



LUNDS UNIVERSITET

Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen

FEKH69

Examensarbete i redovisning på kandidatnivå

VT 2024

En otrygg bostadsrättsmarknad?

*Hur trygghet förhåller sig till årsredovisningens
användbarhet vid bostadsrättsköp*

Författare:

Fabian Hennig

Jesper Collin

Michelle Strand

Handledare:

Mattias Haraldsson

Sammanfattning

Examensarbetets titel: En otrygg bostadsrättsmarknad? Hur trygghet förhåller sig till årsredovisningens användbarhet vid bostadsrättsköp

Seminariedatum: 2024-05-30

Ämne/kurs: FEKH69, Examensarbete i redovisning på kandidatnivå (15 högskolepoäng)

Författare: Fabian Hennig, Jesper Collin, Michelle Strand

Handledare: Mattias Haraldsson

Fem nyckelord: Trygghet, Användbarhet, Årsredovisning, Bostadsrätt, Beslut

Forskningsfråga: Hur förhåller sig användbarhet och trygghet till årsredovisningen vid bostadsrättsköp?

Syfte: Syftet med uppsatsen är att presentera olika perspektiv på hur årsredovisningen och dess användbarhet förhåller sig till känslan av trygghet för bostadsrättsköparen vid beslutstillfället.

Metod: Studien är genomförd med en kvalitativ forskningsmetod. Empirin består av en enkätundersökning samt semistrukturerade intervjuer.

Teoretiska perspektiv: Studiens teoretiska referensram består av trygghetsbegreppet, diverse perspektiv på användbarhet samt beslutsteori.

Resultat: Det finns många olika vägar till trygghet vid bostadsrättsköp, där årsredovisningen spelar en viktig roll. Människor upplever trygghet på olika sätt och det finns fler faktorer än årsredovisningen som bidrar till detta, det är upp till varje individ att hitta sin balans.

Slutsats: Trygghet är ett tvetydigt begrepp och grundas i olika faktorer. Vi har bidragit med en ny modell för förhållandet mellan begreppen trygghet och användbarhet i förhållande till årsredovisningen.

Abstract

Title: An insecure housing market? How security relates to the usefulness of the annual report for buying a home

Seminar date: 2024-05-30

Course: FEKH69, Degree Project Undergraduate level in Accounting, Business Administration, Undergraduate level (15 University Credits Points (UPC) or ECTS-cr)

Authors: Fabian Hennig, Jesper Collin, Michelle Strand

Advisor: Mattias Haraldsson

Key words: Security, Usability, Annual report, Housing, Decision.

Research question: How do usability and security relate to the annual report when buying a home?

Purpose: The purpose of the paper is to present different perspectives on how the annual report and its usability relate to the sense of security for the home buyer at the time of decision.

Methodology: The study was conducted using a qualitative research method. The empirical data consists of a questionnaire survey and semistructured interviews.

Theoretical perspectives: The theoretical framework of the study consists of the concept of security, various perspectives on usability and decision theory.

Result: There are many different routes to security when buying a home, with the annual reports playing an important role. People experience security in different ways and there are more factors than the annual reports that contribute to this, it is up to each individual to find their balance.

Conclusions: Security is an ambiguous concept and is based on different factors. We have contributed a new model for the relationship between the concepts of security and usability in relation to the annual reports.

Innehållsförteckning

Förkortningar.....	6
1. Introduktion.....	7
1.1 Bakgrund.....	7
1.2 Problematisering.....	8
1.2 Syfte och bidrag.....	9
1.3 Avgränsningar.....	9
1.4 Disposition.....	10
2. Metod.....	11
2.1 Ansats, genomförande och val av metod.....	11
2.2 Dataurval och insamling.....	11
2.2.1 Enkätstudie.....	12
2.2.2 Intervjuer.....	12
2.2.3 Litteraturinsamling.....	13
2.3 Val av teoretisk referensram.....	14
2.4 GDPR och AI.....	15
2.5 Metodreflektion.....	15
3. Institutionalialia.....	17
3.1 Lagändringarna.....	17
3.1.1 Nyckeltal.....	17
3.1.2 Kassaflödesanalys.....	17
3.1.3 Negativt resultat.....	17
3.1.4 Ekonomisk plan.....	17
3.2 Årsredovisningens grunder.....	18
3.3 Nyckeltal i BRF.....	19
4. Fördjupning av begrepp och teorier.....	21
4.1 Användbarhet.....	21
4.1.1 Olika perspektiv på användbarhet.....	21
4.1.2 Finansiell läskunnighet.....	21
4.2 Trygghetsbegreppet.....	22
4.2.1 Olika perspektiv på trygghet.....	22
4.2.2 Falsk trygghet.....	22
4.3 Beslutsteori.....	23
4.3.1 Normativ rationalitet.....	23
4.3.2 Årsredovisningen som beslutsunderlag.....	23
4.4. Relationen mellan användbarhet, trygghet och beslut.....	24
4.4.1 Användbarhet i förhållande till trygghet.....	24
4.4.2 Användbarhet i förhållande till beslut.....	25
4.4.3 Trygghet i förhållande till beslut.....	25

4.4.4 Användbarhet, trygghet och beslut.....	26
5. Empirisk data.....	27
5.1 Enkätundersökning.....	27
5.2 Intervjuer.....	28
5.2.1 Frågor om användbarhet.....	28
5.2.2 Frågor om trygghet.....	30
5.2.3 Frågor om beslut.....	31
5.2.4 Frågor om lagändringarna.....	32
6. Tolkning och analys av empirisk data.....	33
6.1 Trygghet och användbarhet.....	33
6.2 Finansiell läskunnighet.....	34
6.3 Beslutsteori.....	36
6.4 I köparnas bästa intresse?.....	37
7. Slutsatser och diskussion.....	40
7.1 Slutsatser.....	40
7.2 Diskussion.....	41
7.3 Förslag på vidare studier.....	42
8. Referenslista.....	43
9. Bilagor.....	49
9.1 Enkätfrågor med svar.....	49
9.2 Intervjufrågor.....	54

Förkortningar

BFL = Bokföringslag

BRF = Bostadsrättsförening

BRL = Bostadsrättslag

BFNAR = Bokföringsnämndens allmänna råd

GDPR = EU:s dataskyddsförordning

KVM = Kvadratmeter

ÅRL = Årsredovisningslag

1. Introduktion

1.1 Bakgrund

“Plötsligt får familjen hem ett brev om att deras hem riskeras att säljas på exekutiv auktion”, skriver SVT (2024) till följd av att en BRF varit inkapabel att återbetala sina lån och därmed riskerar konkurs. För de boende innebär en konkurs stora ekonomiska konsekvenser då bostadsrätterna omvandlas till hyresrätter, men banklånet som privatpersonen har består trots att den belånade tillgångens värde eliminerats (SVT, 2024). I genomsnitt försätts 30 BRF:ar i konkurs årligen (Bergling, 2018) och i en tid som präglas av oro, lågkonjunktur och höjda räntor kan konkurser antas bli vanligare. Därför är det idag särskilt viktigt att som privatperson ha kunskap om vad man investerar i.

En BRF definieras som en ekonomisk förening med syfte att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med bostadsrätt (Bolagsverket, 2023). Bostadsrättsmarknaden har även en stor ekonomisk betydelse för samhället. I Sverige år 2023 fanns drygt 1,1 miljoner bostadsrättslägenheter (Ekonomifakta, 2023) och marknaden år 2022 omsatte 297 miljarder kronor varav medelpriset per såld bostadsrätt uppgick till 2,7 miljoner kronor (SCB, 2023). Bland annat av denna anledning är ett starkt konsumentskydd på marknaden viktigt (Regeringskansliet, 2015).

Den 14:e juni 2022 beslutade Riksdagen om att ge bifall till två lagändringar vars syfte var att stärka skyddet och öka tryggheten för konsumenter på bostadsrättsmarknaden (Sveriges Riksdag, 2022). Lagändringen (2022:1026) berör BRL (1991) medan lagändringen (2022:1028) berör ÅRL (1995) och enligt direktivet (2015:97) är ändringarnas ändamål att trygga ett stabilt boende (Regeringskansliet, 2015). Detta uppges kräva ett välutformat rättsligt skydd för såväl bostadsrättsinnehavare som personer som avser köpa en bostadsrätt eftersom bostadsrättsköpet ofta är ett av de största köp som den enskilda individen gör under livet, särskilt eftersom priserna drastiskt stigit de senaste åren. Ett starkt konsumentskydd behövs dock inte endast för att ge den som avser köpa en bostadsrätt en god överblick av vilka ekonomiska risker och åtaganden som köpet innebär, utan även för att ge andra intressenter som är beroende av stabilitet, såsom byggföretag och kreditgivare, en inblick i BRF:ens ekonomi (Regeringskansliet, 2015).

Enligt direktivet (2015:97) är reglerna i BRL (1991) som berör bokföring, redovisning och revision av stor betydelse för konsumentskyddet eftersom de bidrar till att BRF:arna är ekonomiskt hållbara (Regeringskansliet, 2015). Bostadsrättsköpare ska genom årsredovisningen kunna få en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat, varför det bör *“vara möjligt att förstå årsredovisningen även för en lekman”* (Regeringskansliet, 2015, s. 15). Samtidigt erkänns att det kan vara svårt för en lekman att sätta olika poster i sitt sammanhang och förstå orsakerna bakom posten.

1.2 Problematisering

Cotter et al. (2011) menar att man måste sträva efter att tillfredsställa intressenternas behov för att organisationer ska kunna fortsätta sin verksamhet inom intressenternas ramar. Deegan (2014) menar utöver det att det finns ett brett etiskt perspektiv som handlar om att intressenter har diverse minimirättigheter gentemot organisationen. Författaren hävdar att detta perspektiv kan utvidgas till en uppfattning om att alla intressenter har rätt till information om hur organisationen påverkar dem, även om de väljer att inte använda informationen. Exempelvis hur bostadsrättsköpare påverkas av en BRF och dess årsredovisning. Eftersom intressenternas rättigheter bör respekteras är det viktigt för BRF:ar och de som utformar regelverken att informationen som tillhandahålls skänker trygghet och ökar användbarheten för bostadsrättsköparen. Detta kritiserar Young (2006) då författaren menar att de som utformar regelverken sällan tar hänsyn till intressenterna.

Det är ett välkänt fenomen att de som utformar redovisningspraxis inte tar hänsyn till de faktiska användarna och i Youngs artikel (2006) beskrivs problemet. Författaren påstår att de som utformar regelverken ofta förlitar sig på antaganden angående vilka användarna är och vilken information de behöver. När de som utformar regelverken för årsredovisningen hänvisar till vilka användarna är så är de ofta abstrakta föremål som är anpassade för att lämpa sig i redovisningspraxis, snarare än riktiga individer som inte alltid är rationella i sitt beslutsfattande. Det finns alltså en begränsad kunskap kring hur de som är tilltänkta användare faktiskt använder finansiell information, trots att de påstås vara en stor anledning till regelverkens utformning. Fenomenet resulterar i att de tilltänkta användarna inte kan ta till sig den finansiella informationen som presenteras i årsredovisningen.

Det är av stor vikt för investerare att kunna tolka den finansiella informationen som återfinns i årsredovisningen, eftersom det annars kan ge stora konsekvenser (Luo et al., 2018). Trots

detta råder utbredd finansiell okunskap bland bostadsrättsmarknadens lekmän (HSB, 2018). Jones & Smith (2014) skriver om vikten att kunna tolka och förstå en årsredovisning för att kunna göra välgrundade beslut. Författarna menar att den beskrivande delen av årsredovisningen har blivit viktig nuförtiden och betonar vikten av en effektiv kommunikation. Ifall användarna av årsredovisningen inte förstår informationen som kommuniceras kan de inte ta ett tillförlitligt finansiellt beslut. Det råder dessutom olika åsikter om hur användbarheten kan ökas och vem som ansvarar för detta. Enligt Li & Yang (2024) kan användbarheten ökas genom att förenkla årsredovisningen, vilket är lagstiftarens ansvar, men också genom att öka den finansiella läskunnigheten enligt Lusardi & Mitchell (2011), vilket snarare är individens ansvar.

Oavsett vem som ansvarar för att årsredovisningen är användbar så är det enligt Tyler (2007) viktigt att förse människor med användbar information för att de ska uppleva en ökad känsla av trygghet. Det finns dock flera aspekter av trygghet, försöker man söka efter absolut och universell definition av begreppet är man, enligt Piètre-Cambacédès & Chaudet (2010), dömd att misslyckas. Dau et al. (2024) har undersökt och funnit en korrelation mellan årsredovisningens användbarhet och intressenternas investeringsbeslut, däremot finns det ingen tidigare forskning som har fokuserat på användbarheten av en BRF:s årsredovisning kopplat till tryggheten vid köpbeslut.

1.2 Syfte och bidrag

Syftet med uppsatsen är att presentera olika perspektiv på hur årsredovisningen och dess användbarhet förhåller sig till känslan av trygghet för bostadsrättsköparen vid beslutstillfället. Uppsatsen bidrar med en modell för att förklara förhållandet mellan användbarhet och trygghet vid större investeringsbeslut. Ytterligare ett bidrag är förståelsen för hur köpare på bostadsrättsmarknaden tänker och agerar vid investeringsbeslut.

Frågeställningen som kommer undersökas är:

- Hur förhåller sig trygghet till årsredovisningens användbarhet vid bostadsrättsköp?

1.3 Avgränsningar

Undersökningen är avgränsad till personer över 18 år, eftersom omyndiga har begränsad rättshandlingsförmåga och begränsad förmåga att ingå avtal (Konsumenternas, u.å). Detta innebär bland annat att omyndiga inte kan köpa en bostadsrätt.

Vidare är uppsatsen avgränsad till personer som köpt en bostadsrätt de senaste fem åren. Anledningen till detta är att lagarna är under ständig förändring vilket gör att det inte anses relevant med svar från personer som köpt en bostadsrätt för mer än fem år sedan.

Intervjuerna avgränsas till personer som har köpt en bostadsrätt i en befintlig BRF. Personer som köpt en nyproducerad lägenhet kommer inte att intervjuas eftersom det inte finns någon årsredovisning i en BRF för en nyproducerad bostadsrätt.

