



Handelshögskolan  
VID GÖTEBORGS UNIVERSITET

## Problematik med redovisning hos Bostadsrättsföreningar

---

K-regelverkens redovisnings- och informationsmässiga påverkan i  
Bostadsrättsföreningars finansiella rapportering

Kandidatuppsats i företagsekonomi  
Externredovisning  
Vårterminen 2016

---

Handledare: Marita Blomkvist  
Författare: Carl Toster  
Emil Högberg

## Förkortningar

BFL	Bokföringslagen
BFN	Bokföringsnämnden
BFNAR	Bokföringsnämndens allmänna råd
BRF	Bostadsrättsförening
FAR	Föreningen Auktoriserade Revisorer
FASB	Financial Accounting Standards Board
IVO	Icke-vinstdrivande organisationer
K2	Redovisningsregelverk riktat till mindre företag
K3	Redovisningsregelverk riktat till större företag
ÅRL	Årsredovisningslagen

## Förord

Vår uppsatstid har präglats av många frågor och funderingar, därför vill vi passa på att tacka vår handledare Marita Blomkvist som stått ut med oss. Tack för vägledningen och de synpunkter vi fått på vår studie. Självklart har vi även att tacka opponentgrupperna som kommit med värdefulla kommentarer. Vidare vill vi framföra ett stort tack till alla respondenter som medverkat och ställt upp, vilket gjort vår studie möjlig.

Vi vill självklart också tacka våra kamrater både i och utanför skolan som förgyllt vår studietid på olika sätt. Slutligen ett stort tack till Daniel, Fredrik och Marie som tagit sig tid att läsa igenom och ge synpunkter på vår uppsats.

Tusen tack allesammans!

Göteborg 2016 – 05 – 27

---

Carl Toster

---

Emil Högberg

## Abstract

**Bachelor thesis in Business Administration, School of Business, Economics and Law at Gothenburg University, Accounting Easter 2016**

**Författare:** : Carl Toster och Emil Högberg

**Tutor:** Marita Blomkvist

**Title: Problems involving accounting concerning housing cooperative associations**

---

**Background and problem:** The introduction of the K-regulations potential impact contributed to a public debate among various parties. The debate was between the media, housing cooperative organizations and auditors. It's been two years since the introduction which makes it interesting to examine the real impact. Previous research has addressed the problem of applying regulations suitable for profit -oriented organizations on non - profit organizations. Statements by preparers and users of financial statements will indicate the location of the study.

**Purpose:** The purpose of this study is to understand how the accounting functions in housing cooperative associations. Furthermore to describe and analyze the consequences of the introduction of the K-regulatory frameworks had, with respect to the accounting and the information content of the financial statements.

**Method:** Qualitative interviews with three different housing cooperative organizations, two accountants, an auditor, a chairman and a creditor have created this case study. Through semi-structured interviews with questions based from legal opinions and discussion articles, we have been able to receive our information.

**Discussion and conclusion:** The interviews have given the respondents opinions about the accounting differences and the financial reports as information. All respondents agree that a proper regulatory framework is needed. Current regulations do not provide a particularly accurate picture and it has major flaws regarding giving relevant information. Housing cooperations organizations recommend K2, which is odd concerning the big resources housing cooperative associations have. Changes regarding the activation of cost and depreciation seem to have brought the most problems and noticeable accounting differences.

**Suggestions for future research:** A quarter of new housing cooperative associations in Sweden do not reach the formal requirements required by Bolagsverket for their economic planning. A study becomes interesting why they do not get their economic planning approved and what this will mean in the long run. Do the housing cooperative associations refine their numbers?

**Keywords:** housing cooperative association, Bokföringsnämnden, K2/K3, performance indicators, information, financial reports

## Sammanfattning

### Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Kandidatuppsats, Externredovisning HT 16

**Författare:** : Carl Toster och Emil Högberg

**Handledare:** Marita Blomkvist

**Titel:** Problematiken i redovisning hos bostadsrättsföreningar

---

**Bakgrund och problem:** Införandet av K-regelverkens potentiella påverkan bidrog till en offentlig debatt bland olika parter. Debatten förekom mellan media, förvaltningsorganisationer och revisorer. Det har gått två år sedan införandet vilket gör det intressant att undersöka de verkliga effekterna. Tidigare forskning har tagit upp problematiken med att applicera regelverk anpassade för vinstorienterade organisationer på icke-vinstdrivande organisationer. Uttalanden från upprättare samt användare av de finansiella rapporterna blir angeläget för studien.

**Syfte:** Syftet med den här studien är att förstå hur redovisningen fungerar i en Brf. Beskriva och analysera vilka konsekvenser införandet av K-regelverken haft, avseende redovisningen samt informationsinnehållet på de finansiella rapporterna.

**Metod:** Kvalitativa intervjuer med tre olika förvaltningsorganisationer, två revisorer, en kreditgivare och en styrelseordförande ligger till grund för denna fallstudie. Genom semistrukturerade intervjuer med frågor vilka grundat sig i rättsutlåtanden och diskussionsartiklar har vi erhållit information.

**Resultat och slutsatser:** Intervjuerna har gett respondenternas åsikter kring redovisningsmässig skillnad och rapporternas funktion som informationskälla. Alla respondenter samtycker om att ett anpassat regelverk skulle behövas. Nuvarande regelverk ger inte någon rättvisande bild och den har stora brister som informationskälla. Att förvaltningsbolagen rekommenderar K2 då föreningarna innehar stora resurser tolkas underligt. Förändringar angående avskrivningar och aktivering av kostnader anses ha gett mest problematik och märkbara skillnader.

**Förslag till fortsatt forskning:** En fjärdedel av nya bostadsrättsföreningars ekonomiska planer klarar inte formaliakraven som Bolagsverket har. Intressant att undersöka är självklart varför och vad innebär det här i längden för bostadsrättsföreningar. Förfinar föreningarna siffrorna för att ge en mer attraktiv bild?

**Nyckelord:** bostadsrättsförening, Bokföringsnämnden, K2/K3, prestationsmätt, informationskälla, finansiella rapporter

## Innehållsförteckning

<b>Problematik med redovisning hos Bostadsrättsföreningar .....</b>	<b>I</b>
<b>Förord.....</b>	<b>II</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>III</b>
<b>Sammanfattning.....</b>	<b>IV</b>
<b>1 Inledning.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Bakgrund .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Problematisering .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Problemformulering.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4 Syfte .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Metod .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Pilotstudie .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Val av metod .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Urval .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4 Datainsamling .....</b>	<b>5</b>
<b>2.5 Kvalitativa intervjuer .....</b>	<b>5</b>
<b>2.7 Genomförande av intervjuer och intervjuguide.....</b>	<b>6</b>
<b>2.8 Litteraturoversikt.....</b>	<b>6</b>
<b>2.9 Analysmetod .....</b>	<b>7</b>
<b>2.10 Kvalitet i kvalitativa studien .....</b>	<b>7</b>
<b>2.11 Metodkritik.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Teoretisk referensram.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Allmän fakta - principer och redovisning.....</b>	<b>9</b>
3.1-1 Lagar & myndighet.....	9
3.1-2 Redovisningsprinciper .....	9
3.1-3 K-regelverken.....	10
<b>3.2 Tidigare forskning - Finansiell rapport som informationskälla.....</b>	<b>11</b>
3.2-1 Sammanfattning tidigare forskning.....	12
<b>4 Empiri .....</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Ekonomiska förvaltare.....</b>	<b>13</b>
4.1-1 K-regelverken.....	13
4.1-2 Kassa & likviditet .....	14
4.1-3 Underhållningsplanen .....	15
4.1-4 Styrelsen .....	15
4.1-5 Redovisningsmall.....	16
4.1-6 Användarna .....	16
4.1-7 Redovisningen.....	17
<b>4.2 Revisorer.....</b>	<b>17</b>
4.2-1 Risker .....	17
4.2-2 K-regelverken.....	18
4.2-3 Konsekvenser .....	19
<b>4.3 Kreditgivare.....</b>	<b>20</b>
<b>4.4 Styrelsemedlem .....</b>	<b>21</b>
<b>5 Analys.....</b>	<b>22</b>

5.1 Upplevelser av de redovisningsmässiga förändringarna .....	22
5.2 Jämförelse mellan respondenternas syn på den finansiella rapporten som informationskälla .....	24
5.3 Sammanfattande tabell .....	25
<b>6 Slutsats .....</b>	<b>26</b>
6.1 Förslag till vidare studier .....	27
<b>7 Källförteckning .....</b>	<b>28</b>
<b>8 Bilagor.....</b>	<b>30</b>
8.1 Intervjuguider.....	30
8.1-1 Intervjuguide Förvaltarna.....	30
8.1-2 Intervjuguide Revisorer .....	30
8.1-3 Intervjuguide Bank.....	31
8.1-4 Intervjuguide Styrelse.....	31

# 1 Inledning

*Inledningsvis presenteras den diskussion som varit mellan normgivare, förvaltare och externer angående regelverkens införande. Vidare diskuteras problemet djupare vilket resulterar i en problemformulering. I kapitlets slut framförs syftet med studien.*

---

## 1.1 Bakgrund

Under 2014 pågick den heta debatten i media om huruvida bostadsrättsföreningar (Brf:ar) och fastighetsföretag skall tillåtas att tillämpa en progressiv avskrivningsmetod. Flera stora rubriker om vilka effekter detta skulle medföra avlöste varandra under en tid (Deurell. Balans, 2014). Debatten uppkom i och med Bokföringsnämndens (BFN) beslut gällande nya redovisningsregler som ska gälla för ekonomiska föreningar och icke-noterade aktiebolag (Balans, 2013). Tidigare samma år fördes en dialog mellan Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) och BFN. Genom den nya regleringen blir Brf:na tvungna att ändra redovisningsprinciper. Anledningen var att inom K2 och K3 existerar grundprinciper gällande avskrivningar vilket inte överensstämde med Brf:ars användande av progressiv avskrivning. För tillämpning av progressiv avskrivningsmetod måste det vara möjligt att visa att förbrukandet av ekonomiska fördelar ökar desto längre tiden går. FAR ansåg att just detta inte går att bevisa gällande bostadsrättsföreningar (Balans, 2013).

Svenska Dagbladet plockade upp diskussionen och skrev artikeln med rubriken "Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar", där påvisar de att progressiva avskrivningarna innebär att föreningarna förskjuter stora kostnader på framtiden. Detta för att hålla nere månadsavgifterna och minimera amorteringen och det ökar attraktiviteten hos föreningen. Artikeln tar upp att i värsta fall skulle den här typen av handlingar kunna leda till en latent bostadsbubbla (Svenska Dagbladet, 2014/02-11). Situationen har uppstått genom att revisorer under 2000-talet sett mellan fingrarna gällande de progressiva avskrivningarna i Brf:ar menar Svenska Dagbladet. Standarden är att använda rak eller linjär avskrivning, vilket frångåtts (Svenska Dagbladet, 2014/10-14).

Efter konversationen mellan FAR och BFN kom ett beslut den 28:onde april 2014 om att förbjuda progressiva avskrivningar i BRF:ar, vilket välkomnades av FAR (FAR, 2014).

Som svar på Svenska Dagbladets artikelserie kom Ole Deurell med en artikel i Balans (2014), FAR:s egna tidning. Han talar om att utgångspunkten för årsavgifter i en Brf ska vara rimliga och förutsägbara under lång tid. Det handlar om att belasta varje generation bostadsrättsägare med en rättvis årsavgift. Vid för låga avgifter i början belastas nästa generation tyngre. Ökad avskrivning slår direkt på resultaträkningen som en kostnad. Vilket gör att många yngre Brf:ar kommer uppvisa stora underskott under längre perioder. Deurell framhäver dock att detta nödvändigtvis inte behöver betyda en höjning av avgifterna. Eftersom föreningen beslutar om avgifterna genom att se till kassaflödet och underhållsplanen inte till resultaträkningen. (Deurell. Balans, 2014).



