of Inequality in Later Life. *Journal of Gerontological Social Work*, 60(6-7), ss. 487-503. Hämtat den 06 maj 2019
- Kruger, J., & Dunning, D. (1999). Unskilled and Unaware of It: How Difficulties in Recognizing One's Own Incompetence Lead to Inflated Self-Assessments. *Journal of Personality and Social Psychology*, 77(6), ss. 1121-1134. Hämtat den 28 april 2019
- Lachmann, M., Wöhrmann, A., & Wömpener, A. (2011). Acquisition and integration of fair value information on liabilities into investors' judgments. *Review of Accounting and Finance*, 10(4), ss. 385-410. Hämtat den 8 maj 2019
- Lawrence, A. (2013). Individual investors and financial disclosure. *Journal of Accounting and Economics*, 56(1), ss. 130-147. Hämtat den 5 maj 2019
- Leskinen, J., & Raijas, A. (2006). Consumer Financial Capability: Empowering European Consumers. (ss. 8-23). Brussels, Belgium: European Credit Research Institute, Brussels. Hämtat den 06 maj 2019
- Lichtenstein, S., & Fischhoff, B. (1977). Do Those Who Know More Also Know More about How Much They Know? *Organizational Behaviour and Human Performance*, 20(1), ss. 159-183. Hämtat den 17 april 2019
- Lindståhl, C. (den 19 februari 2016). Föreningens ekonomi – en del av din ekonomi. *SBAB! Bloggen*. Hämtat från <https://www.sbab.se/bloggen/foreningens-ekonomi-en-del-av-din-ekonomi/> den 17 maj 2019
- Lundén, B. (2017). *Redovisning i bostadsrättsföreningar* (5:e uppl.). Björn Lundén Information AB.
- Lundén, B., & Bokelund Svensson, U. (2018). *Bostadsrättsföreningar: Juridik, skatt och ekonomi* (18:e uppl.). Björn Lundén Information AB.
- Lusardi, A., & Mitchell, O. S. (2011). Financial literacy around the world: an overview. *Journal of Pension Economics and Finance*, 10(4), ss. 497-508. Hämtat den 10 maj 2019

- Maines, L. A., & McDaniel, L. S. (2000). Effects of Comprehensive-Income Characteristics on Nonprofessional Investors' Judgments: The Role of Financial-Statement Presentation Format. *The Accounting Review*, 75(2), ss. 179-207. Hämtat den 6 maj 2019
- Marton, J., Sandell, N., & Stockenstrand, A.-K. (2018). *Redovisning: Från bokföring till analys* (3:e uppl.). Lund: Studentlitteratur AB.
- NE. (2019). Källkritik. Hämtat från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/k%C3%A4llkritik> den 16 april 2019
- Perry, V. G. (2008). Is Ignorance Bliss? Consumer Accuracy in Judgments about Credit Ratings. *Journal of Consumer Affairs*, 42(2), ss. 189-205. Hämtat den 11 april 2019
- PwC. (den 29 februari 2016). K2 eller K3? Så väljer du rätt regelverk! Hämtat från <https://blogg.pwc.se/foretagarbloggen/k2-eller-k3-sa-valjer-du-ratt-regelverk> den 21 mars 2019
- Riksbanken. (2010). *Penning- och Valutapolitik*. Hämtat från [www.riksbank.se: http://archive.riksbank.se/Upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/PoV_sve/sv/2010/pov_2010_3.pdf](http://archive.riksbank.se/Upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/PoV_sve/sv/2010/pov_2010_3.pdf) den 15 april 2019
- SBC. (den 24 maj 2018). SBCs ekonomiska expert förklarar: Så tolkar du bostadsrättsföreningens årsredovisning. *Cision News*. Hämtat den 19 maj 2019
- SCB. (den 02 juli 2018). Försäljning av bostadsrätter för drygt 256 miljarder. Hämtat från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/statistiknyhet/forsaljning-av-bostadsratter-2016-och-2017/> den 18 maj 2019
- SCB. (den 25 april 2019). Boende i Sverige. Hämtat från <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/> den 18 maj 2019
- SFS 1995:1554 Årsredovisningslag. (u.d.). Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 2011:666 Fastighetsmäklarlag. (u.d.). Stockholm: Justitiedepartementet.
- Skatteverket. (2019). K2: årsredovisning i mindre företag. Hämtat från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/3214.html> den 05 april 2019
- SRF Redovisning. (2019). Förvaltningsberättelse. Hämtat från <https://www.srfredovisning.se/srf-mallar-for-arsredovisning-2/6-forvaltningsberattelse/> den 20 maj 2019
- Stock, D., & Watson, C. J. (1984). Human Judgement Accuracy, Multidimensional Graphics, and Humans versus Models. *Journal of Accounting*, 22(1), ss. 192-206. Hämtat den 24 april 2019
- Svensk Fastighetsförmedling. (2019). Vad påverkar bostadspriserna? Hämtat från https://www.svenskfast.se/guider/bostadspriser/?gclid=Cj0KCQjwtr_mBRDeARIsALfB