1.4 Disposition

- *Kapitel 1:* I uppsatsens början ges en introduktion till forskningsområdet, alltså trygghet och användbarhet i förhållande till årsredovisningen vid bostadsrättsköp, där problematisering och syfte presenteras för att sätta in läsaren i uppsatsens kontext.
- *Kapitel 2:* Presenterar metoden som ligger till grund för rapportens utformning och genomförande. Här motiveras bland annat val av metod, utformningen av enkätstudien, intervjuerna samt metodreflektion.
- *Kapitel 3:* Tar upp relevanta institutionalia där årsredovisningens grunder och relevanta nyckeltal förklaras. Avsnittet utgår primärt från de relevanta lagändringarna (2022:1026) och (2022:1028) och ÅRL (1995).
- *Kapitel 4:* Behandlar den teoretiska referensramen för rapporten där begreppen trygghet och användbarhet utvecklas och problematiseras. Även relevant beslutsteori förklaras.
- *Kapitel 5:* Innehåller en redogörelse över den empiriska data som samlats in från såväl enkätundersökningen som intervjuerna.
- *Kapitel 6:* Återger resultat och analyser utifrån en kombination av den teoretiska referensramen samt den insamlade empirin.
- *Kapitel 7:* Innefattar slutsatser utifrån det resultat och analys som redogjorts för i föregående kapitel i syfte att besvara frågeställningen. Slutligen förs en diskussion kring slutsatserna.
- *Kapitel 8:* Referenslista till samtliga aktuella källor.
- *Kapitel 9:* Bilagor såsom frågorna till enkätstudien och intervjuerna.

2. Metod

2.1 Ansats, genomförande och val av metod

För att undersöka hur årsredovisningen och dess användbarhet kan bidra till en känsla av trygghet för bostadsrättsköparen valdes primärt en kvalitativ forskningsmetod, bestående av intervjuer samt en enkätundersökning och en induktiv forskningsprocess. En kvalitativ ansats fokuserar på ord snarare än kvantifiering (Bryman & Bell, 2017), vilket är lämpligt eftersom uppsatsens syfte är att förstå orsakerna bakom beteenden. Utöver den kvalitativa forskningsstrategin så präglas studien av en komparativ forskningsdesign. Detta innebär att en intervjuundersökning med ett flertal fall har genomförts där huvudsyftet var att göra jämförelser mellan intervjuerna för att hitta mönster (Bryman & Bell, 2017).

Den induktiva forskningsprocessen innebär att slutsatser bildas på grundval av observationer (Bryman & Bell, 2017) och är undersökningens utgångspunkt då vi observerade att lagförändringar nyligen hade genomförts, vilket skapade en nyfikenhet och strävan mot att förklara observationen. Alvehus (2019) skriver att en rent induktiv metod är ohållbar eftersom en tolkning inte kan ske helt i avsaknad av teoretisk förståelse. Denna strategi, där man i den induktiva processen insamlar ytterligare information för att kunna fastslå en slutsats, kallas för en iterativ strategi (Bryman & Bell, 2017). Den induktiva metoden är alltså basen i uppsatsen där observationer och empiriskt material först insamlades och senare kombinerades med teori för att analysera empirin och dra slutsatser utifrån beteenden. Samtidigt förekommer även inslag av deduktion eftersom uppsatsen ändå har utgått från befintlig teori för att effektivisera vilken empiri som skulle insamlas. Forskningsprocessen har bidragit till att besvara uppsatsens syfte genom att agera som en mall under arbetet för hur vi produktivt skulle kunna samla in data för att sedan bilda välgrundade slutsatser.

2.2 Dataurval och insamling

Vid insamling av data användes olika metoder. Insamlingen av primärdata utgick från ett målstyrt urval där kriterierna på respondenterna var att de ska ha köpt en bostadsrätt inom de fem senaste åren samt skulle vara över 18 år. Genom ett målstyrt urval kunde vi samla in empiri från personer som var relevanta utifrån vår frågeställning. Vid insamling av övrig data granskades framförallt kvalitativa artiklar och tidigare forskning på området.

2.2.1 Enkätstudie

En enkätstudie som genererade 44 svar har genomförts för att förstå och få en överblick av lekmännens agerande vid bostadsrättsköp. Enkäten lades ut på våra facebooksidor samt delades vidare av närstående. Enkätundersökningen bidrog med data kring användningen av årsredovisningen vid bostadsrättsköp och gav oss en bättre bild av hur människor agerar på bostadsrättsmarknaden vid köpbeslutet. Detta var givande information för uppsatsen eftersom vi fick en övergripande bild som sedan togs med när vi genomförde intervjuerna. En nackdel med enkätundersökningar är att det är svårt att ställa många frågor och samla in tilläggsinformation (Bryman & Bell, 2017), som vi efterfrågade och önskade för att uppfylla studiens syfte. Därför valde vi att genomföra både en enkätstudie samt semistrukturerade intervjuer för att få så optimal empiri som möjligt.

De mest essentiella utgångspunkterna vid utformningen av enkäten har varit att göra den så kort som möjligt för att undvika svarsbortfall samt att ge en tydlig presentation i form av en layout som ska verka lockande och lätt att besvara (Bryman & Bell, 2017). En annan viktig utgångspunkt var att ha så få öppna frågor som möjligt, eftersom slutna frågor är enklare att besvara och därmed minskar risken för svarsbortfall. I slutet av enkäten lämnades det plats för respondenten att ange om denne var intresserad av att medverka i en vidare intervju eller ej. Genom detta var syftet att hitta potentiella intervjupersoner som kunde medverka i längre semistrukturerade intervjuer. Att hitta intervjupersoner via enkätundersökningen behövdes dock inte eftersom samtliga intervjupersoner kunde hittas ur ett bekvämlighetsurval istället.

2.2.2 Intervjuer

Tanken med att genomföra intervjuer var att det skulle bidra till en djupare inblick i lekmännens agerande vid bostadsrättsköp. Fortsättningsvis ville vi förstå vad som hade kunnat få personerna att använda årsredovisningen i större utsträckning.

Urvalet av intervjupersoner bestod av tio privatpersoner mellan åldrarna 22-37 år som under de senaste fem åren har köpt en bostadsrätt. Det som skilde intervjupersonerna åt var att 7 personer använde sig av årsredovisningen vid köp av bostadsrätt medan 3 personer inte gjorde det, enligt egen utsago. Syftet med uppdelningen var att ta upp perspektiv från båda sidor och därmed få en bättre förståelse för valet att använda eller inte använda sig av årsredovisningen. Intervjupersonerna erhöles via ett målinriktat bekvämlighetsurval och återfanns via personliga kontakter. Nedan följer en överblick av samtliga intervjupersoner:

<i>Intervjuperson</i>	<i>Kön</i>	<i>Ålder</i>	<i>Kommun</i>	<i>Köptillfälle (år)</i>	<i>Utbildningsnivå (högst avslutad)</i>	<i>Använt årsredovisningen</i>	<i>Längd på intervju</i>
1	Man	23	Järfälla	2023	Gymnasium	Ja	24 min
2	Man	22	Malmö	2023	Gymnasium	Ja	21 min
3	Man	37	Malmö	2022	Universitet	Ja	23 min
4	Man	23	Stockholm	2024	Yrkeshögskola	Ja	26 min
5	Man	32	Malmö	2019	Högskola	Ja	18 min
6	Kvinna	24	Lund	2021	Gymnasium	Ja	27 min
7	Man	23	Malmö	2024	Gymnasium	Ja	23 min
8	Man	24	Sjöbo	2020	Gymnasium	Nej	23 min
9	Kvinna	30	Malmö	2019	Högskola	Nej	24 min
10	Kvinna	23	Malmö	2021	Gymnasium	Nej	20 min

Tabell 1, beskriver de olika intervjupersonerna.

Intervjuerna var semistrukturerade eftersom frågorna som ställdes var allmänt formulerade för att lämna visst utrymme för vidare uppföljningsfrågor ifall det behövdes (Bryman & Bell, 2017). Eftersom syftet med intervjuerna var att förstå orsaker bakom beteenden var emellanåt följdfrågor nödvändiga, där intervjupersonen fick utveckla sina svar och därmed minimera risken för missförstånd. Intervjufrågorna utformades med den teoretiska referensramen i åtanke där stor vikt har lagts vid användbarhet och trygghet, se kapitel 9.2.

Intervjuerna genomfördes både digitalt via samtal på Google Meets, Discord och Messenger samt fysiskt. Samtliga intervjuer spelades in och sparades lokalt på en dator för att kunna transkriberas och sedan användas i empiri- och analysdelen av uppsatsen. All transkribering har skett manuellt av oss, antingen under själva intervjun eller i efterhand genom att lyssna igenom inspelningen.

2.2.3 Litteraturinsamling

Vid insamling av empiri för introduktionen och den teoretiska referensramen har flertalet olika sökmotorer använts. LUBsearch och Scopus var de primära sökmotorerna som användes, där ord som “*accounting*”, “*annual reports*”, “*security*”, “*usefulness*”, “*financial*

literacy” och *“decision*” användes vid sökningarna. Andra sökkriterier som användes på Scopus var att dokumenttypen skulle vara en artikel och att ämnesområdet skulle beröra *“Business, Management and Accounting*” samt *“Economics, Econometrics and Finance*”. Andra sökmotorer som användes var Google och Google Scholar där sökord som *“årsredovisning*”, *“bostadsrättsförening*”, *“konkurs bostadsrättsförening*”, *“falsk trygghet*” och *“finansiell läskunnighet*” användes.

All använd litteratur i studien har granskats kritiskt av samtliga författare till uppsatsen. I LUBsearch har kriteriet *“peer review*” använts för att hitta källor. Detta har gjorts för att säkerställa att källorna som används i studien är kvalitativa och trovärdiga. För att vidare tillförsäkra att den litteratur som har använts är av god kvalitet så har det lagts vikt vid vem som är författare, vad denne har för expertis inom ämnet samt vem utgivaren av artikeln eller boken är. Viss del av litteraturen som har använts har också varit del av den obligatoriska kurslitteraturen för programmet, vilket ytterligare stärker validiteten på dess innehåll. Majoriteten av de använda källorna var också utgivna relativt nära vid tiden för uppsatsen, vilket ökade träffsäkerheten för att den information som fanns var aktuell för studien.

2.3 Val av teoretisk referensram

Den teoretiska referensramen utgår från begreppen trygghet och användbarhet samt beslutsteori. Vid processens början insåg vi snabbt att begreppen var tvetydiga och saknade tydliga definitioner, varför det var viktigt att själva skapa en teoretisk referensram för hur de kunde användas i vårt arbete. Denna teoretiska referensram lade sedan grunden för empiriinsamlingen där både enkäten och intervjuerna utformades med hänsyn till den teoretiska referensramen. Teorin har dock i efterhand vidareutvecklats och anpassats flera gånger under arbetet för att kunna förklara den insamlade empirin och skapa relevanta slutsatser.

Valet av teori har hjälpt oss att uppnå syftet och bidragit till en djupare förståelse av förhållandet mellan begreppen. Det har varit nödvändigt att få en fördjupad förståelse för vad trygghet och användbarhet innebär och hur begreppen kan tolkas för att kunna dra slutsatser utifrån insamlad empiri. Även valet att utgå från beslutsteori bidrog till förståelsen i hur trygghet och användbarhet kan kopplas till huruvida personer väljer att investera eller inte i en bostadsrätt och har varit avgörande för att kunna besvara frågeställningen.

2.4 GDPR och AI

Bestämmelserna i GDPR har efterlevts vid all insamling av empiri. Enkätundersökningen var helt anonym förutsatt att personen inte ville delta i en vidare intervju, då respondenten själv fick avgöra om denne ville uppge kontaktuppgifter och i sådana fall vad för kontaktuppgifter. Kontaktuppgifterna till personerna som ville delta i en intervju hanterades sedan i enlighet med GDPR. Vad gäller GDPR och intervjuerna fick de svara, innan intervjuerna började, ge muntligt samtycke till att vi fick nämna personens ålder, kön, utbildningsnivå, kommun samt vilket år bostadsrätten var inköpt i uppsatsen. Ingen information som kan användas för att identifiera intervjupersonerna har sparats efter uppsatsens inlämning, eftersom insamlad empiri endast använts i forskningssyfte. Samtycke gavs också till att intervjuerna spelades in och sparades lokalt på en dator under uppsatsens gång. Angående AI så har det inte använts i någon större utsträckning vid framställandet av studien, hela uppsatsen är vårt originalarbete.

2.5 Metodreflektion

Åldersspannet på intervjupersonerna kan ha medfört att perspektiven som framhålls är begränsade. Äldre personer har troligtvis köpt fler lägenheter och har därmed mer erfarenhet av just beslutstillfället vilket eventuellt hade kunnat bidra med djupare insikter. Anledningen till det snäva åldersspannet var delvis på grund av tidsbrist, vilket gjorde det svårt att hitta äldre personer som varit villiga att delta i en intervju. Däremot har en yngre person ofta mindre ekonomiska resurser och att använda årsredovisningen bör därför vara av större intresse för dem.

Att endast intervjua tio personer innebär att resultatet och slutsatserna inte kan generaliseras eller representera hela befolkningen. Syftet med uppsatsen var dock inte att få ett resultat som är representativt för hela befolkningen. Antalet intervjupersoner ansågs dock ändå som tillräckligt för att kunna uppfatta mönster och besvara frågeställningen. Genom att ha fler intervjupersoner hade man eventuellt kunnat få fler perspektiv och intressanta insikter samt se tydligare mönster i beteenden, men det var dessvärre inte möjligt att genomföra fler intervjuer med tanke på den givna tidsramen. Det var därför viktigt för oss att hitta människor som skiljer sig vad gäller kön, bostadsort, utbildningsnivå, inställning och ålder inom åldersspannet för att ändå uppnå viss representativitet.

För en djupare förståelse för personers agerande hade fler öppna frågor i enkätstudien varit önskvärt. Dock hade risken för svarsbortfall ökat vid fler öppna frågor och därför valde vi

ändå att mestadels ställa slutna frågor. Eftersom det ofta är svårt att hitta svars personer till enkätundersökningar var det viktigt för oss att minska risken för bortfall. För att komma runt problemet och ändå kunna ställa någon enstaka öppen fråga var dessa frivilliga att besvara. Därmed blev inte respondenterna tvungna att lägga tid på frågan för att kunna skicka in sitt svar men fick gärna dela sina insikter om de ville.

Vidare var en av de öppna frågorna i enkätstudien något ledande eftersom vi gav ett exempel på hur frågan hade kunnat besvaras, vilket kan tänkas ha snedvridit resultatet av empirin. Dock var frågan inte av sådan typ att antalet som besvarade den på ett visst sätt var viktigt, det var snarare de olika perspektiv frågan genererade som var det viktiga. Genom att inte lyfta ett exempel hade fler perspektiv eventuellt kunnat återges, men risken hade varit att respondenterna misstolkat frågan och antingen gett irrelevanta svar eller hoppat över den eftersom de inte förstod vad som efterfrågades.