Med hänsyn till ovanstående problem beställde FAR Akademi m.fl. ett rättsutlåtande för att få klarhet i "konsekvenserna av att en bostadsrättsförening (Brf) redovisar underskott i resultaträkningen enskilda år respektive ansamlad förlust i det egna kapitalet." Rättsutlåtandet framhäver tydligt att det inte finns något förlustförbud i en Brf, istället ligger fokus på föreningens kassaflödesmässiga förmåga. Alltså deras förmåga att kunna avsätta medel för att möta framtida underhållskostnader samt föreningens löpande utgifter. Rapporten tolkar lagstiftningen på så vis att BRF:ar får gå med underskott men den framhäver samtidigt vikten av att föreningens ekonomi skall vara sund. Den ekonomiska planen visar på hur den skall fortgå och bevaras sund. Det här tyder inte på ett uttryckligt förlustförbud (Stattin & Svernlöv, 2014). Stattin och Svernlöv (2014) berör hur väl redovisningsreglerna är anpassade för Brf:ar. De påpekar att det inte förefaller lämpade för föreningens ekonomiska situation. Avskrivningsfrågan blir därmed sekundär, utförligare information och bättre regler uppdagas i rapporten (Stattin & Svernlöv, 2014). Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, SBC och FAR har med detta som bakgrund arbetat fram ett förslag för att förbättra regelverket för Brf:ar. En bättre anpassning med tre utgångspunkter ligger centralt i förslaget. De menar att en resultaträkning skall ge indikationer på vilken avgift som medlemmarna behöver betala. Föreningens ekonomi ska kunna avspeglas i redovisningen. Därför måste redovisningen utformas på så vis att en förening med sund ekonomi inte behöver redovisa underskott över tid. Vilket motiverar till en ändring av nytt regelverk (Dagens Industri, 2015/06-25).

## 1.2 Problematisering

Som tidigare beskrivits uppstod det en omfattande diskussion med många parter inblandade kring införandet av K-regelverken. Vår studie tar vid två år efter att regelverken implementerats. BFN, FAR och jurister har sedan dess förtydligt innebörden av förändringen. Progressiva avskrivningar har förbjudits och Brf:na har anpassat sig till antingen K2 eller K3-regelverket och dess normer.

Tidigare forskning i form av uppsatser har tagit upp problematik gällande ämnet. Maesel & Lindbergs (2014) studie "Progressive Depreciation in Housing Cooperative Associations" skrevs vid tiden då förbudet mot progressiva avskrivningar fastslogs. De tar upp argument för och emot progressiva avskrivningar och dess framtida konsekvenser genom en fallstudie. Den här studien inriktar sig mot att undersöka hur de här besluten påverkat redovisningen av siffror och information två år efter införandet. En fallstudie på de verkliga resultat som förändringarna medfört istället för endast spekulation. Enligt debatten i media skulle till exempel Brf:na bli tvungna att uppvisa stora underskott i resultaträkningen (Svenska Dagbladet, 2014/02-11). Det är därför aktuellt att framhäva vad som skett och vilka förändringar som det resulterat i.

Vad vi vet är att FAR, Riksbyggen, HSB och SBC har identifierat vissa problem med tillämpningen av regelverket för Brf:ar. Detta har uttryckt sig i en idéskiss som syftar till att förändra Brf:nas redovisning. Problematik kan uppstå när stora underskott redovisas i resultaträkningen samtidigt som föreningen skall påvisa en sund ekonomi förklarar Deurell (Balans, 2014). Studier skrivna av Keating och Frumkin (2003) och Anthony (1980) lyfter fram problemet med att avläsa och förstå informationen i finansiella rapporter hos Icke-vinstdrivande organisationer (IVO). Anthony (1980) menar på att informationen många gånger kan vara svår att analysera och därmed problematisk att

använda som beslutsunderlag. Eftersom organisationsformen IVO och Brf:ar är lika varandra har vi använt oss av tidigare studier gällande IVO i referensramen. Brf:ar är av formen ekonomiska föreningar och ska därför följa lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667). Där står följande "1§ En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar". Stattin och Svernlöv (2014) nämner i sitt rättsutlåtande att föreningens ekonomi skall vara sund samt innehålla en ekonomisk plan som stärker att föreningens ekonomi förblir sund. De ifrågasätter hur pass lämpligt det är att applicera ett regelverk som egentligen är anpassat till aktiebolag. Tidigare forskning av Torres och Pina (2003) förklarar att det är angeläget med rationell förvaltning inom IVO för att främja medlemmarnas intressen. Stattin och Svernlöv (2014) och Deurell (Balans, 2014) lyfter fram i sina texter att förvaltningen av tillgångar är vitalt hos Brf:ar av samma skäl som Torres och Pina (2003).

Deurell (Balans, 2014) tar upp flera aspekter i sin artikel som nämnts i *Bakgrund*, om vad som skulle behöva förbättras och förtydligas gällande årsredovisningarna och ekonomiska planeringen. Den finansiella rapporten har som syfte att fungera som ett kommunikationsverktyg vilket ska ligga till grund för intressenters beslutsfattande enligt Anthony (1980). Huruvida det här har förändrats finns det inte några konkreta studier kring. Sammanfattat har tidigare forskning kritiserat de finansiella rapporternas utformning och informationsinnehåll. Vad som inte framgått är hur olika parter ser på redovisningen och rapporternas innehåll hos Brf:ar. Uppsatsen kommer därmed behandla hur redovisningen och informationen i de finansiella rapporterna påverkats i och med införandet av K-regelverken i Brf:na.

### 1.3 Problemformulering

K-regelverken är bättre anpassade till aktiebolag än Brf:ar enligt experter inom området. Årsredovisningarna är tänkta att fungera som ett kommunikationsverktyg därför ställs följande fråga:

- På vilket sätt har K-regelverken påverkat det redovisningsmässiga arbetet och hur är synen på den finansiella rapporten som informationskälla?

### 1.4 Syfte

Syftet med den här studien är att förstå hur redovisningen fungerar i en Brf. Beskriva och analysera vilka konsekvenser införandet av K-regelverken haft, avseende redovisningen samt informationsinnehållet i de finansiella rapporterna.

## 2 Metod

*I det här kapitlet visar vi tillvägagångssätt för lämplig och rimlig metod för att svara på syfte och problemformulering. Vi motiverar valda forskningsmetoder samt genomförandet av insamling av data och material. Avsnittet behandlar även kritiskt de valda metodernas styrkor och svagheter.*

---

### 2.1 Pilotstudie

Efter diskussion med handledare beslutades det att genomföra en pilotstudie. En pilotstudie är till för att se hur en undersökning rent praktiskt ska genomföras på bästa möjliga sätt. Det är ett bra verktyg för att förstå processer och identifiera problematik kring ämnet (Bryman & Bell, 2013). Intuitionen var inledningsvis att det fanns problem angående förbudet mot progressiva avskrivningar efter debatt i media. Studien startades genom telefonintervjuer där frågorna fokuserade på att starta diskussion och förhoppningsvis resultera i nya frågor. Framförallt kontaktades revisorer, förvaltare, bank och styrelsemedlemmar. Exempelvis kontaktades Ole Deurell som publicerat artiklar kring ämnet i Balans. En testintervju på plats med Husjuristerna gjordes för att kunna testa frågor, men också den intervjuteknik som användes. Allt för att få en ökad erfarenhet inom intervjuområdet men även att identifiera problem och finna en egen inriktning inom ämnet. Patel och Davidson (2011) förklarar att en pilotstudie gärna är till för att pröva vissa upplägg och samla in data. Under pilotstudiens gång har vinkeln och ämnet kunnat definieras tydligare vilket fortsättningsvis ligger till grund för den fallstudie som presenteras.

### 2.2 Val av metod

Initialt var det svårt att se vilken teori som skulle passa in i studien. Centralt för en studie är att samla in data om verkligheten där tillvägagångssättet kan ske på olika sätt (Patel & Davidson, 2011). Den mest lämpade strategin för vår studie är en kombination mellan deduktivt och induktivt teori vilket lättast beskrivs som abduktion (Patel & Davidson, 2011). Inledningsvis används induktiv metod genom att först samla in empiri och vidare formulera teorin utefter den erhållna informationen. Teorin framkom genom att problematik uppstod inom ämnesområden under intervjutillfällena. Genom att inte strikt arbeta deduktivt eller induktivt menar Patel och Davidson (2011) att forskaren inte blir lika låst, vilket kan vara till fördel. Det som talar för en mer abduktiv ansats är den begränsade kunskapen inom området.

I inledningen av undersökningen var målet att erhålla mer kunskap om Brf:ars ekonomiska redovisning och den finansiella informationen. Följaktligen passar en fallstudie med kvalitativ inriktad forskning studien enligt Bryman och Bell (2013). Genom att angripa undersökningen med en fallstudie önskas övergripande inblick och förståelse av situationen (Merriam. S. B, 2010). Vidare används "mjuka data" vilket Patel och Davidson (2011) benämner som kvalitativa intervjuer och verbala analysmetoder av textmaterial. Eftersom kunskapen gällande Brf:ar och deras ekonomiska förvaltning varit begränsad blir en fallstudie lämplig.

## 2.3 Urval

Med hänsyn till det syfte och problemet studien innehar föll det naturligt att kontakta Brf-ekonomer, styrelseledamöter, revisorer samt banker för att ge klarhet kring ämnet. Kontakt togs med tre marknadsledande förvaltningsbolag. Vilka var Riksbyggen, HSB och SBC deras uppdrag är att sköta Brf:ars redovisning samt ekonomiska planering. Vidare skedde ett urval av revisorer. Med pilotstudien som grund valdes att kontakta BoRevision och KPMG. För ökad förståelse och kompletterande synpunkter kontaktades en bank och styrelseordförande. Fallstudien är med hjälp av urvalet tänkt att skapa ett sammanfattande intryck och täcka in värdefull information (Patel & Davidson, 2011).

Genom att boka sju intervjuer med personer i närområdet utgjordes basen för den kvalitativa studien. Det blir på så vis enklare att bestämma möten för intervjuer och smidigare reseplanering. Närområdet innefattas av centrala Göteborg. Vidare kommer studien att behandla regelverken K2 och K3 men bortse från K1 och K4, eftersom K1 och K4 inte berör Brf:ar.

## 2.4 Datainsamling

Insamling av data kan ske på olika sätt enligt kvalitativ metod. Den här studien har använt sig av kvalitativa intervjuer och dokument. Intervjuerna har skett med personer vilka har kunskap och erfarenhet inom ämnet (Merriam. S. B, 2010). Under arbetets gång har intervjuerna fungerat som främsta källa till empirikapitlet. Insamling av data har även skett genom dokument. Dels i form av vetenskapliga artiklar och rapporter men även genom tidningsartiklar. Tidigare kandidat- och magisteruppsatser som berört ämnet har ett relativt litet teoriavsnitt. Framförallt behandlas principer och definitioner. I den här studien görs paralleller mellan Brf:ar och IVO. Jämförandet utförs med hjälp av vetenskapliga artiklar vilka är inhämtade från Google scholar. Artiklarna kompletterar den grundläggande teorin om redovisning och principer, vilka är hämtade från normgivande organ och branschorganisationer. Försättningsvis användes boklitteratur skriven av Lundén "Redovisning i bostadsrättsföreningar". Generellt har böcker undvikits vid teorisamling med hänsyn till föreläsares uppmaningar att använda vetenskapliga artiklar.