ZA6NKhACWLcCT1LbIY-

BtAvVnmPLyA5X8gqt4_72OZhs8XVreMhL0PwaAvenEALw_wcB&gclsrc=aw.ds den 23 mars 2019

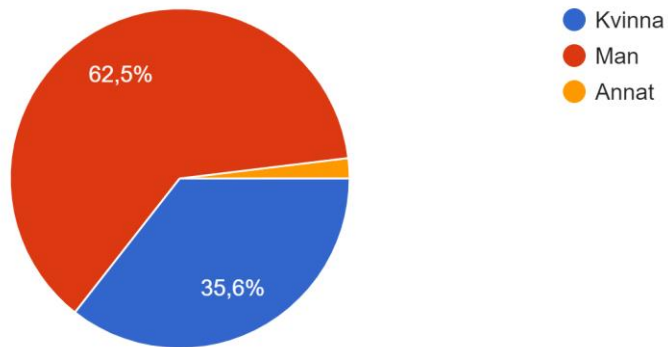
- Törning, E. (den 13 november 2013). Principbaserat eller regelbaserat - vad är enklast för CFO? *CFOworld*. Hämtat från <http://cfoworld.se/principbaserat-eller-regelbaserat--vad-ar-enklast-for-cfo/> den 08 april 2019
- Vanstraelen, A., Schelleman, C., Meuwissen, R., & Hofmann, I. (2012). The Audit Reporting Debate: Seemingly Intractable Problems and Feasible Solutions. *European Accounting Review*, 21(2), ss. 193-215. Hämtat den 10 april 2019
- Verksamt. (den 07 februari 2018). Bostadsrättsförening. Hämtat från <https://www.verksamt.se/driva/ekonomi-och-bokforing/arsbokslut-och-arsredovisning/ekonomisk-forening/bostadsrattsforening> den 05 april 2019
- Victorin, A. (2003). *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt* (1:a uppl.). Uppsala: Iustus Förlag AB.
- Wilkins, T., & Zimmer, I. (1983). The Effects of Alternative Methods of Accounting for Leases - An Experimental Study. *Abacus*, 19(1). Hämtat den 25 april 2019

Bilagor

Bilaga 1. Enkätundersökning

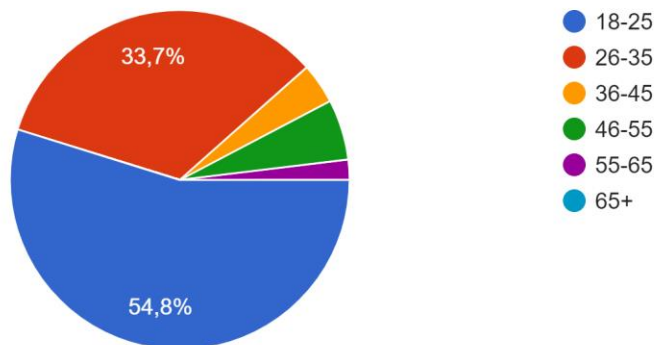
1. Vilket kön är du?