Vad gäller studiens pålitlighet har uppsatsen lästs och diskuterats av både lärare och medstudenter under arbetets gång. Eftersom uppsatsen är peer-reviewed ökar pålitligheten om att det valda tillvägagångssättet var effektivt och välanpassat samt att slutsatserna som bildats var välgrundade (Bryman & Bell, 2017).

Till följd av studiens begränsade antal svarsrespondenter kan resultatet av undersökningen inte anses vara överförbar på hela befolkningen. Däremot kan resultatet och slutsatserna tänkas vara applicerbara i andra sammanhang, som vid köpbeslut inför andra stora investeringar där annan vital information finns tillgänglig.

Vi har genomgående försökt uppnå äkthet under uppsatsens skapande. Att återge en så rättvisande bild som möjligt har varit viktigt trots begränsningar angående uppsatsens omfattning. Genom att ha varierande svars personer till intervjuerna var förhoppningen att fånga så många olika perspektiv som möjligt och därmed skapa en rättvisande bild av verkligheten. Det var även viktigt för äkthetens skull att respondenterna hade tillräckligt med information angående studiens syfte för att kunna återge relevanta svar. Därför återgavs en sammanfattning om studien i början av både enkätundersökningen och intervjuerna.

3. Institutionalialia

3.1 Lagändringarna (2022:1026) och (2022:1028)

Följande avsnitt redogör för de nya lagändringarna och vad de innebär i grova drag. Lagändringen (2022:1026) berör BRL (1991) medan lagändringen (2022:1028) berör ÅRL (1995). I uppsatsen har fokus endast lagts på de delar av lagändringarna som kan tänkas beröra köparna vid beslutstillfället via årsredovisningen.

3.1.1 Nyckeltal

Det är enligt 6 kap 3a§ ÅRL (1995) framöver obligatoriskt att ha med följande nyckeltal i förvaltningsberättelsen:

- Årsavgift per kvm
- Skuldsättning per kvm
- Sparande per kvm
- Energikostnad per kvm
- Föreningens räntekänslighet

3.1.2 Kassaflödesanalys

Det är numera även obligatoriskt för BRF:ar att upprätta och redogöra för en kassaflödesanalys i årsredovisningen, 2 kap 1§ 2 st ÅRL (1995).

3.1.3 Negativt resultat

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska BRF:en lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera dess framtida ekonomiska åtaganden, 6 kap 3a§ ÅRL (1995).

3.1.4 Ekonomisk plan

Nybildade BRF:ars styrelse måste upprätta en ekonomisk plan, 3 kap 1-1a§§ BRL (1991). Den ekonomiska planen ska innehålla upplysningar som är av betydelse för en bedömning av BRF:ens ekonomi och verksamhet på kort och lång sikt. I den ekonomiska planen ska en teknisk underhållsplan som redogör för fastighetens återinvesterings- och underhållsbehov de kommande 50 åren finnas.

3.2 Årsredovisningens grunder

Alla ekonomiska föreningar och aktieföretag är skyldiga att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning enligt 6 kap 1§ BFL (1999). Årsredovisningen ska minst bestå av en förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter enligt 2 kap 1§ ÅRL (1995). En central del vid upprättandet av en årsredovisning är att göra det enligt god redovisningssed (2 kap 2§ ÅRL, 1995). Bokföringsnämnden är det normgivande organ som fått i uppdrag att utveckla vad god redovisningssed inom revision innebär. Nämndens beslut finner man i BFNAR och ska i regel tolkas som tvingande lagar (Skatteverket, 2024a).

I princip alla BRF:ar är definierade som mindre företag i ÅRL (1995), vilket innebär att man fritt kan välja att tillämpa det förenklade regelverket K2 eller huvudregelverket K3 som redovisningsstandard (HSB, u.å.a). Den största skillnaden mellan redovisningsstandarderna är avskrivningsmetoderna. I K3-regelverket används komponentavskrivningar där bland annat fönster, fasad och tak alla har olika avskrivningstider. I K2-regelverket ses däremot byggnaden som en ekonomisk enhet med en samlad avskrivningstid, vilket innebär att om en större investering behöver göras kommer hela utgiften för investeringen att belasta det årets resultat. Nedan följer grundläggande information om årsredovisningens poster utifrån ÅRL (1995).

Förvaltningsberättelsen utgör en stor del av årsredovisningen, och syftar till att ge en översikt på utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat (6 kap 1§ ÅRL, 1995).

Resultaträkningens syfte är att i ett sammandrag visa företagets samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret enligt 3 kap 2§ ÅRL (1995).

Balansräkningens syfte är enligt 3 kap 1§ ÅRL (1995) att redovisa företagets tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital på balansdagen. Balansdagen är den dag räkenskapsåret har sin utgång.

Kassaflödesanalysen ska redogöra för företagets in- och utbetalningar under räkenskapsåret (6 kap 5§ ÅRL, 1995).

Noter ska enligt 5 kap 1§ ÅRL (1995) lämnas till resultat- och balansräkningen av både mindre och större företag. I noterna ska det bland annat framgå företagets värderingsprincip, information om anläggningstillgångarna samt eventuella långsiktiga skulder (5 kap 4, 8, 13§§ ÅRL, 1995).

3.3 Nyckeltal i BRF

Nyckeltalen i en BRF är viktiga att analysera vid ett bostadsrättsköp enligt många, och några av de viktigaste nyckeltalen per kvm är; försäljningspriset, årsavgiften, belåningsgraden och taxeringsvärdet (Svensk fastighetsförmedling, u.å). Dock är dessa nyckeltal svåra att använda vid jämförelse mellan olika föreningar utan hänsyn till övriga omständigheter. Det är även viktigt att ha ett holistiskt fokus och kolla på flera nyckeltal för att få en rättvisande bild av BRF:ens ekonomiska situation. Trots detta har det inte existerat lagkrav på huruvida nyckeltal ska vara med i BRF:ars årsredovisning fram tills föregående år. Nedan följer en förklaring på de nyckeltal som lagändringen (2022:1028) innebär, men utöver dessa nyckeltal lyfter HSB nyckeltalen investeringsbehov och tomträtt som speciellt vitala för att beskriva en BRF:s ekonomiska tillstånd (HSB, u.å.b).

Årsavgift per kvm beräknas som BRF:ens '*årsavgift/kvm*' och bör vara tillräckligt stor för att klara både löpande drift samt sparande inför renoveringsbehov (HSB, u.å.b). Jämna uttag av årsavgifter skapar trygghet och visar att föreningen upprätthåller en stabil ekonomi. Vid för lågt satta årsavgifter kan plötsliga höjningar uppstå, vilket kan resultera i att värdet på föreningens bostadsrätter sänks. Enligt SEB (u.å) bör nyckeltalet ligga på 500-800 kr per kvm.

Skuldsättning per kvm beräknas som BRF:ens '*skuldsättning/kvm*' där skulderna utgörs av föreningens räntebärande skulder (HSB, u.å.b). Normalt bör nyckeltalet ligga på 3.000-8.000 kr per kvm och om nyckeltalet är över 15.000 kr anses det vara mycket högt. Nyckeltalet visar hur belånad föreningen är och i regel gäller att ju lägre siffra desto bättre, men vid större renoveringar är en högre skuldsättning acceptabel (SEB, u.å).

Sparande per kvm beräknas som BRF:ens '*sparande/kvm*' och ska vara anpassat för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar (HSB, u.å.b). Sparande anses vara det som återstår när avskrivningar och större investeringskostnader har räknats bort. Det krävs

ekonomisk framförhållning för att föreningen ska kunna hålla fastigheten i gott skick och kunna genomföra löpande underhåll. Nyckeltalet bör vara 200-300 kr per kvm och om det understiger 120 kr per kvm anses det vara mycket lågt (SEB, u.å.).

Räntekänslighet beräknas genom att testa hur många procent av årsavgiften som hade behövt höjas om föreningens ränta på lån ökar med 1% (SEB, u.å.). I regel gäller att ju lägre procent desto bättre, och nyckeltalet bör ligga på 0-9% (HSB, u.å.b.).

Energikostnad per kvm beräknas som BRF:ens 'energikostnad/kvm' där såväl boytor som lokalytor räknas med (HSB, u.å.b.). I energikostnader ingår kostnader för el, vatten och uppvärmning under ett år (SEB, u.å.). Nyckeltalet bör vara ungefär 200 kr per kvm, men kan självklart variera beroende på leverantörer och energipris.

Investeringsbehov beräknas som BRF:ens 'investeringsbehov/kvm' och utgår från en 50-årsplan (HSB, u.å.b.). Planen utformas för att föreningen ska kunna hålla fastigheten i gott skick även i framtiden och utgår från vilka större renoveringar som kommer behöva genomföras vid olika tillfällen framöver. Rimligtvis ska planen omfatta de 20 största investeringsbehoven och endast det som är föreningens ansvar ska ingå.

Tomträtt innebär att om kommunen äger marken som fastigheten står på måste föreningen betala hyra i form av tomträttsavgäld till kommunen (HSB, u.å.b.). Tomträttsavgälden bestäms utifrån markens värde och avtalen är ofta skrivna under längre tidsperioder. Först den dag som avtalet utgår kan hyran komma att höjas och då kan föreningens ekonomi påverkas markant, varför det är viktigt att som bostadsrättsköpare veta vad som gäller. Föreningar som själva äger marken påverkas alltså inte av tomträttsavgäld.

4. Fördjupning av begrepp och teorier

4.1 Användbarhet

4.1.1 Olika perspektiv på användbarhet

Användbarhet definieras av Nationalencyklopedin (u.å.a) som ett “*mått på den utsträckning en användare upplever att en produkt uppnår specifika mål på ett ändamålsenligt, effektivt och tillfredsställande sätt*”. Om en produkt är användbar skapar den både nytta för användaren såväl som verksamheten som har skapat den och kan därför betraktas som ett mått på kvalitet. Vid standardisering och utveckling av riktlinjer för praktiskt arbete med användbarhet sammankopplas begreppet ofta med andra lämpliga attribut till användbarhet, exempelvis tillfredsställelse, i syfte att kunna mäta användbarhet. Vid produktutveckling bör en målgruppsanalys utföras, där aspekter såsom användarnas kunskap inom ämnet, ändamål med användandet samt produktens visuella upplevelse kartläggas. Ett exempel som Nationalencyklopedin (u.å.a) beskriver är hur två olika datorprogram kan ha samma funktionalitet, men till följd av att de är uppbyggda på olika sätt så varierar användarnas subjektiva upplevelse av programmen. Det ena programmet kan upplevas som mer användbart än det andra trots att funktionaliteten egentligen är densamma.

Personer kan också använda produkter indirekt. Indirekt innebär att något sker eller förbinds med något annat via mellanled (Nationalencyklopedin, u.å.b). En synonym till indirekt är “förmedlad” (Synonymer, u.å). Därmed kan indirekt användning innebära att en tredje part, som en närstående, tolkar information och förmedlar den till huvudpersonen.

4.1.2 Finansiell läskunnighet

Finansiell läskunnighet är i grova drag förmågan att läsa, förstå och använda ekonomisk information (Fernando, 2024). Begreppet kan vara svårtolkat och mångtydigt men OECD (2018, s. 4) definierar det som “*a combination of awareness, knowledge, skill, attitude and behaviour necessary to make sound financial decisions and ultimately achieve individual financial wellbeing*”. Hung et al. (2009) lyfter, utöver ovan definition, vikten av att kunna använda den finansiella information som presenteras för att effektivt fördela sina ekonomiska resurser.

Tidigare forskning utgick från att läsbarhet och förståelse mätte samma kommunikationsattribut, men nyare studier skiljer på begreppen (Jones & Smith. 2014).

Läsbarhet mäter textens svårighetsgrad, medan förståelse mäter läsarens förmåga att ta till sig kunskap från texten. Hur läsaren tar till sig information från text beror på flera faktorer, såsom läsarens bakgrund, förkunskaper och intresse. Även Smith & Taffler (1992) skiljer mellan de två begreppen. De menar att det är två skilda begrepp med olika innebörd och att standardsättare bör fokusera på att öka förståelsen, eftersom det annars riskerar att framställas för komplext för att den tilltänkta läsaren ska kunna tolka informationen.

4.2 Trygghetsbegreppet

4.2.1 Olika perspektiv på trygghet

Svenska Akademien (2015) menar att trygghet uppstår av god ekonomisk ställning. Vidare definierar Svenska Akademien (2008) begreppet trygghet som något som medför säkerhet, beskydd samt hjälp och som innebär frihet från hot. Enligt Piètre-Cambacédès & Chaudet (2010) varierar dock innebörden av begreppen säkerhet och trygghet avsevärt beroende på sammanhang och kan leda till potentiella otydligheter. Petersson (2009) delar upp begreppet i två teman; *trygghet som en inre känsla* respektive *faktorer som stärker en inre känsla av trygghet*. Trygghet kan alltså vara något vi känner, men trygghet kan också vara faktorerna som stärker denna känsla i sig. Begreppet trygghet beskrivs också av Socialstyrelsen (2012) som ett samlingsbegrepp, vilket stöttar tanken av att begreppets betydelse kan variera beroende på vem man frågar. Det finns alltså inte nödvändigtvis en korrekt definition av begreppet trygghet. Piètre-Cambacédès & Chaudet (2010) menar att om man söker efter en absolut och universell definition av begreppet så är man dömd att misslyckas.

4.2.2 Falsk trygghet

Egidius (2008) beskriver begreppet trygghet som ett "*tillstånd av skydd och säkerhet, känsla som kommer sig av uppfattningen att det inte finns några hot*". Vidare menar författaren att falsk trygghet är ett tillstånd där man inte vågar eller inte kan se de hot som faktiskt finns. Polisen (2024) beskriver hur falsk trygghet kan försätta privatpersoner i ekonomisk kris utifrån ett rättsperspektiv. De återger hur gärningsmän genom investeringsbedrägerier lurar in brottsoffer i en falsk trygghet då investeringen vid en första anblick ser ut att ge god avkastning, medan sanningen egentligen är något annat. Även DI (2008) skriver om falsk trygghet men utifrån ett fokus på kapitalförsäkringar. De återger att personer är beredda att betala för trygghet, även om de inte är insatta i vad tryggheten faktiskt innebär eller grundas i. Vidare menar de att problemet med falsk trygghet inom kapitalförsäkringar endast kan botas med politik, där politikerna bör fokusera på att göra sparformen enklare, tryggare och mer

lättnvänd. Bostadsjuristerna (u.å) kopplar hur bostadsköp kan påverkas av dolda-fel försäkringar och leda till falsk trygghet. Det finns en risk att man litar på försäkringens titel och därför inte sätter sig in i vad den faktiskt innebär, varför det ändå är viktigt att noggrant undersöka det man ämnar investera i innan köpet genomförs.