## 2.5 Kvalitativa intervjuer

En kvalitativ intervju syftar till att skapa en förståelig helhet och erhålla respondentens perspektiv på ämnet (Lantz. A, 2013). Tekniken semistrukturerade intervjuer användes där en given intervjuguide ligger till grund för diskussionen med respondenten. Intervjuerna inleddes med öppna frågor som gradvis smalnade av och blev mer detaljerade. Patel och Davidson (2011) menar att mer generella frågor i början får respondenten att känna sig bekväm och mindre utsatt vilket kan leda till en mer naturlig dialog mellan parterna. Framför allt användes hur- och varförfrågor för att få så pass utförliga svar som möjligt.

Eftersom en kvalitativ intervju kan generera olika typer av information användes ljudinspelningar som teknik vid intervjutillfällena (Patel & Davidson, 2011).

Ljudinspelningarna säkerställer att det som yttrats vid intervjun finns tillgängligt för analys (Merriam. S. B, 2010). Inspelningarna kan även fungera som kritiskt analysmaterial för att eventuellt förbättra frågor eller intervjuteknik. Frågorna och tekniken är det centrala för intervjun enligt Merriam. S. B (2010). Nackdelar med ljudinspelningar kan vara att respondenten kan känna en viss osäkerhet i och med att personen blir inspelad. De flesta respondenter glömmar dock oftast bort ljudinspelaren efter ett tag, även om de varit osäkra till en början (Merriam. S. B, 2010). Vid ett inledande skede förfrågades respondenterna om ljudinspelning gick bra under samtalet.

Under intervjuerna beaktades vilket perspektiv respondenten har. En revisor har mer av ett redovisningsmässigt perspektiv jämfört med till exempel en styrelsemedlem i Brf:en. Det här kan påverka deras svar och syn på problematiken och ämnet (Bryman & Bell, 2013).

## 2.7 Genomförande av intervjuer och intervjuguide

Vid intervjutillfället framfördes en önskan om att spela in samtalet, för att minimera risken att missa information. Respondenten erbjöds även utskick med det slutgiltiga materialet. Detta för att minska osäkerheten hos respondenten samtidigt som intervjupersonerna ges möjlighet till korrigerande vid misstolkning. Bryman (2011) framhäver att vid kvalitativa studier är det gynnsamt att säkerställa informationen som erhållits från respondenten. Även kallat respondentvalidering. För att respondenten ska förstå syftet med arbetet gavs en kort presentation om studien och vår kunskap gällande ämnet. En semistrukturerad intervju med öppna frågor och efterföljande följdfrågor användes vid studien. Detta ger utrymme för respondenten att kunna diskutera och gå in på mer än bara ett område (Bryman & Bell, 2013). Intervjuerna gav tillfälle för att utvinna så mycket information som möjligt. Därför var det viktigt att vara pålästa inom områden som skulle komma att diskuteras (Lantz. A, 2013). Vid intervjutillfällena bevarades en hög medvetenhet genom att ställa relevanta frågor för att erhålla användbara resultat.

Vid utformning av intervjuguiden anpassades materialet efter vad respondenten hade för yrkesroll. Således skilde sig intervjuguiden mellan de olika intervjutillfällena. Intervjuerna varade cirka en timme vilket var tillräckligt för att erhålla den informationen som söktes. Flera olika personer intervjuades för att kunna ta emot olika synsätt och aspekter på ämnet.

## 2.8 Litteraturoversikt

I tidigt skede genomfördes en litteraturstudie för att få en överblick av vad som skrivit om ämnet tidigare. Det är enligt Bryman och Bell (2013) viktigt att undersöka vad som redan är känt inom området. Detta ökar studiens trovärdighet. Samtidigt finns det andra studier vilka ger förslag på vidare studier (Bryman & Bell, 2013). Det fanns en aktualitet kring ämnet då bl.a. Svenska dagbladet näringsliv, Tidningen Balans, Dagens Industri mfl. diskuterat området. Under litteraturstudien användes Göteborgs Universitets databaser och Google Scholar med nyckelord som accounting non profit organization, performance indicators, bostadsrättsföreningar, förvaltare, progressiva avskrivningar m.fl.

Stattin och Svernlövs (2014) rättsutlåtande gav en mer tydlig bild ur ett juridiskt perspektiv. Samtidigt gav tidigare uppsatser ökad kunskap och förståelse om redovisningen hos Brf:ar.

## 2.9 Analysmetod

Större delen av de inspelade intervjuerna transkriberades för att sedan sammanställa likvärdiga svar under rubriker. Intervjufrågorna analyserades och granskades för att öka svarens värde. Vid efterarbetet av det insamlade materialet innehades ett analytiskt förhållningssätt vilket resulterade i att endast det väsentliga framhålls i empirin. Studien använde sig inte av någon kvantitativ undersökning där exempelvis siffror används i ett analysverktyg för att komma fram till resultat. Under uppföljandet av materialet diskuterades hur respondentens åsikter uppfattats för att få en sådan rättvis bedömning som möjligt. Det empiriska underlaget jämfördes sedan med den teoretiska referensramen för att endast medta det väsentliga. Avslutningsvis analyserades respondenternas sammanlagda svar för att dra kopplingar och paralleller med referensramen, vilket presenteras under analys och slutsats.

## 2.10 Kvalitet i kvalitativa studien

Patel & Davidson (2011) framhåller värdet av att erhålla en så korrekt uppfattning som möjligt av respondentens uttalande. Detta beaktades vid uppföljningen av intervjumaterialet. Genomförandet av kvalitativa intervjuer gav en god helhetsbild kring ämnet samt möjligheten att jämföra med vad tidigare debatterats. Eftersom kvalitativa studier är unika blir det svårt att bedöma dess kvalitet. Det finns inga klara regler eller procedurer för att säkerställa att studien uppnått god kvalitet. Istället ligger vikten på att förklara processen i arbetet vilket vi tagit hänsyn till (Patel & Davidson, 2011).

Trovärdigheten av materialet som anskaffats kan anses legitim då regelverkens egna hemsidor gällande regelverken för Brf:na brukats. Debattartiklarna från Balans är utgivna från revisorernas egna branschförbund FAR. Rättsutlåtandet från Stattin och Svernlöv var på uppdrag av FAR, HSB, Bostadsrätterna, SBC och Riksbyggen vilket inger trovärdighet. Intervjupersonerna hade god erfarenhet och kunskap kring ämnet vilket förstärker legitimiteten. Patel och Davidson (2011) framhäver att pålitlighet och trovärdighet är fundamentala aspekter för att skapa kvalitet i studien. Författarna belyser att trovärdigheten blir central och ska genomsyra hela undersökningsprocessen vid kvalitativ studie.

## 2.11 Metodkritik

Metodval av en kvalitativ ansats har enligt Jacobsen (2002) en del nackdelar. Eftersom kontakt endast sker med ett fåtal personer uppstår generaliseringsproblem. Jacobsen (2002) förklarar detta problem med att det finns en risk att personerna som intervjuats inte är representativa för andra än sig själva. Han menar att personen kan ha en subjektiv syn på ämnet, intrycket är dock att respondenterna hade ett objektivi synsätt. Bryman (2011) förklarar att bara ett eller två fall inte kan representera alla fall. Under intervjuerna uppmärksammades att respondenterna blev smått obekväma eftersom inspelningsteknik brukades under tillfället. Bryman och Bell (2013) menar på att vid

intervjuer kan respondenterna bli oroliga under inspelningen eftersom deras ord kommer sparas och komma ut i det offentliga. Vid kvalitativ metod finns en risk att få en känsla av att aldrig blir klara eftersom det ständigt dyker upp ny information. Samtidigt anses kvalitativ ansats vara tidskrävande uttrycker Jacobsen (2002). Med de tio veckor studien är begränsad till är detta en relevant aspekt att ta hänsyn till. Jacobsen (2002) förklarar att just flexibiliteten vid kvalitativ ansats kan medföra problem. Medvetenheten under hela studiens gång har bidragit till att uppsatsen kunnats hållas relativt kort och koncist.

### 3 Teoretisk referensram

*För att ge bästa möjliga förståelse inom ämnet kommer Referensramen presentera allmän fakta kring vilka principer och regelverk som Brf:ar lyder under. Samtidigt kommer tidigare forskning angående informationen i finansiella rapporter hos IVO, att introduceras. Med hjälp av de här två teman förs regler samman med vad forskarna anser om redovisningen hos organisationer som inte drivs av vinster.*

---

En *Bostadsrättsförening* är en ekonomisk förening som innehar bostadslägenheter i en fastighet som medlemmarna äger tillsammans. Eftersom Brf:ar är av formen ekonomisk förening har den som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att bedriva en ekonomisk verksamhet. Brf:ar har en rad egendomliga bestämmelser vilket gör att de skiljer sig från vanliga ekonomiska föreningar. En Brf måste ha minst tre medlemmar och ska vara registrerad hos Bolagsverket (Lundén, 2013).

#### 3.1 Allmän fakta - principer och redovisning

##### 3.1-1 Lagar & myndighet

*Årsredovisningslagen* (SFS 1995:1554) innehåller bestämmelser om upprättande och offentliggörande av årsredovisning, koncernredovisning och delårsrapport.

*Bokföringslagen* (SFS, 1999:1078) innehåller bestämmelser om bokföringsskyldighet för vissa fysiska och juridiska personer. Alla aktiebolag, handelsbolag, ekonomiska föreningar och ideella föreningar är bokföringsskyldiga. Lagen innehåller mestadels vilka som är bokföringsskyldiga och regler för hur den löpande bokföringen ska skötas. Brf:ar är ekonomiska föreningar och därav bokföringsskyldiga.

*Bokföringsnämnden* är en statlig myndighet under finansdepartementet i regeringen. Nämnden ansvarar för utvecklandet av god redovisningssed och ger allmänna råd om tillämpningen av BRL samt ÅRL. De allmänna råden är normgivande och BFN agerar som experter till staten inom redovisning. Nämnden bistår med att hjälp av förtydligande av god redovisningssed i domstolsfall (SRF, BFN, 2016).

##### 3.1-2 Redovisningsprinciper

Brf:ar definieras som ekonomiska föreningar och följer därmed ÅRL, BFL och normsättarna BFN (BFN, 2016). Inom lagstiftningen för redovisning finns det en rad bestämmelser som kallas redovisningsprinciper. De berör hur tillgångar och skulder ska värderas samt synen på intäkter och kostnader. Principerna framkommer även i uttryck av olika standarder och regelverk, till exempel BFN:s K-regelverk (Frostensson, 2015).



Principen om *Överskådlighet* och *God redovisningssed* beskrivs i ÅRL (1995:1554) 2:2 §. Lagen innebär att årsredovisningen ska upprättas på ett överskådligt sätt och i enlighet med god redovisningssed. Följaktligen finns grundprincipen "principen om rättvisande bild". Enligt ÅRL (SFS 1995:1554) 2:3 § Rättvisande bild ska balansräkningen, resultaträkningen och noterna upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Det ska även lämnas tilläggsupplysningar om det behövs för att ge en rättvisande bild (SFS 1995:1554).