104 svar



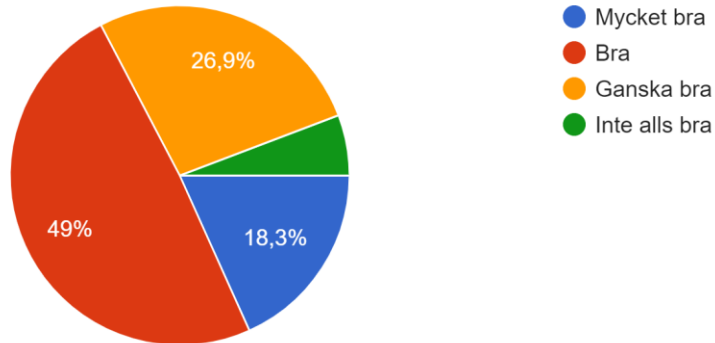
2. Vilken ålder är du?

104 svar



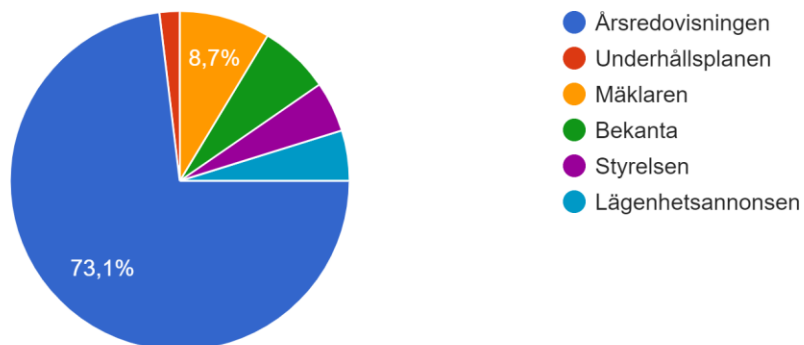
3. Hur goda ekonomiska kunskaper anser du att du besitter?

104 svar



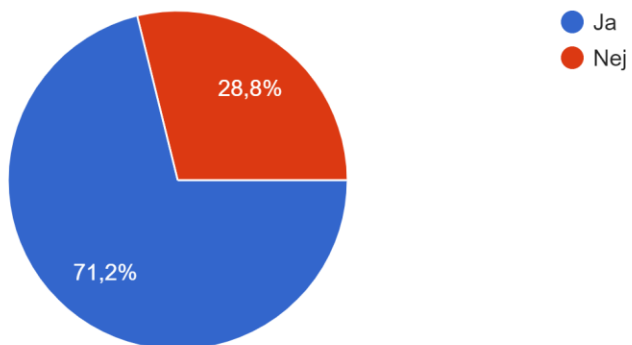
4. Vilken informationskälla anser du är viktigast för att få en bra bild av en bostadsrättsförenings ekonomi?

104 svar



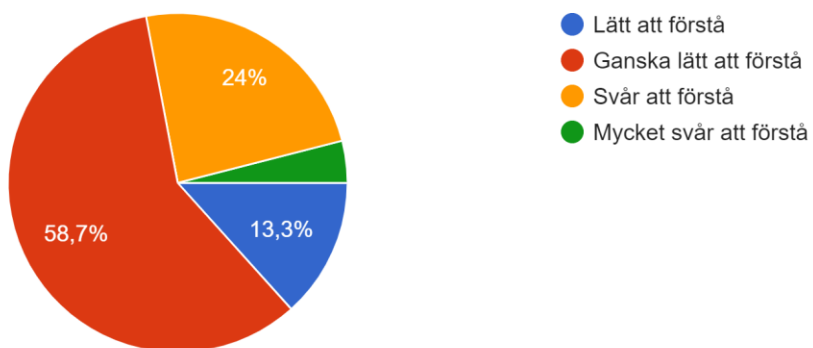
5. Har du läst en årsredovisning tidigare? Om du svarar nej på den här frågan, gå vidare till fråga 7.