4.3 Beslutsteori

Beslutsteori är läran kring olika teorier om hur beslut fattas och kan fördelas i normativa respektive deskriptiva teorier (Nationalencyklopedin, u.å.c). Årsredovisningen har en vital roll i att agera beslutsunderlag för intressenter (Skatteverket, 2024b) och har potential att användas som kommunikationsverktyg mellan organisationer och intressenter (Lidia et al., 2024). Hines (1988) menar att rapporterna är viktiga vid kommunikation till omvärlden, eftersom genom att kommunicera verklighet via rapporter så konstrueras verkligheten.

4.3.1 Normativ rationalitet

En normativ teori har som målsättning att ange hur en individ bör ta beslut för att agera rationellt (Nationalencyklopedin, u.å.c). Klassisk beslutsteori är en form av normativ teori som beskriver hur beslut bör fattas utifrån de förutsättningar som finns och är det som en fullt rationell individ utgår från enligt Kaufmann & Kaufmann (2016). Enligt författarna är "förväntad nytta" ett viktigt begrepp inom teorin där individer bör eftersträva att välja det alternativ som maximerar deras nytta. Vad som definieras som nytta är dock subjektivt och beror på vem det gäller samt vad denne befinner sig i för livssituation. Ett annat viktigt begrepp inom normativ beslutsteori är enligt Rapoport (1994) "rationalitet". Om individen agerar fullt rationellt innebär det att denne tar det optimala beslutet utifrån situationen genom att analysera all tillgänglig information för att utse det optimala beslutet. Ett fullt rationellt beslut är nästintill omöjligt att uppnå eftersom det alltid finns begränsningar för individen, som tids- eller informationsbrist. Vid beslutssituationer där all relevant information inte finns tillgänglig kommer den normativa och den deskriptiva beslutsteorin inte vara likadan, då individen behöver nöja sig med ett urval som inte är representativt (Kaufmann & Kaufmann, 2016).

4.3.2 Årsredovisningen som beslutsunderlag

"Redovisningens rapporter utgör grund för ekonomiska beslut, för företaget självt liksom för utomstående intressenter" (Skatteverket, 2024b). Årsredovisningen fördelas i intern respektive extern redovisning, där den externa redovisningen är lagreglerad och resulterar i

organisationens offentliga redovisning och riktar sig till organisationens ägare och övriga intressenter (Skatteverket, 2024b). Den interna redovisningen används däremot primärt inom organisationen i form av ekonomistyrning. Syftet med redovisningen är att informera organisationens intressenter om dess resultat och utveckling genom att erbjuda en ekonomiskt rättvisande bild. Utifrån en internationell syn på redovisning är investerarna organisationens viktigaste intressent. Baserat på detta perspektiv är årsredovisningens främsta syfte att agera underlag för investerarnas beslut i att behålla, sälja eller köpa företagets aktier. I ekonomiska föreningar är rapporten och granskningen av den viktig för medlemmarnas beslut och är en viktig del vid utredning av misstankar om ekonomiska oegentligheter.

Investerare läser årsredovisningen och om de anser att årsredovisningen är positiv så investerar de, annars divesterar de (Aithal et al., 2022). Årsredovisningar är dock inte bara ett viktigt organisatoriskt kommunikationsverktyg som stödjer beslutsfattande, utan rapporten aktivt skapar, upprätthåller och hanterar även synlighet och mening (Lidia et al., 2024). Rapporten är alltså ett viktigt verktyg för att kommunicera en holistisk berättelse om organisationen till olika intressenter. Både siffror, ord och visuell presentation används symboliskt för att skapa berättelsen om organisationen.

Redovisningskommunikation är en dynamisk och interaktiv process mellan organisationer och intressenter i ett specifikt sammanhang som avser att skapa, upprätthålla och hantera information (Merkl-Davies & Brennan, 2017). Redovisningskommunikation innebär alltså mer än endast överföring av information om organisationen till intressenter. Vidare är årsredovisningen inom extern kommunikation ett viktigt verktyg. Till följd av dess breda täckning och tillgänglighet är rapporten det mest omfattande verktyget, genom vilket organisationen kommunicerar redovisningsinformation till intressenter för att stödja beslutsfattande.

4.4. Relationen mellan användbarhet, trygghet och beslut

4.4.1 Användbarhet i förhållande till trygghet

Begreppet användbarhet används frekvent i direktivet (2015:97) för att motivera lagändringarna och anses vara en bidragande faktor för att skapa trygghet (Regeringskansliet, 2015). Begreppet är som tidigare nämnt ett tvetydigt begrepp, men har stark koppling till begreppet läsbarhet vilket definieras av Loughran & McDonald (2014) som en effektiv kommunikation av värderingsrelevant information till intressenter. Att förse människor med

användbar information kan vara en viktig faktor för att människor ska uppleva en starkare känsla av trygghet (Tyler, 2007). Detta kan exempelvis innebära att förse finansiell information i form av en användbar årsredovisning till en bostadsrättsköpare, som i sin tur skulle kunna förhöja köparens upplevda känsla av trygghet.

4.4.2 Användbarhet i förhållande till beslut

I takt med att finansmarknaderna blir allt mer komplexa och integrerade ställs individer och deras familjer mer frekvent inför komplicerade och, alltför ofta, oåterkalleliga ekonomiska beslut (Lusardi & Mitchell, 2011). Det är inte heller förvånande att utbildade konsumenter inte lyckas särskilt väl med att göra sunda val när de ställs inför stora beslut, risker och längre tidshorisonter. En utbredd oförmåga att tolka och läsa finansiella dokument gör det svårare för vanliga lekmän att klara sig i en allt mer komplex ekonomisk miljö. Det finns en chans att ökad finansiell läskunnighet kan hjälpa till och bidra till beslutsprocessen inför investeringar. Att öka den finansiella läskunnigheten kommer sannolikt att vara av stor betydelse för den ekonomiska och sociala välfärden, även för kommande generationer.

Dau et al. (2024) bidrar till diskussionen och menar att detaljerade årsredovisningar med låg användbarhet kan leda till förvirring för läsarna till följd av sämre förståelse och därmed försvåra intressenternas beslutsfattande. Även Li & Yang (2024) anser att en komplex årsredovisning försvårar användningen av rapporten för investerare som vill förstå bolagets ekonomiska ställning, speciellt i privatägda bolag. De menar att en tydlig och lättförstådd finansiell rapport är avgörande för att investerare tidigt ska kunna varnas vid finansiella utmaningar.

4.4.3 Trygghet i förhållande till beslut

Kopplingen mellan trygghet och köpbeslut kan tänkas vara simpel. Eftersom ökad användbarhet, som tidigare motiverat, antas öka trygghetskänslan såväl som underlätta beslutsfattande kan det även antas att ökad trygghet också underlättar beslutsfattande. Om en person är trygg i att den har all nödvändig information som denne behöver inför ett köpbeslut underlättas också beslutsfattandet och personen bör därmed känna sig tryggare i sitt investeringsbeslut.

Kopplingen mellan falsk trygghet och köpbeslut kan däremot se svårare ut, men samband finns. Ponera att en individ köper en bostadsrätt i en förening med starka ekonomiska

muskler och tryggheten infinner sig hos individen. Vad denna person inte lagt märke till vid köpet är att föreningens lån ska omförhandlas några månader efter köpet. Beskedet kommer och individens avgift till föreningen blir dubbelt så dyr, tryggheten som tidigare fanns är nu som bortblåst och ersatt med en ökad oro. Individen har alltså inte kunnat se de ekonomiska hot som fanns vid köptillfället, vilket innebär att denne har befunnit sig i falsk trygghet enligt Egidius (2008).

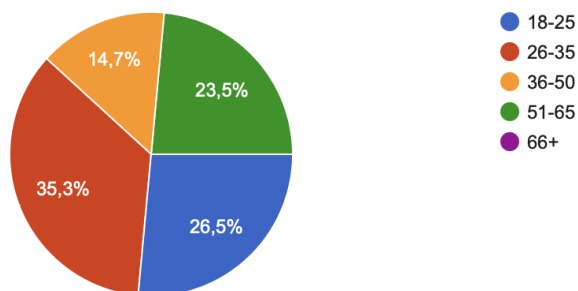
4.4.4 Användbarhet, trygghet och beslut

Dau et al. (2024) undersöker förhållandet mellan årsredovisningens användbarhet och intressenternas investeringsbeslut, varav slutsatsen är att det finns en positiv korrelation mellan variablerna. I artikeln definieras en användbar årsredovisning som lätt att läsa, förstå och hämta information från. Intressenter förlitar sig på användbara årsredovisningar och rapporterna kan därmed göra individerna tryggare i att fatta beslut. Konkret kan det innebära att bostadsrättsköparen känner sig tryggare i investeringsbeslutet till följd av en användbar årsredovisning.

5. Empirisk data

5.1 Enkätundersökning

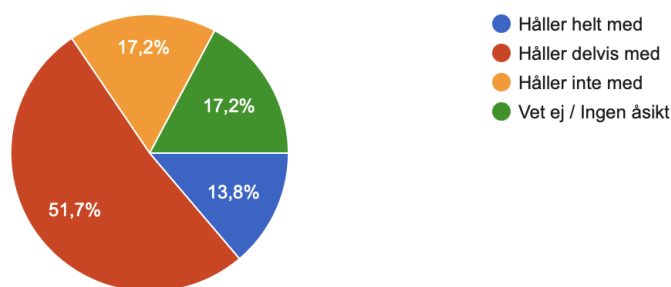
Enkätundersökningen besvarades av 44 personer, varav 34 angav att de köpt en bostadsrätt under de senaste fem åren. Svaren fördelades någorlunda jämnt mellan män och kvinnor, varpå åldersfördelningen såg ut som följer:



29 personer svarade att man använde sig av årsredovisningen vid köp av en bostadsrätt medan fem personer angav att man inte hade gjort det. Av de som använt sig av årsredovisningen hade alla förutom en person svarat att trygghetskänslan vid köptillfället följaktligen påverkades positivt. Däremot hade en majoritet av de som använt årsredovisningen svarat att man bara delvis håller med om att bostadsrätters årsredovisningar är anpassade till köparen vid köptillfället:

Jag upplevde att bostadsrätternas årsredovisningar var anpassade för mig som köpare vid köptillfället.

29 svar



Den information som de allra flesta svarande angav att man använde sig mest av i årsredovisningen vid köpbeslutet var belåningsgraden i föreningen. Andra återkommande svar var huruvida föreningen äger marken (tomträtt), skuldsättning per kvm samt soliditet.

En av de frivilliga frågorna att besvara var ifall den svarande själv hade något förslag på vad som skulle öka dennes användning av årsredovisningen vid köp av en bostadsrätt. Nio svar med konkreta åtgärder samlades in. En person uppgav att en underhållsplan av fastigheten

hade varit hjälpsamt, där kostnadsuppskattningar bör ingå. Scenarioanalys hur olika räntenivåer slår på resultatet och i förlängningen avgiften till föreningen ansåg en person vara viktigt. En konkret åtgärd som angavs var tydligare beskrivning samt förklaring vad de olika delarna av årsredovisningen innebär, vilket fem personer uppgav som hjälpsamt. En person uppgav tydligare information om skuldsättning per kvm och en annan person uppgav att tydligare beskrivning av reserveringen för föreningens fond för yttre underhåll hade ökat deras användning.

5.2 Intervjuer

Nedan följer en presentation av empirin av de tio intervjuerna som genomfördes. Sju personer ansåg sig ha använt årsredovisningen vid köp av en bostadsrätt, medan tre personer inte ansåg sig ha gjort det. I presentationen av resultaten har intervjupersonerna 1-7 använt sig av årsredovisningen medan intervjupersonerna 8-10 inte har använt sig av den vid köptillfället. Se kapitel 2.3.2 för mer information om intervjupersonerna.

Intervjuerna inleddes med att författarna återgav deras definition av trygghet där intervjupersonerna fick uppge om de höll med om definitionen eller om de ville lägga till, alternativt ändra, någonting. Definitionen av trygghetsbegreppet som gavs var *“något som medför säkerhet, beskydd, hjälp och som innebär frihet från hot samt uppstår av god ekonomisk ställning”*, i enlighet med Svenska Akademiens (2008; 2015) tidigare nämnda definition. Samtliga intervjupersoner höll med om definitionen.

5.2.1 Frågor om användbarhet

Inledningsvis fick intervjupersonerna 1-7 frågan om varför de valde att använda årsredovisningen vid köptillfället. I majoriteten av svaren fanns ett tydligt framtidsfokus där det handlade om en trygghet att föreningens ekonomi skulle vara tillräckligt stabil. Några rädslor som fanns var att framtida räntehöjningar och omförhandlingar av lån direkt skulle påverka individens avgift till föreningen, att bostaden inte skulle behålla sitt värde eller att föreningen skulle gå i konkurs. Intervjupersonerna tyckte att det var nödvändigt att kunna fastslå att föreningens ekonomi var stabil i syfte att kunna känna en trygghet i köpet. En följdfråga till detta var om de fick hjälp av någon annan att tolka och använda informationen, varav alla som hade använt sig av årsredovisningen uppgav att de hade fått hjälp av närstående.

De som inte hade använt sig av årsredovisningen, intervjupersonerna 8-10, började med att besvara varför de inte hade använt den. Svaren varierade men följde ändå samma mönster. Intervjuperson 8 uppgav att han inte kände att det behövdes, att årsredovisningen snarare skulle fungera som ett stöd om man skulle behöva säkerställa något. Intervjupersonerna 9 och 10 berättade att det berodde på okunskap, dock av olika slag. Intervjuperson 9 menar att det var svårt att sätta siffror i kontext och att hon dessutom fick utomstående hjälp med att tolka årsredovisningen, medan intervjuperson 10 inte visste vad en BRF var för någonting och var därmed ovetande om hur en årsredovisning kan användas. Även intervjuperson 8 fick hjälp av utomstående, i detta fall mäklaren och säljaren, att få en snabb överblick av årsredovisningens innehåll men anser sig ändå inte aktivt ha använt den.