*Försiktighetsprincipen* 2:4 § första stycket 3 ÅRL (SFS 1995:1554) innebär att företaget ska uppmärksamma den osäkerhet som uppkommer med händelser och omständigheter. Tillgångar och intäkter får inte överskattas samtidigt är det inte tillåtet att underskatta skulder och kostnader. Värderingen av olika poster ska göras med iakttagande av rimligt försiktighet (Skatteverket, 2015)

En Brf har grundläggande principer som ska följas, en av dem är *likhetsprincipen*. Principens innebörd är att alla medlemmar i Brf:s ska behandlas lika (Lundén, 2013). I samband med årsavgifterna blir det en intressant aspekt menar Lundén (2013). Exempelvis om en Brf tar ut högre årsavgifter under en viss period med avsikt att använda kapitalöverskottet till att sänka medlemsavgifterna några år senare. För att gynna nya medlemmar. Författaren anser att det här strider mot likhetsprincipen. En förenings ekonomi ska vara balanserad och varken ha för stort överskott eller underskott av kapital (Lundén, 2013).

En Brf har inte samma syfte som exempelvis ett aktiebolag, då ett AB är vinstdrivande. I stället ska en Brf understödja medlemmarnas ekonomiska intressen i relation till boendet. Vid fastslagning av årsavgifterna ska föreningarna ta hänsyn till självkostnadsprincipen enligt Lundén (2013). Eftersom årsavgifterna tillsammans med andra intäkter ska täcka föreningens utgifter (Lundén, 2013).

### 3.1-3 K-regelverken

BFN beslutade år 2004 att ändra inriktningen på sin normgivning. Istället för ämneskategori förändrades detta till företagskategori. Det finns fyra olika kategorier K1, K2, K3 och K4. Detta medförde ändringar i ÅRL och BFL i och med kategoriändringen. BFN delade in regelverken vilket gjorde att K1 och K2 tillhör mindre företagen medan K3 och K4 de större företagen. K2 är ett förenklat regelverk. Kategorin tillhör mindre företag och innehåller företag som upprättar årsredovisning och årsbokslut. För ekonomiska föreningar existerar allmänt råd gällande rådgivning (BFNAR 2009:1). K3 är huvudregelverk för onoterade företag som ska upprätta årsredovisning. BFN beslutade år 2013 att upprätta ett K3-regelverk även för företag som redovisar årsbokslut. Mindre företag och Brf:ar kan därför välja att tillämpa K3-regelverket som val (SRF redovisning, 2016). K2 är mer av ett reglerat regelverk och K3 mer principbaserat. K2 kräver mindre kunskap gällande redovisning och är enklare att tillämpa i och med den detaljerade vägledningen. Eftersom K3 är principbaserat finns det mer utrymme för anpassbarhet och bedömning. K3 kräver därför mer redovisningsmässig kunskap. K3 är skrivet ur ett användarperspektiv medan K2 är skrivet ur ett upprättarperspektiv. Det finns möjligheter till förenklingar i K2 vilket gör att bokslutet inte blir ultimatum som beslutsunderlag (SRF redovisning, 2016).

### 3.2 Tidigare forskning - Finansiell rapport som informationskälla

En Brf har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom sin verksamhet i vilken medlemmarna deltar. Utöver lagar och principer som presenterats ovan finns studier som är intressanta att ta i beaktning för att besvara studiens syfte och problem. Vår bedömning är att IVO har en liknande organisationsform som Brf:ar. Därför presenteras studier som tar upp problematik gällande redovisningen och dess brister i informationsinnehållet hos IVO:s rapportering. Författarna framför även förslag och lösningar på hur redovisningen kan förbättras innehållsmässigt. Synen på informationsinnehållet är en viktig del i vår studie och tidigare forskning nedan belyser brister i innehållet.

Anthony (1980) förklarar att IVO per definition inte existerar för att tjäna pengar och bör därmed använda en modifierad redovisning. Det är ofta förvirrande för en som är van att läsa vanlig företagsredovisning. Nuvarande system har erhållit kritik från flera studier på grund av brister i informationen hävdar Keating och Frumkin (2003). De belyser att redovisningssystemen i många IVO är i dålig ordning. En stor del av potentiella användare av IVO:s finansiella rapporter är osäkra på vad för information som är tillgänglig. Många användare vet inte hur de ska läsa eller tolka finansiella rapporter (Keating & Frumkin, 2003). Anthony (1980) förklarar att personer som vanligen analyserar vinstdrivande företags rapporter inte får samma helhetsbild vid analys av IVO:s finansiella information. Istället erhålls fragmenterad data som tagits ur sitt sammanhang, informationen blir därför inte väsentlig framhåller Anthony (1980). Användare får leta förgäves efter indikationer om organisationens finansiella välstånd (Anthony, 1980). Få användare är förmögna att kunna utvärdera prestation och göra informativa beslut om framtida stöd eller deltagande menar Keating och Frumkin (2003). IVO:s framtida ekonomiska framgång hänger på att förbättra sina interna redovisningsval och kommunikationen av sina finansiella resultat till användarna (Keating & Frumkin, 2003).

Anthony (1980) artikel uppmärksammar olika speciella egenskaper för IVO:s finansiella rapporter. Han menar att IVO skiljer sig från vinstdrivande organisationer genom att:

- I IVO:s finansiella rapporter finns det inget övergripande resultat som visar organisationens ekonomiska situation.
- Vissa redovisningssiffror visar inte realiteten av de ekonomiska transaktionerna. I resultaträkningen existerar poster som inte har någon större signifikans.

Framgången i IVO borde mätas på hur pass bra förvaltningen är jämfört med tillgängliga resurser. Artikeln belyser att den viktigaste informationen hos IVO är hur förvaltandet av kapital hanteras. Ytterligare information om hur resurserna fördelats ger en förbättrad helhetsbild enligt Anthony (1980). Torres och Pina (2003) förklarar att det är grundläggande att ha rationell förvaltning i IVO. IVO har en växande ekonomisk och social betydelse i samhället samtidigt innehar organisationerna stora resurser. Det här medför ökad efterfrågan för finansiell och icke finansiell information gällande förvaltningsändamål. En IVO:s basala funktion gällande finansiella informationen är att:

- Ge information om hur resurserna i organisationen har införskaffats och användandet under perioden.
- Presentera de tillgängliga resurserna för framtida användande vid slutet av perioden.
- Rapportera organisationens förmåga att erbjuda tjänster i framtiden.

(Torres & Pina, 2003)

I nuläget finns det en generell acceptans att bra resultatindikationer är svårt att upprätta men samtidigt grundläggande. Parallellt måste hänsyn tas till att resultatindikationerna har sina begränsningar och ska endast behandlas som vägledning eller hjälpmedel för beslutsfattande (Torres & Pina, 2003). Anthony framhäver i sin studie att USA:s God redovisningsssed (FASB) borde utveckla standardiseringar gällande mätning av intäkter, insats, bidrag, medlemsavgifter, och andra källor relaterade till IVO. Resultatet av IVO:s rapporter är inte en indikation på organisationens framgång hävdar Torres & Pina (2003). IVO ska komplettera med information om kostnad och tydliga resultatindikationer. Burks (2015) förklarar att det är bättre för organisationer att ge ut mer information än för lite. Henderson, Chase och Woodsons (2003) menar att IVO ska utge väsentlig information. De klarlägger att dessa organisationer borde ha anpassade prestationsmått, istället för standardprestationsmått i sin finansiella information. De anger flertalet kriterier för hur bra resultatindikationer ska vara. Till exempel meningsfulla, kompatibla, jämförbara, kostnadseffektiva och trovärdiga (Henderson, Chase & Woodson, 2003).

En kassaflödesrapport bör alltid vara med i redovisningen för IVO enligt Anthony (1980). Informationen ska visa hur den finansiella positionen förändrats över tid (Anthony, 1980). Redovisningsinformation är pålitlig om den är fri från fel och subjektivitet, om den är kontrollerbar och om händelserna som redovisas är riktiga. För att informationen ska vara relevant måste informationen vara kapabel att ha inverkan vid beslutsfattande. Väsentlig information visar nuläget och kan hjälpa användare att göra förutsägelser om framtiden. För att åstadkomma det här ska de finansiella rapporterna vara jämförbara med andra organisationer. Informationen måste vara förståelig för de som har en någorlunda kunskap om hur affärs- och ekonomiska aktiviteter ter sig (Keating & Frumkin, 2003).

Burks (2015) gjorde en studie angående hur användare reagerar på förändringar av vissa poster i resultatet. I studien koncentrerades det mest på omräkningar av kostnadsposterna. Vid en omräkning i organisationernas räkenskap skedde ingen större reaktion enligt studien.

### 3.2-1 Sammanfattning tidigare forskning

Artiklarna belyser kritik mot dessa organisationers redovisning. De tar upp olika kvalitativa egenskaper som är viktiga för att redovisningen ska ge en utförlig bild (Henderson, Chase & Woodson, 2003; Keating & Frumkin, 2003). Torres och Pina (2003) visar på att den rationella förvaltningen av tillgångar har en central betydelse gällande IVO. Eftersom föreningen förvaltar medlemmarnas resurser och har därför ett ansvar gentemot medlemmarna. Den information som föreningen lämnar ska visa hur den finansiella positionen förändrats över tid och ge relevanta resultatindikationer. Anthony (1980) framför kassaflödesanalys som ett bra komplement för att tydliggöra detta.

## 4 Empiri

*Kapitlet redogör för det material som samlats in under intervjutillfällena. Empirin är indelad i fyra delar där underlag från förvaltare, revisorer, kreditgivare & styrelseledamot redovisas enskilt. Under huvudrubrikerna sker en presentation av respondenterna.*

---

*"Det var pest eller kolera, ingen av regelverken (K2/K3) passar på en bostadsrättsförening egentligen, de är gjorda för aktiebolag." – Rikard Björner (personlig kommunikation, 28 april 2016)*

### 4.1 Ekonomiska förvaltare

*Intervjupersoner:*

***Niklas Benetos & Mattias Pettersson** är Brf-ekonom hos HSB Göteborg, de har mellan 25-30 föreningar per ekonom.*

***Rikard Björner** är Brf-ekonom hos Riksbyggen, har varit ekonom i 6 år och är ansvarig för cirka 20 Brf.*

***Matilda Öster** är ekonomikonsult hos SBC och hjälper befintliga kunder med ekonomisk rådgivning.*

*Niklas Benetos & Mattias Pettersson benämns framöver **B&P***

*Rikard Björner benämns framöver **R.B***

*Matilda Öster benämns framöver **M.Ö***

---

Brf:ar tecknar generellt avtal med ett förvaltningsbolag där Brf-ekonomerna arbetar för att sammanställa och upprätta årsredovisningar. Budgetering ingår även i arbetet förklarar B&P. Den ekonomiska förvaltningen startar först efter att den ekonomiska planen är granskad, ekonomin måste vara rimlig säger R.B. När bostäderna är inflyttade och den ekonomiska planen är inlämnad till bolagsverket tar Brf-ekonomerna över. Bokslutet ska försöka koppla an till den ekonomiska planen berättar B&P och bör därför inte vara orimlig. En del ekonomiska planer kan fort bli inaktuella på grund av omvärldsfaktorer så som ränteläge eller ökade underhållskostnader.

#### 4.1-1 K-regelverken

Enligt B&P har det varit svårt att välja mellan regelverken men till större del använder sig HSB:s Brf:ar av K2. Den tydliga skillnaden mellan K2 & K3 är att det enklare går att aktivera kostnaderna vid tillämpning av K3. Samtidigt krävs det komponentavskrivningar vilket det inte gör vid användandet av K2.