104 svar



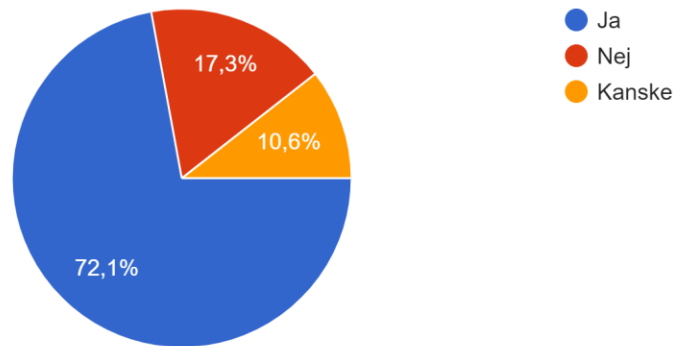
6. Hur lätt uppfattade du att informationen i årsredovisningen var att förstå?

75 svar



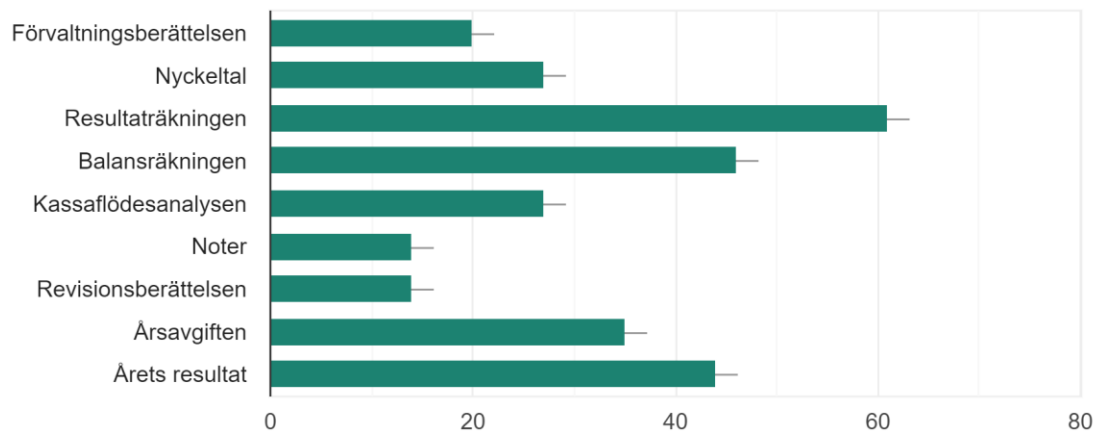
7. Läste du eller skulle du läsa en bostadsrättsförenings årsredovisning innan köpet av din bostadsrätt?

104 svar



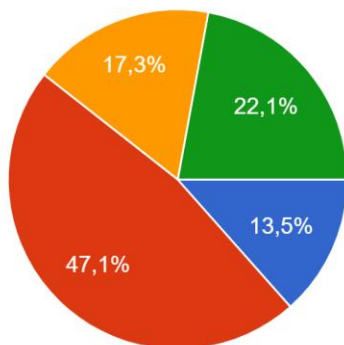
8. Vilka av följande delar av en bostadsrättsförenings årsredovisning tror du är viktigast för att få en bra bild av föreningens ekonomi?

104 svar



9. Vad visar en resultaträkning?

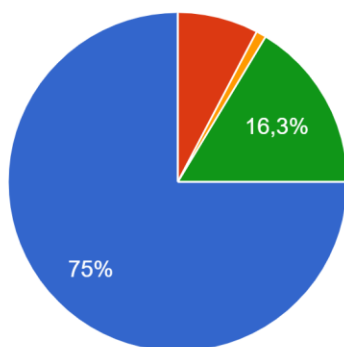
104 svar



- Periodens in- och utbetalningar
- Periodens intäkter och kostnader
- Värdet av föreningens tillgångar och skulder den dag då årsredovisningen upprättades
- Vet ej