Intervjupersonerna som inte använde årsredovisningen fick sedan frågan om vad som hade kunnat få dem att använda årsredovisningen. Intervjuperson 8 hade gärna velat få en genomgång av hur man bör tolka en årsredovisning då han själv inte ville lägga tid på att försöka förstå vad informationen innebar, eftersom det i stunden kändes irrelevant. Intervjuperson 9 uppgav att vetskapen om konsekvenserna som kan uppstå av att inte använda årsredovisningen hade kunnat få henne att använda den, bland annat eftersom det blir lättare att förutspå avgiftshöjningar genom att kunna tolka årsredovisningen. Intervjuperson 10 hade gärna vetat om att årsredovisningen ens existerade. Hon nämnde att mäklaren inte visade någon årsredovisning och att köpet av bostadsrätten blev ett snabbt beslut. Intervjupersonerna blev vidare tillfrågade om de har ett intresse av att lära sig att använda årsredovisningen där alla svarande uppgav att det hade varit bra att känna att man har koll. Intervjupersoner 8 och 9 berättade att en kortare samt förenklad sammanfattning eller genomgång nog hade räckt för att känna sig tillräckligt insatt och därmed motiverad att använda årsredovisningen.

Nästa fråga som ställdes till de som använt årsredovisningen, intervjupersonerna 1-7, handlade om hur enkelt eller svårt det var att förstå och använda informationen i årsredovisningen. Svaren varierade där intervjupersonerna 1, 2, 5 och 6 tyckte att det var relativt okomplicerat och enkelt. Intervjupersonerna 3, 4 och 7 uppgav däremot att årsredovisningen inte var helt självklar, att man ibland kunde känna att nyckeltalen inte uppgav den information man efterfrågade och att det kunde vara svårt att sätta siffrorna i kontext.

Samtliga intervjupersoner fick sedan besvara om de kände att deras förståelse och därmed användning av årsredovisningen var begränsad, vad som hade kunnat öka deras förståelse och vad de upplevde att en begränsad förståelse kan resultera i. Alla intervjupersoner, förutom intervjuperson 5, uppgav att de upplevde en begränsad förståelse för BRF:ars årsredovisningar. Intervjupersonerna 1 och 4 uppgav att deras förståelse primärt hade kunnat ökas genom utbildning, medan intervjuperson 6 uppgav att mer upplysningar från mäklaren samt en mer välanpassad årsredovisning för köparen framförallt hade ökat förståelsen. Till sist sa intervjupersonerna 7 och 8 att en sammanfattning av vad som är viktigt att kolla på hade ökat deras förståelse. Några konsekvenser som uppgavs av intervjupersonerna till följd av en begränsad förståelse var att man inte kan förutse händelser, att man får en sämre överblick samt att man inte vet vad man investerar i. Konsekvenserna kan bli att man betalar överpris samt riskerar att bostadsrätten blir en hyresrätt och därmed förlorar sitt värde.

Vad gäller vem som bär ansvaret att se till att köparen förstår årsredovisningen ansåg intervjupersonerna 1, 2 och 8 att det huvudsakliga ansvaret låg på dem själva, medan resterande intervjupersoner håller med men ansåg ändå att lagstiftaren har visst ansvar. De menade att lagstiftaren ansvarar för att inte göra årsredovisningen onödigt svårtolkad samt att underlätta förståelsen genom exempelvis standardiseringar. Intervjuperson 3 sa att "*man ska inte behöva jobba som ekonom för att kunna förstå en årsredovisning*". Intervjuperson 4 lyfte att lagstiftaren även har ett ansvar i att ge grundläggande utbildning inom området, för att individen sedan ska kunna ansvara för att söka kompletterande information själv.

5.2.2 Frågor om trygghet

Detta avsnittet inleddes med att författarna frågade intervjupersonerna som använde årsredovisningen, intervjupersonerna 1-7, om hur deras känsla av trygghet vid köptillfället påverkades genom att använda sig av årsredovisningen. Alla svarande uppgav att deras känsla av trygghet påverkades positivt. I huvudsak grundades det i att man upplevde att man fick en bättre överblick över föreningens ekonomi, bland annat att det inte skulle komma några avgiftshöjningar och att diverse nyckeltal såg bra ut.

Intervjupersonerna 8-10 fick istället besvara hur deras känsla av trygghet vid köptillfället påverkades av att inte använda årsredovisningen. Intervjupersonerna 8 och 10 menade att deras trygghet inte påverkades någonting, men intervjuperson 8 uppgav att årsredovisningen ändå är "*en trygghet att kunna kolla på om man behöver det*". Intervjuperson 9 berättade att

hennes trygghet vid tillfället låg i att hon förlitade sig på en närstående som hade kollat på årsredovisningen, men sa att *“nu i efterhand inser jag ju att icke-användandet skapade en jättestor otrygghet eftersom det såg för bra ut”*.

Följande fråga ställdes till samtliga intervjupersoner där de besvarade hur viktig de tror att årsredovisningen är för känslan av trygghet vid bostadsrättsköp. Intervjupersonerna 1, 5, 6, 7, 8 och 9 ansåg att årsredovisningen är viktig. Intervjupersonerna 2 och 4, som själva använt årsredovisningen, ansåg att den endast bidrar till trygghetskänslan för dem som faktiskt använder årsredovisningen snarare än de som endast tar del av den. Intervjupersonerna 1 och 3 drog en koppling till lågkonjunktorens påverkan och menar att i sämre ekonomiska tider bidrar årsredovisningen mer till känslan av trygghet.

Frågan angående huruvida man upplever att känslan av trygghet förändrades genom att kolla på föreningens årsredovisning besvarades inte av intervjupersonerna 2, 3 och 9. Intervjupersonerna 1, 4, 5 och 7 berättade däremot att deras känsla av trygghet ökade positivt av användningen, medan intervjuperson 10 berättade att om hon hade använt den så hade årsredovisningen minskat hennes trygghet eftersom föreningen hade en dålig ekonomi. Intervjuperson 8 berättade att tryggheten ökade när mäklaren visade att föreningen hade en god ekonomi och att existensen av årsredovisningen skapade trygghet, trots att han inte själv kollade på den.

På frågan angående vad som saknades i årsredovisningen för att uppleva en ökad känsla av trygghet vid köptillfället svarade intervjuperson 1 att han inte saknade någonting eftersom *“allt som behövs finns”*. Intervjuperson 3 uppgav att han saknade verktyg för att kunna tolka siffrorna och intervjuperson 6 saknade beskrivande text. Intervjupersonerna 8-10 ansåg sig inte kunna svara på frågan eftersom de inte använt den.

5.2.3 Frågor om beslut

Avsnittet om beslut började med att intervjupersonerna besvarade vad som var det mest avgörande för deras köpbeslut, såväl generellt som inom årsredovisningen. Intervjupersonerna 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 och 10 svarade att bostadsrättens läge, pris och avgift var viktigast. Intervjupersonerna 2, 3, 4, 5 lyfte årsredovisningen och betonade informationen om föreningens samlade ekonomi, belåningsgraden, soliditeten, underhållet och lånen som synnerligen avgörande.

På frågan huruvida intervjupersonerna upplever att BRF:ars årsredovisningar var anpassade för köparen vid köptillfället var det endast person 5 och 8 som ansåg att de var det. Intervjupersonerna 1 och 2 ansåg att årsredovisningen inte riktigt var anpassad för någon medan intervjupersonerna 3, 7 och 9 ansåg att den var anpassad för någon som är insatt, exempelvis yrkespersoner. Intervjuperson 3 sa *“de är skrivna i det språket som är för styrelser eller revisorer (...). Det är inte till någon fördel för köparen”*. Intervjuperson 4 ansåg att årsredovisningen delvis var anpassad för köparen, exempelvis informationen om utfört underhåll och nyckeltal, och delvis anpassad efter yrkespersoner vad gäller resultat- och balansräkning.

5.2.4 Frågor om lagändringarna

Detta avsnitt inleddes med att först fråga om intervjupersonerna kände till de nya lagändringarna (2022:1026) och (2022:1028), varav ingen förutom intervjuperson 5 hade hört talas om lagändringarna tidigare. Efter frågan fick alla intervjupersoner en snabb genomgång om vad de nya lagändringarna innebar, se kapitel 9.2.1, och fick därefter berätta vad de tyckte om dem. Samtliga såg positivt på lagändringarna och trodde att de hade ökat deras känsla av trygghet.

Alla förutom intervjuperson 8 trodde också att lagändringarna kommer öka användbarheten för köpare. Han ansåg att språket som används i årsredovisningen var det största hindret för användbarheten och poängterade att språket i årsredovisningen inte kommer att förändras med lagändringarna. Intervjuperson 4 sa däremot att lagändringarna är bra eftersom *“desto mer information desto bättre”*. Slutligen fick intervjupersonerna frågan om lagändringarna hade underlättat deras beslut vid köptillfället, varav person 1, 4, 5, 7 och 10 uppgav att lagändringarna hade underlättat deras beslut medan intervjupersonerna 8 och 9 inte trodde att lagändringarna hade underlättat deras beslut. Intervjupersonerna 2, 3 och 6 besvarade inte frågan.

6. Tolkning och analys av empirisk data

6.1 Trygghet och användbarhet

Trygghet och användbarhet är, som tidigare nämnt, tvetydiga begrepp. Samtliga intervjupersoner höll med om Svenska Akademiens (2008; 2015) definition av trygghet, men empirin visar att tryggheten grundades i olika faktorer för olika personer. Primärt låg tryggheten i att få en inblick i föreningens ekonomi, kunna förutsäga avgiftshöjningar och att nyckeltalen var bra. Samtliga orsaker bekräftar Tylers (2007) påstående om att förse människor med information är viktigt för att stärka deras känsla av trygghet, då intervjupersonerna uppgav att de använder informationen i årsredovisningen för att stärka deras trygghet i ett köpbeslut. Däremot uppgav intervjuperson 8 att årsredovisningen inte var det viktigaste för trygghetskänslan. Han berättade att tryggheten snarare skapades endast av att det fanns en årsredovisning att kolla på om det hade behövts. Detta tyder på att årsredovisningen även kan skapa en slags symbolisk trygghet inför köpbeslut och att det är symboliken som är viktigast för trygghetsskapande, snarare än informationen i sig, för vissa personer. Årsredovisningen kan alltså symbolisera stabilitet och ansvarstagande från BRF:ens sida, vilket kan ge köparen en känsla av trygghet.

En annan person som lyfte att informationen i årsredovisningen inte var det viktigaste för känslan av trygghet var intervjuperson 9. Hon uppgav att hennes trygghet snarare låg i att förlita sig på närstående och deras finansiella kunskap, vilket strider mot Tylers (2007) påstående, eftersom personen inte värdesatte informationen som återgavs för att stärka sin känsla av trygghet. Det blir tydligt att förse människor med information inte är det viktigaste för alla individer vid trygghetsskapande, eftersom somliga värdesätter informationen i årsredovisningen högre än andra. Detta kan bero på flera saker, exempelvis brist på kunskap eller intresse. Frågan är huruvida kunskap och intresse är två skilda variabler eller om det finns samband mellan variablerna, då bristande intresse ofta orsakar bristande kunskap och vice versa. Även personerna som hade använt årsredovisningen vid beslutstillfället uppgav att de fått hjälp av en närstående. Detta tyder på att mycket trygghet grundas i närståendes kompetens samt relationerna till dem och inte bara i den information som årsredovisningen innehåller.

Enligt Egidius (2008) kan svaret från intervjuperson 9 snarare kopplas till falsk trygghet eftersom hon vid köptillfället befann sig i ett tillstånd av säkerhet samtidigt som hon var

inkapabel att se de ekonomiska brister som fanns. Likt hur Polisen (2024) beskriver falsk trygghet upplevde intervjupersonen vid en första anblick att investeringen såg bra ut, men senare kom flertalet avgiftshöjningar vilket påverkade intervjuperson 9 negativt och skapade istället en ekonomisk oro. Även intervjuperson 8 uppgav att han förlitade sig på andra, i detta fallet mäklaren och säljaren, vid köpbeslutet och upplevde därmed falsk trygghet. Han uppgav dock att icke-användandet av årsredovisningen inte påverkade hans känsla av trygghet. Personen har inte heller upplevt några konsekvenser av detta ännu, vilket tyder på att falsk trygghet inte alltid måste resultera i negativa konsekvenser. Å ena sidan kan det bero på att de som hjälpte intervjuperson 8 var mer kunniga än de som hjälpte intervjuperson 9, vilket i så fall styrker vikten av att få hjälp av kunniga personer att tolka årsredovisningen, å andra sidan kan det bero på tur eller andra utomstående orsaker.

Dau et al. (2024) fann en positiv korrelation mellan användbarhet och trygghet, vilket bör innebära att personer som upplever låg användbarhet även upplever låg trygghet. Däremot tyder insamlad empiri på att detta inte stämmer. Samtliga intervjupersoner som inte använt årsredovisningen upplevde en låg förståelse och användbarhet, men ansåg inte att deras känsla av trygghet påverkats negativt av detta. Däremot uppgav alla som använt årsredovisningen att deras upplevda trygghet ökade vid användandet, vilket de insamlade svaren från enkätundersökningen styrker, där 93,5% av de svarande uppgav att deras känsla av trygghet påverkades positivt genom att använda årsredovisningen. Empirin tyder alltså på att det finns ett visst samband mellan trygghet och användbarhet, men att det inte existerar en tydlig positiv korrelation mellan variablerna som Dau et al. (2024) påstår. Sambandet mellan trygghet och användbarhet kan snarare anses vara obefintlig för de som inte använt sig av årsredovisningen, men att det finns ett visst samband mellan variablerna för de som använt årsredovisningen. Däremot kan man tolka intervju svaren från icke-användarna som att neutralt påverkad trygghet är en lägre känsla av trygghet, medan användarna av årsredovisningen upplever en högre känsla av trygghet. Det skulle i sådana fall tyda på ett positivt samband och kausalitet mellan variablerna där användning resulterar i trygghet.