*B&P – "De flesta har hamnat i K2 eftersom man arbetar med avsättning till underhållsplan, tar in kostnaden genom att man sätter av."*

R.B berättar att till största del rekommenderas K2 ut till föreningarna av Riksbyggen. Han framhåller också svårigheten med att inte kunna aktivera underhållskostnader mot tillgångar. Exempelvis: vid upprustning av taket hos en Brf sker ingen ökad tillgång i balansräkningen, utan medför enbart en kostnad i resultaträkningen.

*R.B - "Det var pest eller kolera, ingen av regelverken (K2/K3) passar på en bostadsrättsförening egentligen, de är gjorda för aktiebolag."*

B&P berättar att BFN förtydligat att investeringar endast får aktiveras vid prestandahöjningar. Enligt K2 är det tydligt med vad som är och inte är en investering. Här har BFN kommit med ett uttalande om att det endast är en prestandahöjning från det att byggnaden uppfördes. Dock kan det bli en del bedömning om vad som egentligen är en prestandahöjning. Enligt R.B håller en praxis på att växa fram mellan förvaltare och revisorer om hur mycket som får aktiveras eller inte. Vid underhåll som är värdehöjande tillfaller cirka 40% balansräkningen som en tillgång och 60% som kostnad på resultaträkningen. Förvaltaren vill ur dennes synpunkt aktivera så mycket kostnader som möjligt mot tillgångarna i balansräkningen.

*R.B - "I K2 när man tex renoverar ett tak så får den inget värde i balansräkningen utan allt bokas som en underhållskostnad. Samtidigt skrivs det av på fastighetens ursprungliga anskaffningsvärde. Man har således ett helt nytt tak som kanske håller i 40 år som inte ses som någon tillgång i balansräkningen, det tycker jag är missvisande."*

De största förändringarna sedan inträdet av regelverken anser B&P vara att den blivit mer komprimerad och saklig, den spretar inte lika mycket. Sedan införandet av K2 hos HSB:s föreningar har de linjära avskrivningarna medfört att vissa Brf:ar redovisat mycket större underskott. M.Ö tycker det blivit enklare att förstå vad som får aktiveras eller inte med de nya regelverken, dock kan det förtydligas ytterligare. Tidigare fanns större utrymme för justeringar och aktiveringarna.

*M.Ö - "Regleringen i säg är samma men branschen har under tiden tagit ut svängarna så att BFN tydligare sa att det inte var okej med exempelvis aktivering av stambyten utan att det ska vara en funktionsförbättrande åtgärd."*

R.B förklarar att innan K-regelverken var redovisningen friare och fördelningen mellan aktivering och kostnader var enklare att utföra. Den tydliga förändringen medförde en skarpare kostnadsföring samtidigt som det inte går att aktivera på samma vis. Innan införandet gick nyproduktioner till större del med plus, sedan förändringen går de flesta med stora underskott.

#### **4.1-2 Kassa & likviditet**

Kassaflödet visar på in- och utbetalningar i verksamheten under en period. Kassaflödet uppvisar hur föreningar täcker upp kostnader och amorteringar beskriver M.Ö. För att lösa resultaträkningens numera försämrade position säger R.B att förvaltarna använder sig av "likviditetsvapnet". Förvaltarna framhäver kassans storlek, alltså vad föreningarna har i likvida medel. Växer kassan samtidigt som föreningen sköter sin avsättning till underhållsfonden bör ekonomin anses sund. För att årsredovisningen ska ge relevant information till användarna anser M.Ö att kassalikviditeten bör vara med i förvaltningsberättelsen.

*M.Ö - "Den visar klart och tydligt om kassan vuxit eller försämrats under året."*

#### 4.1-3 Underhållningsplanen

I underhållsplanen beräknas förslitningar på byggnaden genom att tekniker analyserar och gör bedömningar kring framtida kostnader för Brf:ar förklarar P&B. R.B säger att rutiner kring granskning av föreningars byggnader görs för att undersöka hur välgrundad underhållsplanen är. Underhållsplanen är ett levande dokument som hela tiden uppdateras. Alla siffror i planen används för att beräkna den årliga ersättningen till underhållsfonden. Avsättning görs årsvis till fonden för att Brf:en skall klara av framtida utgifter.

Underhållsfonden är rent krasst en flytt mellan fritt och bundet eget kapital, den återfinns inte i resultaträkningen beskriver M.Ö. Redovisningsmässigt bokas ett belopp från det balanserade resultatet till det bundna egna kapitalet förklarar R.B. Det balanserade resultatet minskas genom flytten till underhållsfonden. Trots att en avsättning görs mot underhållsfonden slår det enbart negativt i resultaträkningen. R.B anser därför att det inte ger en rättvisande bild.

#### 4.1-4 Styrelsen

En styrelse består av de människor som äger bostadsrätter i föreningen därför kan den ekonomiska kompetensen variera väldigt från en förening till en annan. Men generellt ser B&P att styrelsen har svårt att förstå reglerna och redovisningen fullt ut. Årsredovisningen tas fram av förvaltare men är i slutändan styrelsen uppgift att godkänna, därmed är det dem som tar ansvar för den.

Vid regeländringarna beskriver B&P att situationen var något mer orolig på grund av ovissheten kring de nya reglerna. Styrelsen önskade närvaro från förvaltare för att besvara de frågor som boende och styrelsemedlemmar framförde. Enligt R.B klargjorde Riksbyggen för styrelsen att avgifterna inte behövde höjas, vilket lugnade diskussionerna. M.Ö förklarar att det var en hel del samtal om avskrivningar men också periodiseringar i styrelsen. Framförallt fanns en nervositet hos styrelsen över att förklara förändringen i redovisningen för medlemmarna.

*M.Ö - "Till styrelsen och användare fick man förklara att det är de löpande kostnaderna i verksamheten, amortering och avsättning till underhåll som behöver täckas av avgifterna. Så länge man har en långsiktig underhållsplan finns det inga oro-moment"*

På grund av regeländringarna fick B&P föra diskussion med kunderna för att tydliggöra situationen. HSB kommunicerade samtidigt ut information via mail och hemsidan. M.Ö fokuserade framförallt på att informera de föreningar som använt sig av progressiv avskrivningsmetod. SBC gick också ut med informationsmail och fakta inom en intern portal samtidigt som de löpande underrättade styrelser.

#### 4.1-5 Redovisningsmall

K2 är strikt med vilka rubriker och noter rapporten ska innehålla berättar B&P. HSB utgår i stort sätt helt från K2-mallen och det är styrelsen som formulerar förvaltningsberättelsen.

*B&P - "Det finns ingen mer lämpad än styrelsen att skriva förvaltningsberättelsen."*

Riksbyggen följer K2 men har dessutom en standardmall som tillämpar viss extra information då de vill öka användarvänligheten. Mallen har utformats ihop med revisorer för att deras produkt ska hålla ett bra mått samt vara pedagogisk poängterar R.B. M.Ö redogör att kassalikviditet fungerar som en viktig del av förvaltningsberättelsen samtidigt utgår SBC från K2:s mall.

B&P uppger att det inte finns en bra standardutformning som förklarar väsentliga händelser. Exempelvis finns det inte några regler om att informationen i en förvaltningsberättelse bör redovisa varför avskrivningar eller underskottet ser ut som de gör. M.Ö anser dock att det generellt redovisas väsentliga händelser. Till exempel förklaringar för avgiftshöjningar och stora underhåll. De nya föreningarna förklarar mer om avskrivningar och att det inte kommer påverka avgifterna i föreningen.

*B&P - "Det är upp till föreningen eller styrelsen att plocka in väsentlig information i förvaltningsberättelsen."*

#### 4.1-6 Användarna

I dagsläget är redovisningen inte bra påpekar B&P. Egentligen är redovisningen i en Brf en relativt enkel sak. Det handlar mestadels om att fördela kostnader över tid, underhållet hamnar i fokus. K-regelverken har dock medfört att redovisningen blivit mer komplicerad för Brf:ar och därmed svårare att pedagogiskt förklara redovisningen. Det har inte underlättat att Brf:ar tillämpar olika avskrivningsmetoder (komponentavskrivning enligt K3 samt enklare avskrivning enligt K2) vilket bidragit till högre avskrivningar än tidigare i nyproduktion.

*B&P - "Varken K2 eller K3 har medfört en tydligare eller mindre lättförståelig redovisning för medlemmarna i en Brf"*

Innehållet i rapporteringen bör vara relevant och informationshöjande vilket det inte är idag tycker B&P. För att uppnå en bra användarvänlighet vill M.Ö att alla föreningar ska ha samma avskrivningstider, aktiveringar och periodiseringar. Hon upplever att revisorer säger olika vilket är en bidragande faktor till att det fortfarande inte går att jämföra Brf:ar särskilt konsekvent.

#### 4.1-7 Redovisningen

Enligt R.B är förvaltningsberättelsen av betydande karaktär medan resultaträkningen generellt är svår att greppa för intressenter. Anledningen är att ett underskott inte betraktas önskvärt, det ser varken bra ut eller avspeglar verkligheten. B&P menar att det finns en pedagogisk fördel med att kunna redovisa en resultaträkning där resultatet är "plus-minus-noll". Det är enklare för styrelsen att förstå sig på ett plus- eller nollresultat i stället för ett underskott. Det kan medföra att en Brf-ekonom får presentera förklaringar angående avvikelsen.

Soliditet är ett relativt dåligt verktyg för en Brf anser M.Ö, det är troligen bättre med ett mått som lån per kvadratmeter. Det säger mer om låneläget i föreningen samtidigt blir det enklare att jämföra med andra föreningar. Notering bör göras för hur ny eller gammal föreningen är tycker M.Ö.

#### 4.2 Revisorer

*Intervjuer har hållits med:*

**Magnus Emilsson** som är regionchef på BoRevision för västra Sverige, han har arbetat med redovisning i 15 år med första åren hos PwC.

**Göran Johansson** Auktoriserad revisor på KPMG, han har varit revisor i 33 år och arbetat med Brf:ar i 30 år.

*Magnus Emilsson benämns framöver som **M.E***

*Göran Johansson benämns framöver **G.J***

---

En revisor är oberoende och ska granska och identifiera riskerna med verksamheten klagör G.J.

##### 4.2-1 Risker

G.J förklarar att de största riskerna ligger i fastigheten eftersom den dominerar balansräkningen värdemässigt. Därmed är avskrivningar, underhåll och aktiveringar av väsentlig risk då de hänger ihop med fastigheten. Frågor kring aktivering av olika renoveringskostnader är något som uppkommit mer frekvent. M.E framhäver samma åsikt,

*M.E - "det är störst risk med det som är kopplat till fastigheten."*

*G.J - "investeringar behöver vara prestandahöjande och därför är det svårt att aktivera dessa beroende på vilket regelverk som används (K2). Byter man däremot ut mot bättre isolering eller annat är det mer uppe för diskussion."*

M.E förklarar att typiska frågor under 2014-2015 framförallt handlade om investeringar. Revisorerna har generellt en avvikande åsikt gentemot förvaltarna vilka gärna aktiverat poster som inte får aktiveras enligt K2.



*M.E - "I de flesta fall kanske de säger att vi försökte. I andra fall kan de stå på sig, att de tycker det är en aktivering. Jag berättar att de ska läsa igenom K2 igen, det här är inte aktiverbart. Det här är en underhållsåtgärd."*

G.J anser att en riskfaktor i årsredovisningen är om de underliggande dokumenten inte är korrekta. Speciellt att planer eller eventuella risker i föreningen inte är korrekt återgivna i förvaltningsberättelsen.