10. Vad innebär avskrivningar?

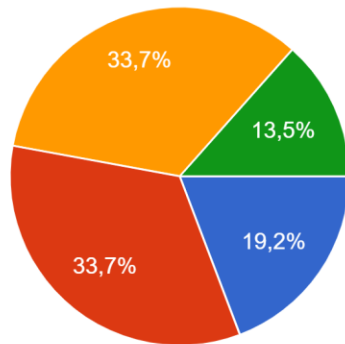
104 svar



- Värdeminskingsavdrag på föreningens tillgångar
- Resultatavdrag för medlemmar som inte betalat sina avgifter i tid
- Att medlemmarna betalar hyran en månad i förskott
- Vet ej

11. Vad säger ett negativt resultat om en bostadsrättsförenings ekonomi?

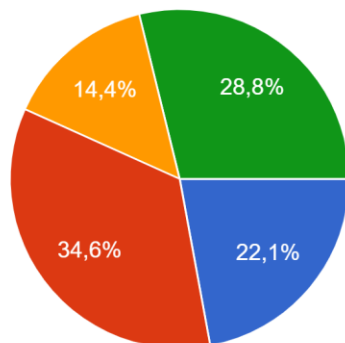
104 svar



- Att föreningen har en dålig ekonomi
- Att föreningens skulder överstiger dess tillgångar
- Det säger inte särskilt mycket om föreningens ekonomi
- Vet ej

12. Vad beskriver nyckeltalet skuldsättningsgrad?

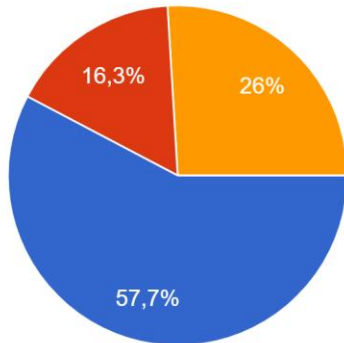
104 svar



- Det beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga
- Det beskriver föreningens finansiella risk
- Det beskriver föreningens förmåga att täcka sina räntekostnader
- Vet ej

13. Skuldsättningsgraden påverkar

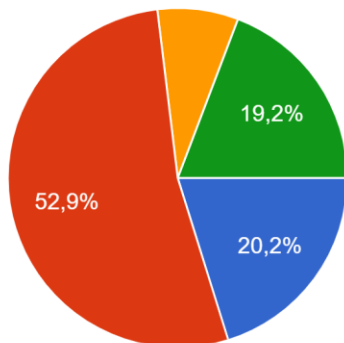
104 svar



- Mig som medlem i bostadsrättsföreningen eftersom den kan påverka min avgift
- Inte mig som medlem eftersom den beror på föreningens lån
- Vet ej

14. Vad visar en kassaflödesanalys?

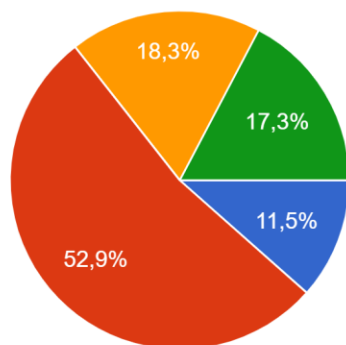
104 svar



- Periodens intäkter och kostnader
- Periodens in- och utbetalningar
- Värdet av föreningens tillgångar och skulder den dag då årsredovisningen upprättades
- Vet ej

15. Vad säger ett positivt kassaflöde om en bostadsrättsförenings ekonomi?

104 svar



- Att värdet av föreningens tillgångar överstiger dess skulder
- Att periodens inbetalningar överstiger periodens utbetalningar
- Att periodens resultat är positivt
- Vet ej

Bilaga 2. Mail till ekonomiska förvaltare och kreditanalytiker

Hej XXX,

Vi är tre ekonomistudenter från Lunds Universitet som just nu håller på att skriva vår kandidatuppsats inom redovisning. Uppsatsens syfte är att undersöka hur bostadsrättsföreningars möjligheter till finansiering påverkas av om de tillämpar redovisningsregelverket K2 eller K3. För att bilda oss en tydlig uppfattning om ämnet kontaktar vi därför er på XXX för att fråga om ni har tid att svara på några frågor angående er analys- och beslutsprocess vid kreditgivning till bostadsrättsföreningar samt er uppfattning om de olika regelverkens betydelse för årsredovisningen.