6.2 Finansiell läskunnighet

Enligt Lusardi & Mitchell (2011) blir det svårare för konsumenter att klara sig i en alltmer komplex ekonomisk miljö, då det finns en utbredd oförmåga att läsa och tolka finansiella dokument. Författarna menar vidare att en ökning av den finansiella läskunnigheten sannolikt kommer att vara av stor betydelse. Av intervjuerna framgick det att samtliga intervjupersoner,

förutom en person, upplevde att de hade en begränsad förståelse för BRF:ars årsredovisningar. Vissa intervjupersoner, både användare och icke-användare av årsredovisningen, som upplevde en begränsad förståelse uppgav vidare att deras förståelse hade kunnat öka genom utbildning eller generella sammanfattningar. Intervjuperson 8 uppgav specifikt att det största hindret för användning var språket som angavs. Dessa svar kan anses bekräfta att det blir allt svårare för konsumenterna att klara sig i den ekonomiska miljön samt att lösningen till detta kan vara att öka den finansiella läskunnigheten, som Lusardi & Mitchell (2011) påstår.

Svaren kan också innebära att årsredovisningens information för trygghetsskapande är begränsad, varför personer inte använder rapporten och därmed väljer att inte sätta sig in i dess innebörd. Dock uppgav fyra av sju tillfrågade att årsredovisningen var relativt okomplicerad att förstå, vilket kan tolkas som att de motsäger sig själva och motsätter bilden av att det finns en utbredd oförmåga att läsa och tolka finansiella dokument, likt Lusardi & Mitchell (2011) påstår.

Lösningen för att konsumenterna ska klara sig i en mer komplex ekonomisk miljö måste dock inte nödvändigtvis vara att konsumenterna ska öka sin finansiella läskunnighet, utan det kan också grundas i att förenkla årsredovisningen i sig. Li & Yang (2024) menar att en tydlig och lättförstådd årsredovisning är avgörande för att investerare ska kunna varnas vid finansiella utmaningar. Författarna anser också att en komplex årsredovisning försvårar användningen av rapporten för investerare. Dau et al. (2024) bygger på detta med att årsredovisningar med låg användbarhet kan leda till förvirring för läsarna till följd av en sämre förståelse. Detta kan styrkas av empirin där tre intervjupersoner uppgav att årsredovisningen inte var helt självklar och att det kunde vara svårt att sätta siffrorna i kontext. Intervjuperson 6 uppgav specifikt att en årsredovisning som är mer välanpassad för köparen hade ökat deras förståelse, vilket direkt stöder Li & Yangs (2024) perspektiv.

Sju av intervjupersonerna ansåg också att lagstiftaren har ett ansvar att göra årsredovisningen förståelig och att årsredovisningen inte ska vara onödigt svårtolkad, vilket enligt insamlad empiri exempelvis kan uppnås genom standardiseringar. Intervjuperson 3 uttryckte att "*man ska inte behöva jobba som ekonom för att kunna förstå en årsredovisning*". Trots tidigare studier om hur den finansiella läskunnigheten kan ökas indikerar empirin att den finansiella

läskunnigheten är fortsatt låg. Frågan är huruvida detta beror på lagstiftaren eller lekmännen och vem som ansvarar för att förändra detta.

Baserat på empirin existerar en begränsad förståelse för BRF:ars årsredovisningar bland lekmän. Det finns dock blandade meningar kring vem som bär ansvaret för att se till att lekmännen förstår årsredovisningen. En majoritet av intervjupersonerna ansåg att lagstiftarna har ett visst ansvar för köparnas förståelse genom att göra årsredovisningen förståelig. Samtidigt anser samtliga intervjupersoner att det huvudsakliga ansvaret att förstå årsredovisningen låg på dem själva.

Huruvida problemet är att den finansiella läskunnigheten är för låg hos köparna eller om lagstiftarna har utformat årsredovisningen på ett för komplext sätt är därför inte helt självklart. Lusardi & Mitchell (2011) menar att ökandet av den finansiella läskunnigheten, genom exempelvis utbildning, sannolikt är lösningen medan Li & Yang (2024) menar att det avgörande är att årsredovisningen bör vara tydlig och lättförståelig, vilket exempelvis kan uppnås genom standardiseringar. Med största sannolikhet krävs en kombination av dessa lösningar för att kunna underlätta och öka årsredovisningens användbarhet för köparna. Resultatet kan tolkas som att det existerar ett delat ansvar mellan lagstiftaren och köparen för att öka användbarheten.

6.3 Beslutsteori

Den normativa delen av beslutsteorin behandlar hur man bör fatta beslut för att handla rationellt, men vad en människa bör fatta för beslut är något som forskarna inte är helt överens om. Å ena sidan lyfter Kaufmann & Kaufmann (2016) att en individ bör fatta ett beslut som maximerar dennes nytta. Därför finns det inget rätt eller fel vad gäller att använda eller att inte använda en BRF:s årsredovisning vid ett bostadsköp. Å andra sidan skriver Rapoport (1994) om rationalitet och att detta innebär att ett optimalt beslut fattas då personen analyserat all tillgänglig information. Eftersom alla intervjupersoner berättat att man haft sin BRF:s årsredovisning tillgänglig, antingen direkt eller indirekt, vid köptillfället kan man hävda att icke-användarna inte har agerat rationellt.

Det är intressant att det finns två tydliga tankar om vad ett normativt beslut innebär och att frågan om hur en person bör fatta ett beslut skiljer sig mellan forskarna. Av de som inte använde årsredovisningen vid deras bostadsköp uppger majoriteten att man ångrar

köpbeslutet och styrker därmed Rapoport's (1994) definition av ett normativt beslut. Däremot säger en person att han fortfarande, år efter bostadsköpet, känner att han gjort ett bra beslut och därmed styrker Kaufmann och Kaufmanns (2016) definition av ett normativt beslutsfattande där nyttan maximeras. Dock är nyttomaximering ett subjektivt begrepp som har olika betydelse för olika individer. En del intervjupersoner ansåg att läget var den viktigaste aspekten när man köpte sin bostadsrätt, medan vissa ansåg att föreningens ekonomi var det viktigaste.

En BRF:s årsredovisning har som sagt olika påverkan på om människor väljer att investera eller inte. Av de intervjupersoner som använt föreningens redovisning vid köptillfället svarar alla att man upplevde den som användbar och att den hjälpte en med sitt beslut. Detta styrker Merkl-Davies & Brennan (2017) påstående att årsredovisningen inom extern kommunikation är ett viktigt verktyg för beslutsfattande. Författarnas tankar får dock mothugg från intervjuperson 8 som medgav att han inte använt sig av årsredovisningen och inte heller ångrar beslutet. Det är intressant att den samlade empirin anser att en årsredovisning är det viktigaste underlaget för beslut. Är det slumpen som avgör ifall det blir ett lyckat bostadsköp när man inte tittar på årsredovisningen? Litar personer blint på vad andra människor berättar för dem om den? I detta fall kan resultatet av enkätundersökningen och intervjuerna peka på att det primärt är ens egna personliga ansvar att tolka och förstå innebörden av årsredovisningen.

6.4 I köparnas bästa intresse?

Young (2006) påstår att de som utformar regelverken sällan tar hänsyn till användarna. Författaren betonar också att redovisningens huvudsakliga syfte är att tillhandahålla information som är användbar för investerare men hävdar att standardsättare har konstruerat en bild av användarna där de alltid ses som rationella beslutsfattare. Författaren menar att användarna inte ser ut såhär i verkligheten och att standardsättarnas bild av användarna leder till en snäv syn som begränsar redovisningens roll att gynna investerare. Youngs (2006) perspektiv kan bekräftas av de intervjuvar som har samlats in där endast två av intervjupersonerna uppgav att de tyckte att BRF:ars årsredovisningar var anpassade för köparen. Vidare ansåg tre intervjupersoner att årsredovisningarna specifikt är anpassade för någon som är insatt, exempelvis en yrkesperson, snarare än köparen av bostadsrätten.

Fynden från enkätundersökningen stödjer delvis Youngs perspektiv men är inte lika starka. I enkätundersökningen framkommer att majoriteten anser att BRF:ars årsredovisningar är delvis anpassade efter köparen vid köptillfället. Endast 13,8% ansåg att den är anpassad för köparen medan 17,2% upplevde att den inte är anpassad för köparen. Att en klar majoritet på 51,7% ansåg att årsredovisningen endast var delvis anpassad för dem som köpare kan vara en indikation på att intressenterna i verkligheten är en blandning av standardsättarnas och Youngs bild av hur användarna av årsredovisningen ser ut, snarare än den ena eller den andra. Samtidigt kan den stora andelen av personer som svarade "håller delvis med" indikera att man inte riktigt är säker på om årsredovisningen var anpassad för köparen eller inte, dock fanns "vet ej/ingen åsikt" som ett svarsalternativ, vilket 17,2% av de svarande valde. Svaren från enkätundersökningen är alltså inte lika lättolkade som svaren från intervjuerna.

Syftet med lagändringarna var att stärka skyddet och öka tryggheten för konsumenter på bostadsrättsmarknaden (Sveriges Riksdag, 2022). Cotter et al. (2011) understryker att organisationerna måste sträva efter att tillfredsställa intressenternas behov för att organisationerna ska kunna fortsätta verka inom deras ram. Eftersom Riksdagen framhäver konsumenterna på bostadsmarknaden som den huvudsakliga förmånstagaren med lagändringarnas införande kan det tolkas som att Riksdagen strävar efter att tillfredsställa intressenternas, i detta fall köparnas, behov. Det framkommer av den insamlade empirin att samtliga intervjupersoner såg lagändringarna som någonting positivt och något som hade ökat deras känsla av trygghet vid köptillfället. Lagändringarna kan utifrån detta perspektiv ses som att de har fattats utifrån köparnas intresse.

Trots att alla intervjupersoner var positivt inställda till lagändringarnas införande är det värt att lyfta de åsikter som problematiserar lagändringarna. Intervjuperson 8 uppgav att han inte trodde att lagändringarna skulle öka användbarheten för köparen eftersom språket som används i årsredovisningen är detsamma som tidigare. Intervjupersonen menade att det avancerade språket som används i årsredovisningen är det primära hindret för användbarhet. Intervjuperson 3 lyfte vidare att man inte nödvändigtvis förstår nyckeltalen bara för att man kommunicerar dem, att de behöver förklaras mer på djupet och att innebörden av nyckeltalen måste förtydligas. Intervjuperson 3 nämnde också att en förenklad lathund hade behövts för att tryggheten och användbarheten faktiskt ska öka eftersom nyckeltalen för många är som "grekiska". Vidare upplevde också intervjupersonerna 8 och 9 att lagändringarna inte hade underlättat deras beslut vid köptillfället. Utifrån dessa perspektiv kan man tolka det som att

Riksdagen inte helt och hållet har lyckats med att tillfredsställa köparens behov. Om man endast hade utgått från de problematiseringar kring lagändringarna som lyfts hade det inneburit att Riksdagen, enligt Cotter et al. (2011), inte hade kunnat fortsätta sin verksamhet inom intressentens ramar.

Dock, som tidigare nämnt, upplevde samtliga intervjupersoner lagändringarna som någonting positivt och uppgav att de hade ökat deras känsla av trygghet. Även om det fortfarande existerar viss kritik mot lagändringarna bör de ändå ses som att de genomförts med ambitionen om att tillfredsställa intressenternas, alltså köparnas, behov. Detta innebär också att perspektivet som Young (2006) lyfter, att de som utformar regelverken inte tar hänsyn till intressenterna, kan ifrågasättas eftersom samtliga intervjupersoner välkomnade lagändringarna med en positiv inställning, trots viss kritik.

7. Slutsatser och diskussion

7.1 Slutsatser

Med vår undersökning har vi besvarat frågeställningen:

- Hur förhåller sig trygghet till årsredovisningens användbarhet vid bostadsrättsköp?

Köpare står inför en mängd beslut och överväganden vid bostadsrättsköp, vilket kan skapa en känsla av otrygghet som årsredovisningen syftar till att bekämpa. Det visar sig dock att somliga värdesätter informationen i årsredovisningen högre än andra. Detta innebär att förse människor med information inte är det viktigaste för alla individer. Tryggheten vid ett bostadsköp kommer inte heller enbart från årsredovisningens innehåll, utan tryggheten kan även skapas utifrån årsredovisningens symbolik samt kompetensen hos tredje part och dess relation till köparen. Det framkommer också att trygghet upplevs på olika nivåer av olika individer, särskilt mellan de som har använt sig av årsredovisningen och de som inte har gjort det. Vi kan också konstatera att falsk trygghet, alltså en trygghet grundad på falska premisser, tenderar att uppstå vid bostadsrättsköp när man inte har använt sig av årsredovisningen men att det inte alltid resulterar i negativa konsekvenser.

Det visar sig också att det finns ett visst samband mellan användbarhet och trygghet, dock existerar inget tydligt samband mellan begreppen för alla. Förhållandet mellan användbarhet och trygghet ser olika ut beroende på om man har använt sig av årsredovisningen eller inte. För icke-användarna fanns inget samband mellan begreppen, medan det återfanns ett samband mellan begreppen för de som använt sig av årsredovisningen. Däremot visar studien på att det inte finns ett rätt eller fel när det kommer till att använda en BRF:s årsredovisning för ett tryggt och lyckat bostadsrättsköp, utan det är en individuell bedömning som påverkas av flera faktorer.

Resultatet kan tolkas som att ansvaret är delat mellan lagstiftaren och köparen när det kommer till att öka användbarheten av årsredovisningen. Gällande ansvar att förstå årsredovisningen ser det lite annorlunda ut. Där kan konstateras att lagstiftarens ansvar är begränsat till att inte göra årsredovisningen onödigt komplex, medan det huvudsakliga ansvaret för förståelsen ligger hos köparen. Vad gäller de genomförda lagändringarna har de mött viss kritik. Sammantaget bör de dock ändå anses ha införts med ambitionen om att tillfredsställa intressenternas, i detta fallet köparnas, behov.

Det finns många olika vägar till trygghet vid bostadsrättsköp, där årsredovisningen spelar en viktig roll. Människor upplever trygghet på olika sätt och det finns fler faktorer än årsredovisningen som bidrar till detta, det är upp till varje individ att hitta sin balans. Årsredovisningen och dess användbarhet, tillsammans med andra informationskällor och rådgivning från närstående, kan bidra till ett tryggare bostadsrättsköp. Diskussionen kring trygghet kommer att fortsätta men vår problematisering för de olika perspektiven på begreppet kan öka förståelsen och innebörden av trygghet.

Vi har bidragit med en ny modell för förhållandet mellan begreppen trygghet och användbarhet i förhållande till årsredovisningen. Enkätundersökningen och intervjuerna har varit viktiga källor för slutsatserna som presenteras. Primärdatan har kompletterats med relevant teori för att således skapa en ny teoretisk modell och referensram.