*G.J - "Det är viktigt för läsarna att veta ifall det finns ett stort behov av underhåll, står det här med i så fall? Eller finns det problem med kanske en vattenläcka eller så. Sådant fokuserar jag på vid revidering."*

Förvaltningsberättelsen ska ta upp väsentliga saker och därför tycker G.J att det är bättre om föreningen själv presenterar varför den gör underskott. Det ger en bättre förståelse för läsarna, dock är det ovanligt att de kommenterar underskottet. M.E framhäver att utformningen av förvaltningsberättelsen är strikt upprättad efter K2:s formkrav. Vid vissa tillfällen har föreningarna presenterat oväsentliga texter och händelser. M.E anser samtidigt att det i vissa fall kan saknas väsentlig information i förvaltningsberättelsen.

*M.E - "I vintras 2015 hade en förening gjort en ombyggnation, vilket de inte hade informerat om. Jag förklarade att ni behöver beskriva händelsen i förvaltningsberättelsen. Det hade nämligen blivit mycket dyrare än budgeten förutsatt, mycket av pengarna var borta. Ni behöver förklara vad som har hänt, inte det tekniska, utan snarare vad som är anledningen till att projektet har dragit iväg i pris. Trots rekommendationer ville de inte redogöra för projektet, men detta är av typen väsentlig information, för både befintliga och kommande medlemmar."*

Väldigt många föreningar har anammat att göra redovisningen så enkel som möjligt. Då bortgår vinkeln om hur informativ årsredovisningen egentligen bör vara för läsare förklarar G.J. Det blir snarare producenterna av årsredovisningen som styr informationen än användarnas behov.

#### 4.2-2 K-regelverken

BFN gjorde så att K3 blev huvudregelverk i Sverige. Samtidigt är K2 enligt G.J ett förenklat regelverk, det är standardiserat och hårt uttryckt "mer som att fylla i en rapport egentligen". Brf:ar är ganska komplicerade eftersom de sträcker sig över långa perioder, samtidigt har föreningarna många delägare (medlemmar). Därför anser G.J att det är rimligt att ha en redovisning vilken ger en så rättvisande bild som möjligt. M.E säger att K2 är ett förenklingsregelverk och BoRevision ser inte att syftet från normgivarna är att regelverket ska användas av företag som äger tillgångar.

*M.E - "Det finns några riktigt stora Brf:ar, där måste grundtanken vara att man ska välja K3."*

G.J vill poängtera vikten av att ha en rättvisande redovisning och menar att K2 inte tillhandahåller det. Regelverket är gjort för en annan kategori företag. Därför

förespråkar G.J K3 före K2. M.E berättar i sin tur att BoRevision också rekommenderar K3 eftersom BoRevisions inställning är att K3 ger en bättre rättvisande bild än K2. Han förklarar de problem K2 medför när föreningar skall göra exempelvis stambyte eller andra stora underhåll. Eftersom det redan finns en stam vilken enligt K2 ska återställas till ursprungligt skick, får stambytet inte betraktas likt en investering. Den kommer istället kostnadsföras direkt i resultaträkningen vilket påverkar resultaträkningen och därigenom redovisningen, den kommer att se underlig ut på grund av det här berättar M.E.

*M.E - "Resultaträkningen i en Brf har till viss del spelat ut sin roll, det är kassaflödet som är det viktigaste."*

K3 är ett principbaserat regelverk och innebär att föreningen måste komponentindela bostadshuset, det kan anses som ett stort arbete berättar G.J.

*G.J - "Förvaltarna kanske inte heller har så stor kunskap om just K3."*

M.E uppger två faktorer som kan förklara varför centralorganisationerna valde K2, eftersom K2 är ett förenklingsregelverk blir det konkret enklare arbete för dem. Komponentuppdelningen kan anses initialt medföra ett stort arbete och högre avskrivningar, därför undviks K3.

G.J påpekar ett fenomen angående ÅRL, "en fondavsättning hänger inte ihop med ÅRL". Han menar på att det inte går att ha en avsättning till sig själv. Regelrätt är en avsättning ett åtagande till en annan part. En underhållsfond måste redovisas till bundet eget kapital. Det finns dock inget krav på att en förening måste ha det avsatta kapitalet till hands, men enligt G.J bör summan vara disponibel.

#### 4.2-3 Konsekvenser

Större delen av Brf:na visar underskott till följd av tillämpandet av linjära avskrivningar, det gäller framförallt nya föreningar påpekar G.J. Det uppkom en sorts skrämselficka när de progressiva avskrivningarna slopades berättar M.E. Han förklarar att det blivit högre avskrivningar och "de nya föreningarna har stora underskott". Det har medfört ett större fokus på hur kassaflöden ser ut framhåller G.J. Redan innan förvaltarna upprättade K2 rekommenderade G.J användandet av en kassaflödesanalys. Han ställer frågan om redovisningen "ska vara enkel för producenten eller bra för användarna?". Många gånger saknar G.J information i berättelsen som påpekas vid revideringen. I K2 får inte kassaflödesanalys ingå om den inte upprättas under bilagor eller i förvaltningsberättelsen. Han betonar vikten av att visa hur föreningens underhåll ska finansieras.

*G.J - "Det är en viktig bit i förvaltningsberättelsen att visa hur föreningen klarar av finansieringen. Det är bara medlemmarna som betalar de här kostnaderna för underhåll så därför är det viktigt."*

Det är långt ifrån alla som täcker det kommande underhållet eftersom föreningarna har utrymme för belåning säger G.J. Det är därför billigare i räntesynpunkt att betala amorteringar och sänka ränta för att sedan ta upp nya lån när underhållet behövs.

Många inser att vid stora underhållsprojekt så påverkas resultaträkningen och balansräkningen "förfärligt" berättar G.J. Han upplever att fler förstår att K2 inte är lämpligt och har därmed öppnat diskussion om att byta till K3. Effekten av att använda K2 är att balansräkningen inte byggs upp med nya investeringar. Investeringarna gräver enligt M.E ur det fria egna kapitalet och i slutändan även det bundna. I praktiken går det att förbruka hela det egna kapitalet i en Brf, med utgångspunkt att ingenting görs. M.E kritiserar förvaltarna eftersom redovisningen anses bli dålig.

*M.E - "Med allt annat lika så kommer det bli en egendomlig redovisning i det långa loppet, om man beslutar sig för att ingenting göra, utan bara köra på". "Har man en K2 förening kommer man inte bygga på balansen med nya investeringar, det är förmodligen i detta avseende som SBC och Riksbyggen inte riktigt förutsett alla konsekvenser av att välja K2. Hur kommer det att se ut om 20 år när stora underhållskostnader kommer?"*

### 4.3 Kreditgivare

*Intervju med:*

**Annika Ahlstrand** arbetar som företagsrådgivare hos Swedbank i 8 år, har arbetat inom banksektorn under 16 år.

**Erik Fridén** arbetar som företagsrådgivare hos Swedbank i 2 år, har bakgrund från Handelshögskolan Göteborg som ekonom.

*\*De vill förtydliga att det som sägs är egna åsikter och står ej för Swedbank.*

*Annika Ahlstrand & Erik Fridén benämns framöver A&F*

---

A&F förklarar att förvaltarna mer frekvent skickar med en likviditetsbudget, tidigare skedde inte det. Det har blivit något viktigare att se på hur likviditeten ser ut hos föreningar.

*A&F - "Idag kanske en förening gått från ett bra resultat till minusresultat. Men det har ekonomiskt inte hänt någonting."*

Underhållsplanen är också viktig framhäver A&F.

*A&F - "Man vill alltid se på underhållsplanen så att det finns utrymme för belåning och att den är hållbar."*

A&F menar att kostnader kan skena iväg och felräkningar kan ha uppstått. Planen involverar stora summor och vid felräkning kan det försätta föreningen i en dålig position. Det är viktigt att en underhållsplan revideras och uppdateras, detta leder således till att renoveringar inte blir akuta.

*A&F - "Kan hända att man får en underhållsplan som inte stämmer alls. Det kan vara en kreditrisk för banken. Vi är väldigt risk fokuserade. Men de färskas underhållsplanerna vi får in är det inga problem med utan de har vi fullt förtroende för."*

A&F tar framförallt hänsyn till kassaflödet vid analys av en Brf. Hur pass bra ett kassaflöde är beror på hur mycket ränta den tål förklarar dem.

#### 4.4 Styrelsemedlem

Intervju med:

Marie-Louise Lindblom som är ordförande i Brf Verona

Marie-Louise Lindblom benämns framöver M.L

---

Den finansiella informationen kan uppfattas som svår för privatpersoner att förstå sig på.

*M.L - "Under ett budgetmöte gick vi igenom olika frågor och poster, vi var öppna för frågor. Efter mötet framgår det att några inte förstår sig på det vi gick igenom. Jag kan tänka mig att väldigt få har någon kunskap om en föreningsverksamhet."*

Generellt är inte M.L övertygad om att medlemmarna läser årsredovisningen. medlemmarna betar sig snarare som hyresgäster, de betalar sina årsavgifter.

## 5 Analys

*Avsnittet behandlar en analys av vad som framförts i empirin. Paralleller har dragits till den referensram som introducerats under kapitel tre. Analysen är uppdelad i två rubriker för att skilja de redovisnings- och informationsmässiga meningarna åt. Avslutningsvis sker en sammanställning av de åsikter som framkommit i studien.*

---

### 5.1 Upplevelser av de redovisningsmässiga förändringarna

Förvaltarna har beklagat sig över att välja mellan regelverken K2 och K3, de ser det som ett problem att K-regelverken inte är anpassade för Brf:ar (B&P, R.B). Som ekonomisk förening utgår Brf:ar från *självkostnadsprincipen* och *likhetsprincipen* (Lundén, 2013). Samtidigt förklarar Anthony (1980) och *självkostnadsprincipen* att en IVO:s syfte inte är att bringa ekonomisk vinst. Brf:ar skiljer sig därför markant från aktiebolag. Trots svårigheter av valet har de flesta använt K2 vilket vi konstaterar som något underligt eftersom det är ett förenklat regelverk. Det avser egentligen inte organisationer med stora tillgångsposter. Eftersom det är problematiskt med aktivering av olika investeringar i K2 tycker förvaltarna att det försvårar användandet av regelverket.

R.B framhäver ett problem de andra inte tar upp. Sedan användandet av K3 blir det en slags dubbelbokning med hänsyn för avsättning till underhållsfond. Dilemmat blir att Brf:ar avsatt kapital till ett underhåll de inte kommer att använda rent bokföringsmässigt. Enligt R.B kan det vara en anledning till att förvaltarna håller sig borta från att använda K3. G.J framhåller en annan åsikt. I K3 används komponentavskrivning vilket generellt uppfattas som tidskrävande och svårbedömt hos förvaltarna. Det här stämmer överens med konstaterandet att K2 har mer av ett *upprättarperspektiv* medan K3 har ett *användarperspektiv*. M.Ö menar samtidigt att grundarbetet är gjort med tanke på den underhållsplan de generellt använder sig av. Denna plan är detaljerad och uppvisar de flesta komponenterna i bostadshuset, rent krasst bör det finnas belägg för att upprätta K3. I beaktning bör dock tas att underhållsplanen är någonting styrelsen beställer av förvaltaren. Vår uppfattning är att planen är en standardmässig företeelse hos de största centralorganisationerna (Rikbyggen, Hsb, Sbc).