Era svar skulle verkligen hjälpa oss i vår förståelse för vilka faktorer som påverkar finansieringsmöjligheterna för bostadsrättsföreningar och vi skulle vara evigt tacksamma om ni vill ställa upp.

Med vänliga hälsningar,

Philip, Milan och Simon.

Bilaga 3. Intervjufrågor till kreditanalytiker

Intervjufrågor till Karl Öhrberg (SBAB Göteborg), Gustaf von Schreeb (SBAB Stockholm) och Kristian Gårdenfelt (Handelsbanken Falkenberg).

1. Berätta om din roll på XXX
2. Vilken bakgrund har du?
3. Hur länge har du arbetat inom området?
4. I vilken situation är det vanligast att en bostadsrättsförening ansöker om ett lån?
5. Vilken finansiell information om föreningen kräver ni att erhålla innan analys?
6. Tar ni hänsyn till vilket redovisningsregelverk (K2 eller K3) bostadsrättsföreningen tillämpar vid upprättandet av sina finansiella rapporter? Om ja, hur påverkar detta val av redovisningsregelverk er analys? Om nej, varför tar ni inte hänsyn till detta?
7. På vilket sätt använder ni er av bostadsrättsföreningars finansiella information i er analys?
8. Vad beaktar ni främst vid en kreditanalys av en bostadsrättsförening?
9. Tar ni hänsyn till några särskilda nyckeltal vid en kreditanalys av en bostadsrättsförening? I så fall, vilka är dessa och på vilket sätt påverkar dessa er analys?
10. Tar ni hänsyn till bostadsrättsföreningens underhållsplan i er analys? I så fall, hur påverkar denna er analys?
11. Anser du att finansieringsmöjligheterna för en bostadsrättsförening är annorlunda vid nyproduktion än vid till exempel större underhållsarbeten och reparationer hos en befintlig bostadsrättsförening? I så fall, hur ser situationerna ut vid respektive tillfälle? Om nej, varför inte?
12. Tar ni hänsyn till bostadsrättsföreningens avskrivningsmetoder på materiella anläggningstillgångar vid upprättandet av er analys? I så fall, hur påverkas er analys av om bostadsrättsföreningen gör enhetsavskrivningar enligt K2 respektive komponentavskrivningar enligt K3?
13. Tar ni hänsyn till om bostadsrättsföreningen redovisar sina tillgångar till verkligt värde enligt K3 eller till anskaffningsvärde enligt K2? I så fall, hur påverkas er analys av de respektive värderingsmetoderna?
14. Anser du att bostadsrättsföreningar som redovisar enligt K2 och K3 är jämförbara med varandra? Om nej, varför inte och om ja, varför?
15. Slutligen, hur anser du att bostadsrättsföreningars finansieringsmöjligheter påverkas av valet mellan redovisningsregelverken K2 och K3?
16. Anser du att bostadsrättsföreningars årsredovisningar utgör tillräckligt beslutsunderlag för banker när de gör en kreditanalys?
17. Vad är vanligast att banker granskar utöver årsredovisningen?
18. Anser du att de befintliga redovisningsregelverken behöver förändras?
19. Hur skulle en sådan förändring kunna se ut?
20. Anser du att det finns ett behov av ett nytt redovisningsregelverk för bostadsrättsföreningar?
21. Hur anser du att detta regelverk skulle kunna se ut?

Bilaga 4. Intervjufrågor till ekonomiska förvaltare

Intervjufrågor till Ulf Wetterberg (SBC Malmö), Matilda Öster (SBC Göteborg) och Rikard Björnér (Riksbyggen Göteborg).