7.2 Diskussion

Utifrån slutsatserna kan det diskuteras huruvida lagstiftarens vision, om att öka användbarheten för bostadsrättsköparen genom att reformera årsredovisningen, är att anses bättre i teori än i praktik. Teoretiskt är det bra att det numera är obligatoriskt med, bland annat, fler nyckeltal, men utan intressenter som förstår dess innebörd faller ändringarnas syfte mellan stolarna. Det kan således vara mer effektivt att satsa på att utbilda användarna för att uppnå lagändringarnas syfte.

Vidare går det att ifrågasätta om trygghet är en bra utgångspunkt vid utformningen av årsredovisningen. Trygghet är ett tvetydigt begrepp som har olika innebörd beroende på vem man frågar. Vissa upplever trygghet av att endast hålla årsredovisningen i sina händer medan andra behöver att föreningens ekonomi uppnår vissa kriterier. Att utforma årsredovisningen baserat på ett begrepp som trygghet kan alltså vara problematiskt eftersom innebörden och vägen till trygghet ser så pass olika ut för olika individer. I praktiken kan det innebära att standardsättare riskerar att förbise köparnas behov om de endast utgår från en enskild uppfattning om trygghet när årsredovisningen utformas. Det är dock värt att poängtera att det inte bara är köparnas förståelse om årsredovisningen som är en bidragande faktor till trygghet. Man kan argumentera för att föreningens faktiska ekonomiska status är minst lika viktig. En känsla av trygghet kan uppnås av köparen vid genomgång av årsredovisningen, samtidigt som den faktiska tryggheten inte existerar på grund av att föreningen har en dålig ekonomi.

7.3 Förslag på vidare studier

Framtida forskning kan fokusera på att genomföra kvantitativa studier inom ämnet för att få en bättre överblick på hur stort behovet faktiskt är för lagändringar och att öka den finansiella läskunnigheten. Det är fortfarande inte klarlagt huruvida problemet är att den finansiella läskunnigheten är för låg hos köparna eller om lagstiftarna har utformat årsredovisningen på ett för komplext sätt, vilket en kvantitativ undersökning kunnat hjälpa till att utreda.

Ett annat ämne som är intressant att utforska är om det är slumpen som avgör ifall det blir ett lyckat bostadsköp när man inte har tittat på årsredovisningen. Är det så att personer litar blint på vad andra människor berättar för dem och vad kan det få för konsekvenser vid bostadsrättsköp? Detta hade kunnat bidra till litteraturen kring trygghet samt fortsatt problematisering av begreppet vid större investeringar.

Falsk trygghet är också någonting som behöver forskas om ytterligare, i synnerhet i samband med större köp, som exempelvis en bostad. Falsk trygghet är någonting som, enligt vår studie, personer upplever på olika sätt och det krävs ett större urval för att dra mer generella slutsatser om ämnet. Även den symboliska trygghet som årsredovisningen innebär hade varit intressant att studera vidare.

8. Referenslista

Aithal, P.K., Dinesh Acharya U., & Geetha M. (2022). Analyzing Tone of the Annual Report - An Indian Context. IEEE International Conference on Signal Processing, Informatics, Communication and Energy Systems (SPICES), pp. 536-542, <https://doi.org/10.1109/SPICES52834.2022.9774247>

Alvehus, J. (2019). Skriva uppsats med kvalitativ metod: en handbok, Stockholm: Liber.

Bergling, M. (2018). Ovanligt med brf-konkurs. <https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2018/ovanligt-med-brf-konkurs> [Hämtad 2024-05-13]

Bolagsverket. (2023). Vad är en bostadsrättsförening?, <https://bolagsverket.se/forening/bostadsrattsforening/vadarenbostadsrattsforening.1417.html> [Hämtad 2024-04-03]

Bostadsjuristerna. (u.å). 5 vanligaste misstagen avseende undersökningsplikt vid fastighetsköp. <https://bostadsjuristerna.se/5-vanligaste-misstagen-avseende-undersokningsplikt-vid-fastighetskop/> [Hämtad 2024-05-07]

Bryman, A., & Bell, E. (2017). Företagsekonomiska forskningsmetoder, Sverige: Liber AB.

Cotter, J., Lokman, N., & Najah, M.M. (2011). Voluntary disclosure research: which theory is relevant? *Journal of Theoretical Accounting Research*, vol. 6, no. 2, pp. 77-95, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3470466>

Dau, N.H., Nguyen, V.H., & Diem, H.T.T. (2024). Annual report readability and firms' investment decisions. *Cogent economics & Finance*, vol. 12, no. 1, <https://doi.org/10.1080/23322039.2023.2296230>

Deegan, C. (2014). Financial Accounting Theory, Australien: McGraw-Hill Higher Education.

Dagens Industri. (2008). DEBATT: Kapitalförsäkringar lockar med falsk trygghet. <https://www.di.se/artiklar/2008/9/24/debatt-kapitalforsakringar-lockar-med-falsk-trygghet/> [Hämtad 2024-05-07]

Egidius, H. (2008). Natur och Kulturs Psykologilexikon, Sverige: Natur Kultur Akademisk.

Ekonomifakta. (2023). Bostadäder i Sverige, <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/makro/ekonomi/bostader/bostader-i-sverige/> [Hämtad 2024-03-28]

Fernando, J. (2024). Financial Literacy: What It Is, and Why It Is So Important To Teach Teens. <https://www.investopedia.com/terms/f/financial-literacy.asp> [Hämtad 2024-05-09]

Hines, R. (1988). Financial accounting: in communicating reality we construct reality. *Accounting, Organizations and Society*, vol. 13, no. 3, pp. 251-262, [https://doi.org/10.1016/0361-3682\(88\)90003-7](https://doi.org/10.1016/0361-3682(88)90003-7)

HSB. (2018). "Varannan köpare dåligt insatt i bostadsrättsföreningens ekonomi" - HSB inför Bostadsrättskollen, <https://www.hsb.se/ostergotland/om-hsb/press/pressmeddelanden/pressmeddelande/?pid=2793120&setid=1422> [Hämtad 2024-03-28]

HSB. (u.å.a). Vilken är den stora skillnaden mellan regelverken K2 och K3 för bostadsrättsföreningar?, <https://www.hsb.se/skane/fastighetsforvaltning/ekonomisk-forvaltning/k2k3/> [Hämtad 2024-04-05]

HSB. (u.å.b). Nyckeltal, <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/> [Hämtad 2024-04-05]

Hung, A.A., Parker, A.M., & Yoong, J.K. (2009). Defining and Measuring Financial Literacy. RAND working paper, pp. 1–28.

Jones, M., & Smith, M. (2014). Traditional and alternative methods of measuring the understandability of accounting narratives. *Accounting, Auditing och Accountability Journal*, vol. 27, no. 1, pp. 183-208, <https://doi.org/10.1108/AAAJ-04-2013-1314>

Kaufmann, G., & Kaufmann, A. (2016). *Psykologi i organisation och ledning*, 4., [rev.] uppl., Lund: Studentlitteratur.

Konsumenternas. (u.å). Spara till barn och barnbarn, <https://www.konsumenternas.se/konsumentstod/guider--checklistor/guider---sparande--pension/spara-till-barn/barn-ar-omyndiga/> [Hämtad 2024-04-03]

Lidia, O., Ana, C., & Patrícia, G. (2024). Building meanings through annual reports. *Academia Revista Latinoamericana de Administracion*, vol. 37, no. 1, pp. 147 - 169, <https://doi.org/10.1108/ARLA-03-2023-0050>

Li, H.Q., & Yang, Y. (2024). Can the readability of an annual report forecast negative earnings surprises? *Finance Research Letters*, vol. 62, part A, <https://doi.org/10.1016/j.frl.2024.105191>

Loughran, T., & McDonald, B. (2014). Measuring readability in financial disclosures. *The Journal of Finance*, vol. 69, no. 4, pp. 1643–1671, <https://doi.org/10.1111/jofi.12162>

Luo, J.H., Li, X., & Chen, H. (2018). Annual report readability and corporate agency costs. *China Journal of accounting research*, vol. 11, no. 3, pp. 187-212, <https://doi.org/10.1016/j.cjar.2018.04.001>

Lusardi, A., & Mitchell, O.S. (2011). *Financial Literacy: Implications for Retirement Security and the Financial Marketplace*. (Oxford, 2011; online edn, Oxford Academic, 19 Jan. 2012), <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199696819.001.0001>

Merkel-Davies, D.M., & Brennan, N.M. (2017), “A theoretical framework of external accounting communication”. *Accounting, Auditing and Accountability Journal*, Vol. 30 No. 2, pp. 433-469, <https://doi.org/10.1108/aaaj-04-2015-2039>

Nationalencyklopedin. (u.å.a). Användbarhet. <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/anvandbarhet> [Hämtad 2024-05-08]

Nationalencyklopedin. (u.å.b). Indirekt. <http://www.ne.se/uppslagsverk/ordbok/svensk/indirekt> [Hämtad 2024-05-08]

Nationalencyklopedin. (u.å.c). Beslutsteori. <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/beslutsteori> [Hämtad 2024-04-16]

OECD (2018). OECD/INFE Toolkit for measuring financial literacy and financial inclusion. The Organization for Economic Cooperation and Development. <https://www.oecd.org/financial/education/2018-INFE-FinLit-Measurement-Toolkit.pdf> [Hämtad 2024-05-09]

Petersson, P. (2009). Att göra abstrakta begrepp och komplexa situationer konkreta: en avhandling om deltagarbaserad aktionsforskning i svensk vård och omsorg, <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn%3Anbn%3Ase%3Ahr%3Adiva-7141> [Hämtad 2024-04-02]

Piètre-Cambacédès, L., & Chaudet, C. (2010). The SEMA referential framework: Avoiding ambiguities in the terms “security” and “safety”. *International Journal of Critical Infrastructure Protection*, vol. 3, no. 2, pp. 55-66, <https://doi.org/10.1016/j.ijcip.2010.06.003>

Polisen. (2024). Brottsvinster för bedrägerier ökade under 2023. <https://polisen.se/aktuellt/nyheter/nationell/2024/april/brottsvinster-for-bedragerier-okade-under-2023/> [Hämtad 2024-05-07]

Rapoport, A. (1994). Problems of normative and descriptive decision theories. *Mathematical Social Sciences*, vol. 27, no. 1, pp. 31–47, [https://doi.org/10.1016/0165-4896\(94\)00730-6](https://doi.org/10.1016/0165-4896(94)00730-6)

Regeringskansliet. (2015). Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden, <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2015/10/dir.-201597> [Hämtad 2024-03-28]

Regeringskansliet. (2022). Tryggare bostadsrätt, <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2022/03/prop.-202122171> [Hämtad 2024-04-05]

SCB. (2023). Försäljning av bostadsrätter för 297 miljarder, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/statistiknyhet/forsaljning-av-bostadsratter-2021-och-2022-korrigerad-2023-07-04/> [Hämtad 2024-03-28]

SEB. (u.å). Nya nyckeltal för bostadsrättsföreningar - så tolkar du dem, <https://seb.se/privat/bolan/lanelofte-och-bostadsguide/hitta-bostad-och-ga-pa-visning/bostadsratt/nya-nyckeltal-for-bostadsrattsforeningar-sa-tolkar-du-dem> [Hämtad 2024-04-05]

Skatteverket. (2024a). God redovisningssed, <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2024.1/3201.html> [Hämtad 2024-04-05]

Skatteverket. (2024b). Redovisningens syfte. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2024.1/3200.html> [Hämtad 2024-04-21]

Smith, M., & Taffler, R. (1992). Readability and Understandability: Different Measures of the Textual Complexity of Accounting Narrative, *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, vol. 5, no. 4, pp. 84-98, <https://doi.org/10.1108/09513579210019549>

Socialstyrelsen. (2012). Dialog om trygghet. Stockholm: Socialstyrelsen, https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/sid51-65_trygghet.pdf [Hämtad 2024-04-10]

Svenska Akademien. (2008). Svenska Akademiens ordbok, <https://svenska.se/saob/?sok=trygghet&pz=4> [Hämtad 2024-04-10]

Svenska Akademien. (2015). Svenska Akademiens ordlista, <https://svenska.se/saol/?sok=trygghet&pz=4> [Hämtad 2024-04-10]

Svensk fastighetsförmedling. (u.å). Tolka årsredovisningen för en bostadsrättsförening, <https://www.svenskfast.se/guider/arsredovisning-brf/> [Hämtad 2024-04-05]

Sveriges Riksdag. (1999). Bokföringslag (SFS 1999:1078), https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svenskforfattningssamling/bokforingslag-19991078_sfs-1999-1078 [Hämtad 2024-04-05]

Sveriges Riksdag. (1991). Bostadsrättslag. (SFS 1991:614), https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614 [Hämtad 2024-05-14]

Sveriges Riksdag. (2022). Tryggare bostadsrätt, https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/betankande/tryggare-bostadsratt_H901CU24/ [Hämtad 2024-03-28]

Sveriges Riksdag. (1995). Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554), https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svenskforfattningssamling/arsredovisningslag-19951554_sfs-1995-1554 [Hämtad 2024-04-05]

SVT. (2024). Brf:er töms på miljoner – hundratals köpare lurade: ”En mardröm”. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/sodertalje/byggforetagaren-i-sodertalje-tommer-brfer-pa-miljoner-hundratals-kopare-lurade> [Hämtad 2024-05-13]

Synonymer. (u.å). Indirekt. <https://www.synonymer.se/sv-syn/indirekt> [Hämtad 2024-05-27]

Tyler, T.R. (2007). Procedural Justice and the Courts. *Court Review: The Journal of the American Judges Association*, vol. 44, no. ½, pp. 26-31, <https://digitalcommons.unl.edu/ajacourtreview/217/>

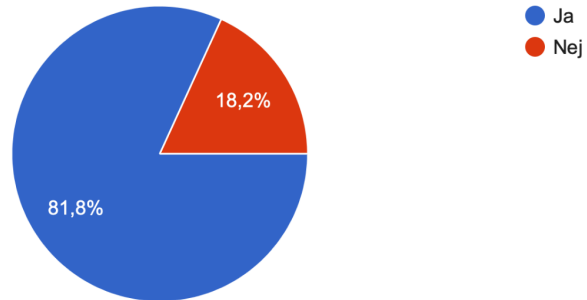
Young, J.J. (2006). Making up users. *Accounting, Organizations and Society*, vol. 31, no. 6, pp. 579-600, <https://doi.org/10.1016/j.aos.2005.12.005>

9. Bilagor

9.1 Enkätfrågor med svar

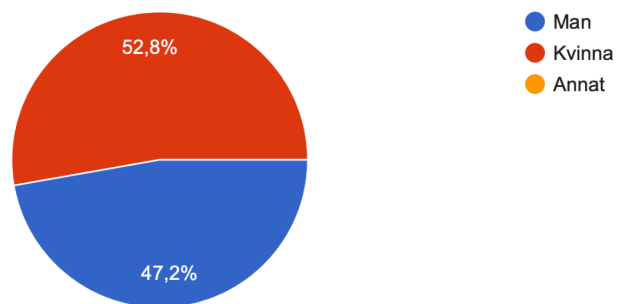
Har du köpt en bostadsrätt under de senaste 5 åren?