Större delen av nya föreningarna går enligt förvaltare och revisorer med underskott, det är vår gemensamma iakttagelse från respondenterna. Det innebär generellt en stor redovisningsmässig påverkan i årsrapporteringen. Samtidigt innebär det ingen större förändring ekonomiskt hos föreningen. Anthony (1980) påpekar att IVO:s finansiella information inte ger samma helhetsbild i jämförelse med ett aktiebolag. Vilket talar för det som respondenterna utgett under intervjuerna. B&P, R.B & G.J förklarar att det egna kapitalet urholkas ifall föreningar går med underskott under längre perioder. Det här beror på att det sker en flytt mellan balanserat resultat till underhållsfonden. Stattin och Svernlöv (2014) förklarar att det rent rättsligt går att genomföra. Problematiken som både revisorer och förvaltare framhåller är att den pedagogiska biten med redovisningen för medlemmar eller andra användare försvinner. Uppfattningsvis kommer både resultat- och balansräkningen i slutändan få en missvisande bild gentemot användare. Det kan diskuteras huruvida det här går emot principerna *god*

*redovisningssed* (SFS 1995:1554) 2:2 § och *rättvisande bild* (SFS 1995:1554) 2:3 §. Speciellt G.J riktar kritik mot att resultaträkningen ger en missvisande bild av föreningens ekonomiska välstånd, då den visar stora minusresultat. Underskottet är dock inget tecken på föreningens verkliga ekonomiska situation. R.B påpekar att det är en pedagogisk utmaning. M.E framhåller dock att så länge normgivningen och redovisningsreglerna följs anses det ge en rättvisande bild. Därför fortsätter snarare diskussionen mot hur pass bra informationen faktisk är för användarna. De andra respondenterna är mer ense om att den rättvisande bilden blir påverkad av hur redovisningsreglerna ser ut idag. Dock får vi uppfattningen om att dem ser det ur ett användarperspektiv och troligtvis inte det rättsliga perspektivet.

Förvaltarna verkar trots problemen inte gör några större ansatser för att ändra till K3, där föreningens tillgångar tros bli mer rättvisande. Enligt G.J finns det dock ett ökat intresse för en ändring men detta kan tänkas bero på att han snarare har hand om andra förvaltare än HSB, Riksbyggen och SBC. Centralorganisationerna verkar hålla fast vid tanken att det ska bli ett förändrat redovisningssystem som ska "rädda dem" enligt M.E. Därför menar han att förvaltarna "nonchalerar" investeringarnas redovisningsmässiga påverkan. Uppfattningen från revisorerna är att förvaltarna skiftar över till K3 när väl problemen är framme. Revisorerna som intervjuats ger en tydlig framställning av att K3 ger en bättre och mer rättvisande bild. De menar även att K3 fungerar bättre under längre sikt och det verkar därför troligt att fler Brf:ar successivt kommer att ändra till K3.

Förändringen till K-regelverken har medfört tydliga effekter. Respondenterna påpekar ett ökat hänsynstagande till kassaflödesanalysen. Förvaltarna framhäver gång på gång att intäkterna ska täcka upp de löpande och framtida kostnaderna. Viktigt för en Brf är deras förmåga att täcka upp löpande kostnader och investeringar. Därmed är det vitalt att föreningen innehar positiva kassaflöden. Alla parter framhäver kassaflödet likt ett grundläggande komplement till årsredovisningen, dock skiljer sig HSB från de andra. A&F förklarade att det har blivit något viktigare att ha med en likviditetsbudget för föreningarna eftersom vissa föreningarna visat större minusresultat. De anmärker även att stor hänsyn tas till kassaflödet vid analys. Klarar kassaflödet av stora ränteförändringar, då har föreningen ett bra kassaflöde enligt kreditgivarna. Både Riksbyggen och SBC har standardmässigt med en kassaflödesanalys i sina redovisningsmallar. HSB lägger till kassaflödesanalysen i en bilaga endast i de fall styrelsen efterfrågar den (B&P, M.Ö, R.B). En kassaflödesrapport ska vara med i den finansiella informationen för att visa hur den finansiella positionen förändrats enligt Anthony (1980).

Det är viktigt att intäkterna hos en förening täcker upp de löpande kostnader som uppstår vid underhållsarbete. Därför poängterar särskilt R.B, M.Ö och revisorerna att underhållsplanen måste vara ett levande dokument för att på sikt kunna se vilka underhållskostnader de måste täcka upp. Torres och Pina (2003) och Anthony (1980) framhäver att rationell förvaltning är vitalt för dessa typer av organisationer. Detta avspeglar den bild intervjupersonerna givit. Förvaltarna och revisorerna förklarar att underhållsplanen ligger till grund för avgifterna. Vi konstaterar att underhållsplanen och underhållsfonden är av största betydelse för en Brf. Kreditgivarna beskrev att underhållsplanen är en viktig variabel vid analys eftersom den visar om föreningen har utrymme för belåning.

## 5.2 Jämförelse mellan respondenternas syn på den finansiella rapporten som informationskälla

Generellt är synen hos respondenterna att ett underskott betraktas dåligt eftersom det medför svårigheter för intressenter att förstå sig på rapporteringen. Påståendet grundar sig i det både revisorerna och förvaltarna framhäver i empirin. B&P påpekar en pedagogisk fördel vid resultat som snarare är plus eller noll och inte minus. Samtidigt är alla relativt eniga i bemärkelsen att underskott i resultaträkningen inte ger en bra bild av föreningen. Torres & Pina (2003) belyser att resultatet i de här organisationerna inte är en bra indikation på hur verksamheten står sig ekonomiskt. Henderson, Chase & Woodson (2002) tar upp att de istället borde utveckla anpassade prestationsmått för sin verksamhet. Det behövs för att kunna ge väsentlig information fortsätter författarna. Revisorerna anser att det ligger hos förvaltarna att se till så att årsredovisningen förblir informativ. Eftersom informationsbehovet snarare styrs av producenterna än behovet förklarar G.J.

Kassaflödesanalysen verkar enligt vår studie blivit ett komplement till årsredovisningen i och med förändringen. Samtidigt blir förvaltningsberättelsen en viktigare del av redovisningen. Eftersom att den ska visa dåtida och framtida väsentliga händelser konstaterar G.J och M.E. Enligt *Överskådlighet och god redovisningssed* (SFS 1995:1554) 2:2§ ska tilläggsupplysningar inkluderas om det behövs för att ge en *rättvisande bild* (SFS 1995:1554) 2:3§. Revisorerna kritiserar i vissa fall informationsbristen i förvaltningsberättelsen, ibland förekommer till exempel inte information om byggnationer eller andra händelser. Vilket tyder på att *Försiktighetsprincipen* inte helt beaktas. Principen lyder "företag ska uppmärksamma den osäkerhet som uppkommer med händelser och omständigheter" (SFS 1995:1554). Burks (2015) poängterar att det generellt är bättre att ge ut mer information, vilket även revisorerna framför. Dock kan i många fall oväsentlig information finnas med i rapporterna enligt G.J och M.E. Det verkar svårt för många att endast få med väsentlig information fortsätter revisorerna. Henderson, Chase & Woodson (2002) framhäver också att rapporternas information bör vara väsentlig.

Användarvänligheten kritiserar från alla håll, bland annat framhålls att innehållet bör vara relevant och informationshöjande. Det är en generell ståndpunkt hos förvaltarna. Kritik mot dessa typer av organisationer tar Keating & Frumkin (2003) upp och menar på att redovisningssystemen i den här typen av organisationer är i dålig ordning. Författarna anser att användare har problem att utläsa informationen och har därmed svårt att använda rapporterna som beslutsunderlag. M.Ö och G.J diskuterar svårigheterna med att jämföra föreningar sinsemellan. Keating & Frumkin (2003) belyser att informationen i rapporterna ska kunna användas för att jämföras med andra organisationer. Anthonys (1980) problematik om att jämföra dessa typer av verksamheter blir verklighetsförankrat i och med M.Ö och G.J:s uttalanden.

Både Anthony (1980) och Henderson, Chase & Woodson (2002) betonar att egna standardiseringar av mätningar och prestationsmått borde utvecklas för de här organisationerna. Vår uppfattning av respondenternas förslag om egna utformade nyckeltal tolkas som den bästa lösningen på informationsproblemet. Förslagen har kommit från alla parter och skulle enligt dem bidra till förbättring av informationen. Troligen ger det enklare och tydligare information som kan användas av flera olika

användare. M.E och A&F berättar att de använder sig av vissa egenutformade nyckeltal för att underlätta analysarbetet.

Kommunikationsmässigt fick alla parter mer detaljerat informera om de nya reglerna och årsredovisningens nya utformning. Förvaltarna och revisorerna har uttryckt svårigheter med att pedagogiskt förklara för medlemmarna om varför föreningen gör underskott. De fick upplysa om att det endast är en redovisningsteknisk skillnad. Vi konstaterar att det är i enlighet med Keating & Frumkins (2003) att kommunikationen av de finansiella resultaten behöver förbättras. M.L och G.J framhåller problem med att tydligt förklara förändringarna för medlemmarna. Uppfattningsvis verkar styrelser lita på den ekonomiska förvaltningen och sin revisor. De accepterar att det är en redovisningsteknisk effekt som inte påverkar föreningens reela ekonomi. Användarna har inte haft någon större kritik i och med införandet av regelverken enligt M.L. Vilket kan förklaras av Burks (2015) studie, att ändringar i informationen inte har någon större påverkan hos användarna. Generellt finns synpunkten hos alla respondenter att det både är svårt och komplicerat att förklara rapporten för styrelsen. B&P berättar att de skäms när de informerar styrelsen, då rapporteringen blivit krånglig. Vi konstaterar att användare utanför styrelsen som till exempel intressenter till nya lägenheter har det svårt att erhålla en rättvisande bild.

### 5.3 Sammanfattande tabell

Tabellen är ett sammandrag av de åsikter som presenterats under empirin och diskuterats i analysen.

Identifierade åsikter	Förvaltare	Revisorer	Bank	Styrelse
<b>Rapporten är inte tillräcklig informativ</b>	X	X		
<b>Nuvarande regelverk ger inte rättvisande bild</b>	X	X	X	
<b>Anpassade nyckeltal</b>	X	X	X	
<b>K2</b>	X			
<b>K3</b>		X		
<b>Efterfrågar nytt regelverk</b>	X			
<b>Pedagogiska svårigheter gällande redovisning</b>	X	X		X
<b>Har kassaflödesrapport</b>	2/3			

Tabell 1: Identifierade åsikter



## 6 Slutsats

*I det avslutande kapitlet framförs de slutsatser och reflektioner kring de konsekvenser som regelverken haft på Brf:ar. Vidare framförs en åsikt om vidare forskningsområden.*

---

Syftet med den här studien var att beskriva, förstå och analysera vilka konsekvenser som införandet av K-regelverken haft, med hänseende till redovisningen samt informationsinnehållet på de finansiella rapporterna hos Brf:ar. Redovisningsmässigt har det skett förändringar där avskrivningarna och aktivering gällande investeringar är de mest märkbara. Avskrivningarna har lett till stora underskott i föreningarna och användandet av K2 regelverket har medfört komplikationer med att aktivera kostnader. Likt de vetenskapliga artiklarna stödjer vår studie att regelverk anpassade för vinstorienterade organisationer inte är optimala för Brf:ar. Både förvaltare och revisorer har uttryckt sig likt författarna i artiklarna att rapporteringen anses bli missvisande. Tidigare har det inte framgått hur olika parter ser på redovisningen och dess innehåll efter införandet. Även hur väl detta stämmer överens med den tidigare forskning som finns på området. Vår studie skildrar tydligt respondenternas ställningstagande gentemot redovisningen i Brf:ar med fokus på regelverken och den finansiella informationen. Studien förhåller sig två år efter regleringen och medför därför en minskning i det kunskapsgap som tidigare framförts i problematiseringen.