1. Berätta om din roll på XXX
2. Vilken bakgrund har du?
3. Hur länge har du arbetat inom området?
4. Rekommenderar ni regelverk till de föreningar ni förvaltar? Om ja, hur resonerar ni kring det och vilka faktorer påverkar rekommendationen ni ger?
5. Till vilken grad har intressenter en påverkan på det regelverk som väljs? Vilka intressenter tror du har störst inflytande?
6. Anser du att finansieringsinstitut är betydelsefulla intressenter för bostadsrättsföreningar? I så fall, på vilket sätt är de betydelsefulla?
7. Hur anser du att jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar påverkas av om de redovisar sina tillgångar till verkligt värde enligt K3 eller till anskaffningsvärde enligt K2?
8. Vad blir effekterna av att omvärdera en tillgång enligt K3?
9. Vad har de olika avskrivningsmetoderna för påverkan på jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar? Är det någon metod som ni rekommenderar framför någon annan? Vilken och isåfall varför?
10. Vilken betydelse har underhållsplanen för avskrivningsplanens utformning?
11. Hur bedömer du att valet mellan K2 och K3 påverkar jämförelsemöjligheterna för bostadsrättsföreningar? Vilket regelverk är lämpligast enligt dig och varför?
12. Hur kan jämförbarheten förbättras mellan bostadsrättsföreningar?
13. Vilka är de mest förekommande situationerna då bostadsrättsföreningar är i behov av lånefinansiering? Hur etablerar man att den finansieringen behöver vara extern?
14. Hur går en bostadsrättsförening tillväga när de ska ansöka om ett lån?
15. Hur anser du att en förenings möjligheter att låna kapital från ett låneinstitut påverkas av valet mellan K2 eller K3?
16. Vad är din uppfattning om valet mellan att uppta ett lån eller höja medlemsavgifterna för att finansiera en investering? Vad tror du är orsakerna till styrelsens val av finansieringsmetod?
17. Anser du att finansieringsmöjligheterna för en bostadsrättsförening är annorlunda vid nyproduktion än vid till exempel större underhållsarbeten och reparationer hos en befintlig bostadsrättsförening? I så fall, hur ser situationerna ut vid respektive tillfälle? Om nej, varför inte?
18. Anser du att bostadsrättsföreningars årsredovisningar utgör tillräckligt beslutsunderlag för banker när de gör en kreditanalys?
19. Vad är vanligast att banker granskar utöver årsredovisningen?
20. Anser du att de befintliga redovisningsregelverken behöver förändras?
21. Hur skulle en sådan förändring kunna se ut?
22. Anser du att det finns ett behov av ett nytt redovisningsregelverk för bostadsrättsföreningar?
23. Hur anser du att detta regelverk skulle kunna se ut?

Bilaga 5. Kompletterande intervjufrågor för samtliga experter

Kompletterande intervjufrågor

1. Vilka intressenter anser du är de viktigaste för en bostadsrättsförening?
2. Vilka intressenter anser du har störst användbarhet av bostadsrättsföreningars årsredovisningar?
3. Vilka intressen anser du att en bostadsrättsköpare har av en bostadsrättsförenings årsredovisning?
4. Vad anser du utgör det viktigaste beslutsunderlaget för en bostadsrättsköpare?
5. Vilken kunskap anser du krävs för att kunna förstå och tolka informationen i en bostadsrättsförenings årsredovisning?
6. Upplever du att bostadsrättsköpare besitter tillräcklig kunskap för att förstå och tolka den information som presenteras i en bostadsrättsförenings årsredovisning?
7. Hur anser du att årsredovisningens information kan göras enklare att förstå och tolka? Vilka element kan lyftas fram och på vilket sätt? Anser du att årsredovisningens format kan förändras för att göra den enklare att förstå och tolka?
8. Anser du att bostadsrättsföreningars årsredovisningar innehåller all information som är nödvändig för att en bostadsrättsköpare ska ha möjlighet att använda årsredovisningen som beslutsunderlag?
9. Anser du att ytterligare information hade förbättrat årsredovisningens användbarhet som beslutsunderlag för bostadsrättsköpare? I så fall vilken typ av information?
10. Är bostadsrättsköpare intresserade av att inhämta ytterligare information utöver årsredovisningen? Vilken typ av information skulle detta vara i så fall? Är denna information lätt för bostadsrättsköpare att inhämta?