44 svar



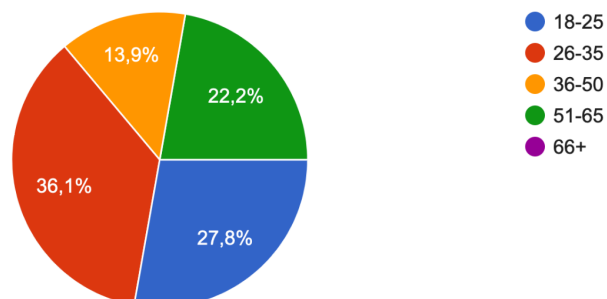
Kön

36 svar



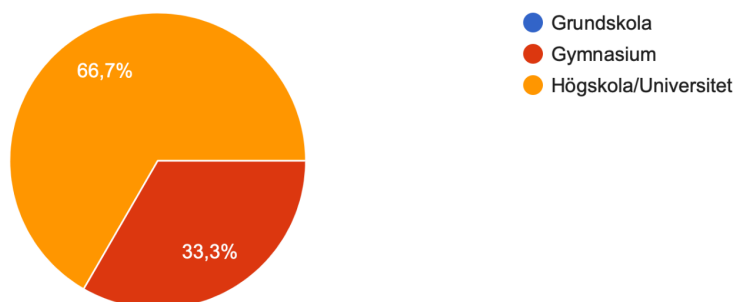
Ålder

36 svar



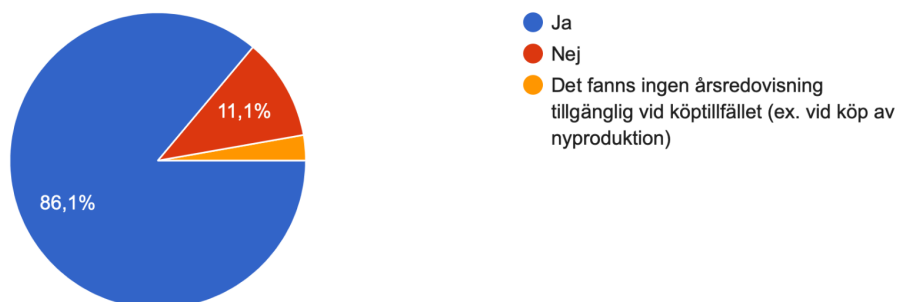
Vad är din högsta avslutade utbildningsnivå?

36 svar



När du senast köpte en bostadsrätt, använde du dig av någon information från bostadsrättsföreningens årsredovisning?

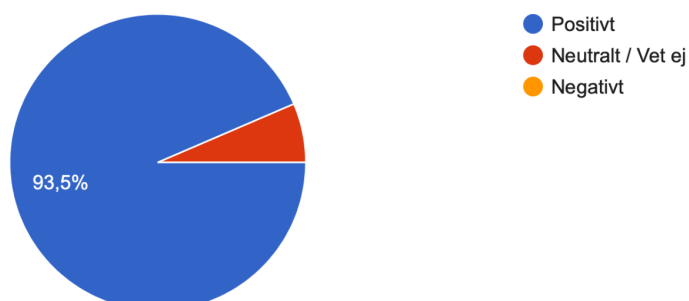
36 svar



Jag använde årsredovisningen:

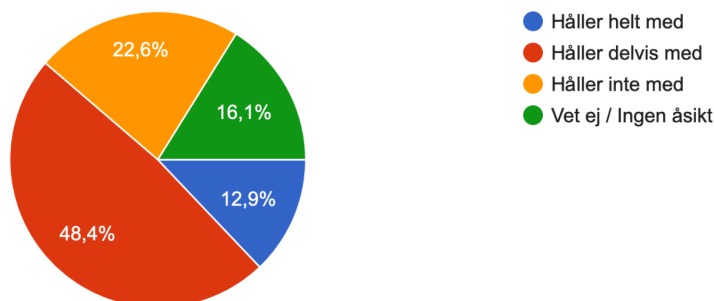
Hur påverkades din känsla av trygghet vid köptillfället genom att använda årsredovisningen?

31 svar



Hur väl stämmer nedan påstående in på dig? Jag upplevde att bostadsrätternas årsredovisningar var anpassade för mig som köpare vid köptillfället.

31 svar



Vilken information i årsredovisningen ansåg du mest bidra till ditt köpbeslut?

Lån per kvadratmeter samt de olika lånen förhandlings datum och belopp

Belåningsgraden

Hur belånade de var

Eget kapital, skulder och investeringar

Belåningsgrad, räntor och förfalldatum. Lån/kvm

Skuld per kvadratmeter

Föreningens lån och genomförda renoveringar bakåt samt planerade framåt

Långsiktiga planer och lånen placering

Föreningens belåningsgrad

Resultaträkning inkl 5 års översikt, nyckeltal, lönebiten.

Genom årsredovisningen kunde jag utläsa att föreningen var stabil pga god ekonomi. Vilket kändes tryggt och bra!

Belåningsgrad

Om föreningen äger marken, föreningens belåningsgrad

Belåningsgrad

Skuldsättning och vinst före avskrivningar

Lån och räntor

Skuldsättning, eget kapital, fonderade medel för underhåll

Att anledningen till de ganska höga lånen var att huset var långt före i sin underhållsplan.

Nivå på belåning av fastighet

Storlek på lån/lånegrad för föreningen

Hur stabil bostadsrättsföreningens ekonomi var.

Skuld per kvadratmeter

God ekonomi.

Hur föreningens lånebild såg ut

Lån

Om föreningen

Har du något/några specifika förslag på vad som skulle ökat din användning av årsredovisningen vid köp av en bostadsrätt?

(exempelvis beskrivande text till något nyckeltal)

Nej

Scenarioanalys hur olika räntenivåer slår på resultatet och därmed i förlängningen avgiften

Allt finns i årsredovisningen förutom underhållsplanen framåt och kostnadsuppskattningar till den.

Tydligare beskrivning av reservering till föreningens fond för yttre underhåll

Mer förklaringar

Tydligare info om skuldsättning per kvadratmeter

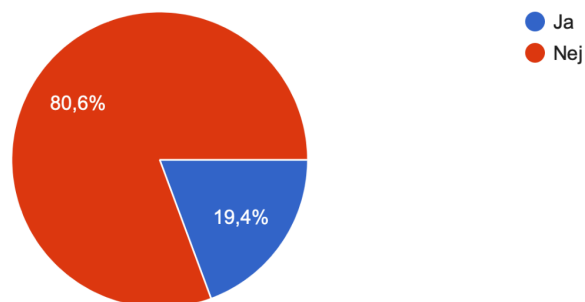
Underhållsplan av fastigheten

Mer beskrivande kring hur föreningens belåningsgrad är i relation till värdet av fastigheten. Vissa lån kan verka höga men antalet lägenheter och totalvärdet på fastigheten påverkar naturligtvis risken för avgiftshöjning eller allmän ekonomi i föreningen.

beskrivande text till nyckeltal

Är du intresserad av att vara med på en vidare intervju?

31 svar



Jag använde inte årsredovisningen:

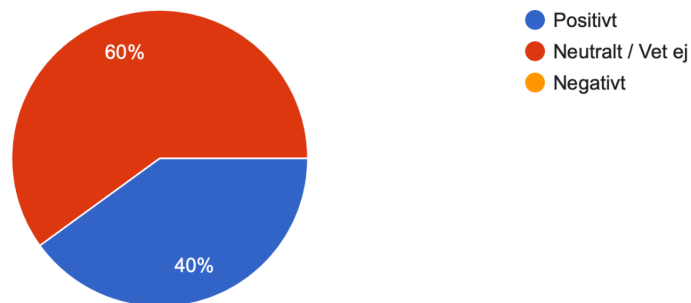
Varför använde du inte årsredovisningen vid köptillfället?

Jag visste att det är en stabil förening. Bott i systerföreningen tidigare.

Min sambo tittade

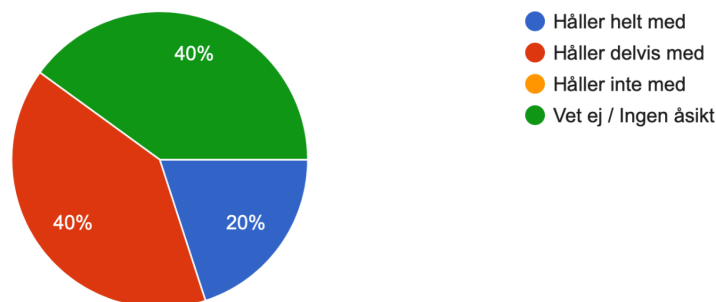
Hur påverkades din känsla av trygghet vid köptillfället genom att inte använda årsredovisningen?

5 svar



Hur väl stämmer nedan påstående in på dig? Jag upplevde att bostadsrätternas årsredovisningar var anpassade för mig som köpare vid köptillfället.

5 svar



Har du något/några specifika förslag på vad som skulle ökat din användning av årsredovisningen vid köp av en bostadsrätt?

(exempelvis beskrivande text till något nyckeltal)

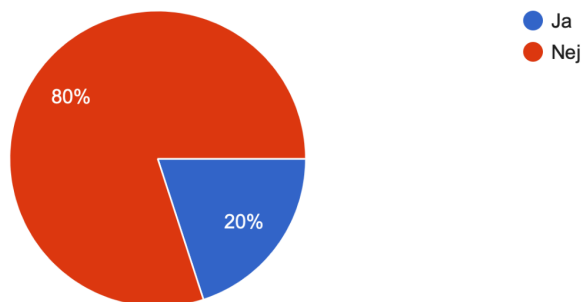
Nej

Ett gemensamt årsmöte inom föreningen

En kort sammanfattning av årsredovisningen i början.

Är du intresserad av att vara med på en vidare intervju?

5 svar



Hur kan vi kontakta dig? (lämna telefonnummer eller mejl)

7 svar

9.2 Intervjufrågor

9.2.1 Generell information

Kortfattat om lagändringarna

1. Nyckeltalen som numera är obligatoriska att ha med i förvaltningsberättelsen:
 - Årsavgift per kvadratmeter
 - Skuldsättning per kvadratmeter
 - Sparande per kvadratmeter
 - Energikostnad per kvadratmeter
 - Föreningens räntekänslighet
2. Obligatoriskt med kassaflödesanalys som beskriver hur föreningens likvida medel förändrats över året genom inbetalningar och utbetalningar.
3. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.
4. Nybildade bostadsrättsföreningar måste ha en 50-årig ekonomisk plan.

9.2.2 Bakgrundsfrågor

- Kön?
- Ålder?
- Vilken kommun bor du i?
- Utbildningsnivå (högst avslutad)?

- När köpte du din senaste bostadsrätt?
- Vi definierar trygghet som *“något som medför säkerhet, beskydd, hjälp och som innebär frihet från hot samt uppstår av god ekonomisk ställning”*. Håller du med om definitionen?
- Använde du dig av bostadsrättsföreningens årsredovisning när du köpte den?
 - Varför/varför inte?
 - Hur påverkade det till köp?
 - Fick du hjälp av någon annan att tolka och använda informationen?

9.2.3 Om man använde sig av årsredovisningen

- Hur påverkades din känsla av trygghet vid köptillfället genom att använda årsredovisningen?
 - Varför?
- Tyckte du att det var enkelt/svårt att förstå och använda informationen i årsredovisningen?
 - Varför/varför inte?
- Var det någon speciell del som du använde mer eller upplevde extra användbar för dig som köpare?
- Jämförde du årsredovisningen med andra bostadsrättsföreningar?
- Kollade du på några nyckeltal?

9.2.4 Om man inte använde sig av årsredovisningen

- Varför använde du inte årsredovisningen?
- Hur påverkades din känsla av trygghet vid köptillfället genom att inte använda årsredovisningen?
 - Varför?
- Vad hade kunnat få dig att använda årsredovisningen?
- Har du ett intresse av att lära dig använda årsredovisningen?
 - Varför/varför inte?

9.2.5 Frågor för alla

Användbarhet

- Känner du att din förståelse och därmed användning av årsredovisningen är begränsad?

- Om ja, vad hade kunnat öka din förståelse?
- Om ja, vad upplever du blir konsekvenserna av detta?
- Om nej, vad tror du kan bli konsekvenserna av en begränsad förståelse?
- Anser du att det primärt är ditt eller lagstiftarens ansvar att se till att du förstår årsredovisningen?
- Vad saknar du i årsredovisningen för att uppleva den som med användbar vid bostadsrättsköp?

Trygghet

- Hur viktig tror du att årsredovisningen är för känslan av trygghet vid bostadsrättsköp?
 - Varför?
- Upplever du att känslan av trygghet förändras genom att kolla på BRF:ens årsredovisning?
 - Varför/varför inte?
 - Hur påverkas den?
- Vad saknar du i årsredovisningen för att uppleva en ökad känsla av trygghet vid bostadsrättsköp?

Beslut

- Vad eller vilken del var det mest avgörande för dig när du bestämde dig för att köpa din bostadsrätt? Både generellt och i årsredovisningen.
- Upplever du att BRF:ers årsredovisningar är anpassade för köparen vid köptillfället?
 - Varför/varför inte?
- Vad saknar du i årsredovisningen för att underlätta beslut om köp?

Lagändringarna

- Känner du till de nya lagändringarna?
 - Efter att ha blivit informerad om dem, vad tycker du?
 - Tror du att de hade ökat användbarheten?
 - Tror du att de hade ökat din känsla av trygghet?
 - Tror du att förändringarna underlättat ditt beslut?
- Ändrar de nya lagändringarna din tidigare syn på användbarheten av bostadsrätternas årsredovisningar?
 - Varför/varför inte?

Övrigt

- Är det något mer du vill ta upp angående BRF:ars årsredovisningar?