I inledningen nämns Keating och Frumkin (2003) samt Anthony (1980) uppfattningar om brister i de finansiella rapporterna. Tidigt under studien framkom det att resultaträkningen inte fungerar som ett prestationsmått. Vilket tydligt förstärks då majoriteten av respondenterna belyser vikten av att ha en kassaflödesanalys med i den finansiella rapporten. I K2 framgår det att en kassaflödesanalys egentligen inte ska finnas med. Kassaflödesrapporter har fått större fokus eftersom den ger en indikation på föreningens finansiella välstånd. I de flesta föreningar återfinns en kassaflödesrapport under bilagor eller i förvaltningsberättelsen. En Brf kan inneha stora tillgångsposter med omfattande ekonomiska resurser och skulle då enligt vår samt revisorernas uppfattning tillämpa K3 snarare än K2. Vi samtycker vidare med revisorerna angående underligheten att Brf:ar använder sig av förenklingsregelverket K2.

Förståelsen kring redovisningen och processer inom Brf:ar för vår egen del har ökat successivt med studiens gång. Vi har erhållit mer kunskap gällande de olika regelverken och dess innebörd. Studien frambringa förståelse om varför vissa redovisningsposter skapar diskussion. I synnerhet förmedlar respondenterna en gemensam standpunkt att underhåll och kassaflöden är centralt i en Brf. Studien uppmärksammar oss om komplexiteten som finns i posterna. Exempelvis överföringar mellan fritt och bundet kapital samt aktivering av kostnader. Bevis på det här är att även förvaltare har svårt att förklara vissa redovisningstekniska företeelser.

Alla respondenter efterfrågar nyckeltal och ökad jämförbarhet. Ett behov av förändring finns eftersom ekonomin i en förening inte skildras rättvisande. Idag framhävs problem med att jämföra föreningar sinsemellan. Förståeligt är att resultaträkningen behöver finnas med som en slags grund men att andra delar ska belysas mer. En modifierad redovisningsmodell efterfrågas både av författarna till de vetenskapliga artiklarna samt

av respondenterna. En idéskiss är under granskning och många föreningar verkar enligt revisorerna att hoppas på regelverk som är anpassade specifikt för Brf. Vi bedömer det osannolikt eftersom revisorerna är eniga om att sådant specifikt regelverk som de eftersöker inte kommer att skapas. Tidigare forskning har kritiserat redovisningen och dess innehåll. I vår studie har vi erhållit uppfattningen om att det fortfarande är ett problem. Det diskuteras mycket om nya lagförslag och att förbättringar är på gång. Det har dock inte verkställts någonting i verkligheten än.

Informationen i de finansiella rapporterna har stora brister visar studien. Både revisorer och förvaltare påpekar problemet med att pedagogiskt förklara de finansiella rapporternas innehåll. Många parter efterfrågar en ökad förbättring gällande rapporterna som informationskälla. De uttrycker att rapporten är svårläst för lekmän. Vilket är förkastligt då medlemmar men också intressenter bör kunna använda rapporterna som beslutsunderlag.

Sammanfattningsvis anser vi att vår studie förstärker uppfattningen om att regelverket bör kompletteras. Samtidigt framförs revisorernas åsikter om att förvaltarna använder sig av ett sämre anpassat regelverk (K2). Förvaltarna bör därför byta till K3. Informationsinnehållet i rapporterna anses svårtolkat och skulle därför behöva förbättras. Avslutningsvis stödjer studien den tes om att dagens redovisning inte ger en rättvisande bild av föreningarnas ekonomiska situation.

## 6.1 Förslag till vidare studier

Under studiens gång har vi funnit några olika områden vilka kan tänkas vara intressanta att täcka in med nya uppsatser och forskning. Ett av områdena vi tidigt stötte på var utformningen av den ekonomiska planen hos en Brf. Tydligt klarar inte en fjärdedel av de ekonomiska planerna hos nya Brf:ar av formaliakraven som Bolagsverket har. Intressant att undersöka är självklart varför och vad det här innebär i längden för Brf:ar. Ytterligare fördjupning kan vara hur pass väl de ekonomiska planerna är utförda samt huruvida siffror förfinas eller annat för att göra lägenheterna mer attraktiva.

Merparten av våra respondenter beskriver att specifika nyckeltal för Brf:ar borde tas fram och användas som en standard. En studie skulle därför kunna inrikta sig mot att ta fram fyra till sex nyckeltal. Använda nyckeltalen för att med en kvantitativ studie se resultatet av jämförbarhet mellan föreningar. Förslagsvis skulle det ske inom en region med Brf:ar som är av likartad storlek och sammanfallande ålder.

## 7 Källförteckning

Anthony, R.N. (1980). Making sense of nonbusiness accounting, *Harvard Business Review*, May-June, 83-93.

BFNAR 2009:1. Bokföringsnämndens Allmänna Råd. Stockholm: Bokföringsnämnden.

Bryman Alan & Bell Emma (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Uppl. 2. Stockholm: Liber.

Bryman Alan (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Uppl. 2. Malmö: Liber.

Burks, J.J. (2015). Accounting Errors in Nonprofit Organizations, *Accounting Horizons*, 29(2), 101-116

FAR:s policygrupp för redovisning. (2014). Ole Deurell. Debatten om progressiva avskrivningar missar viktig fakta. *Tidningen Balans*. 18 augusti.  
<http://www.tidningenbalans.se/wp-content/uploads/2014/08/Debatten-om-progressiva-avskrivningar-missar-viktiga-fakta1.pdf> [2016-04-15]

FAR:s policygrupp för redovisning. (2013). Progressiva avskrivningar på byggnader - är det tillåtet vid tillämpning av K2/K3? *Tidningen Balans*. 21 oktober.  
<http://www.tidningenbalans.se/fordjupning/progressiva-avskrivningar-pa-byggnader-ar-det-tillatet-vid-tillampning-av-k2k3/> [2016-04-15]

FAR:s policygrupp för redovisning. (28 april 2014). Bokföringsnämnden förbjuder progressiv avskrivning. <https://www.far.se/press-och-opinion/far-tycker/bokforingsnamnden-forbjuder-progressiv-avskrivning-i-k2/> [2016-04-10]

Frostenson Magnus (2015). *Redovisningsteori*. Uppl. 1. Lund: Studentlitteratur.

Henderson, D. A., Chase, B. W., & Woodson, B. M. (2002). Performance measures for NPOs. *Journal of Accountancy*, 193(1), 63.

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

Keating, E. K. & Frumkin, P. (2003). Reengineering Nonprofit Financial Accountability: Toward a More Reliable Foundation for Regulation, *Public Administration Review*, 63, 3-15

Lantz. Annika, (2013). *Intervjumetodik*. Uppl. 3. Lund: Studentlitteratur AB.

Lundén, B. (2013). *Redovisning i bostadsrättsföreningar*. Uppl. 4. Näsviken: Björn Lundén Information

Maesel & Lindbergs, (2014) kandidatuppsats: Progressive Depreciation in Housing Cooperative Associations. Göteborgs Universitet.

Merriam. Sharan B, (2010). Fallstudien som forskningsmetod. Lund: Studentlitteratur AB.

Patel, R. & Davidson, B. (2011). Forskningsmetodikens grunder: att planera, genomföra och rapportera en undersökning. Uppl. 4. Lund: Studentlitteratur AB.

SFS 1987:667. Lagen om ekonomiska föreningar. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1995:1554. ÅRL. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1991:614. BRL. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1995:1554. BRL. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1999:1078. BFL. Stockholm: Justitiedepartementet

Skatteverket (2015). Redovisningsprinciper. Uppdaterad 2015 maj 30  
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2015.6/3241.html#h-Principen-om-konsekvent-tillampning-och-jamforbarhet> [2016-04-29]

Skatteverket (2016). Redovisningsprinciper.  
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2016.3/3241.html?q=matchningsprincipen#h-Matchningsprincipen> [2016-04-29]

SRF Redovisning (2016). Bokföringsnämndens K-regelverk.  
<http://www.srfredovisning.se/bokforingsnamndens-k-regelverk/> [2016-05-05]

SRF Redovisning (2016). Bokföringsnämndens.  
<http://www.srfredovisning.se/bokforingsnamnden-bfn/> [2016-05-05]

Stattin & Svernlöv (19 september 2014). Rättsutlåtande avseende underskott i bostadsrättsföreningar, m.m. Uppsala universitet, Uppsala.  
[http://www.far.se/PageFiles/13541/Rattsutlatande\\_angaende\\_underskott\\_i\\_bostadsratsforeninga\\_r\\_1169462-v12-STODMS.pdf](http://www.far.se/PageFiles/13541/Rattsutlatande_angaende_underskott_i_bostadsratsforeninga_r_1169462-v12-STODMS.pdf) [2016-04-14]

Svenska Dagbladet. (11 februari 2014). Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar.  
<http://www.svd.se/regeringen-oppnar-for-stor-borattsutredning/om/progressiva-avskrivningar> [2016-04-05]

Svenska Dagbladet. (14 oktober 2014). Bostadsrättsföreningars dolda skulder "en tickande bomb".  
<http://www.svd.se/bostadsratsforeningars-dolda-skulder-en-tickande-bomb> [2016-04-06]

Torres, L., & Pina, V. (2003). Accounting for accountability and management in NPOs. A comparative study of four countries: Canada, the United Kingdom, the USA and Spain. *Financial Accountability & Management*, 19(3), 265-285.

## 8 Bilagor

### 8.1 Intervjuguider

#### 8.1-1 Intervjuguide Förvaltarna

##### *Inledning*

Efter bokföringsnämndens införande av K-regelverken har det debatteras i media om effekterna för bostadsrättsföreningarna. Det har gått cirka två år sedan införandet av regelverken och vi koncentrerar oss på de redovisningsmässiga ändringarna och hur pass bra de finansiella rapporterna är som informationskälla.

##### *Frågor:*

- Berätta lite om dig själv, din titel och vad din arbetsroll innebär?
- Hur ser processen ut när ni förvaltar en ekonomisk planering till en bostadsrättsförening? Vad behöver man ta hänsyn till?
- Hur går det till när ni upprättar årsredovisningen för bostadsrättsföreningarna?
- Vad behöver man ta hänsyn till vid de olika delarna av årsredovisningen?
- Vad anser ni generellt om K2 och K3 regelverkens införande på bostadsrättsföreningar?
- Hur går planeringen kring underhållsplanen och underhållsfonden till?
- Har det uppstått någon problematik i och med regelverkens införande? (I så fall vilka?)
- Om det uppstått problem, hur har ni löst dem?
- Hur uppfattar ni den finansiella informationen i bostadsrättsföreningars årsredovisning?
- Hur skulle förbättring av årsredovisningen kunna se ut?
- Hur pass stor kunskap har styrelsen om den ekonomiska planeringen?
- Hur ser kommunikationen ut mellan er och styrelsen?

#### 8.1-2 Intervjuguide Revisorer

##### *Inledning*

Efter bokföringsnämndens införande av K-regelverken har det debatteras i media om effekterna för bostadsrättsföreningarna. Det har gått cirka två år sedan införandet av regelverken och vi koncentrerar oss på de redovisningsmässiga ändringarna och hur pass bra de finansiella rapporterna är som informationskälla.

##### *Frågor:*

- Berätta lite om dig själv, din titel och vad din arbetsroll innebär?
- Hur ser processen ut när ni tar över en årsredovisning från förvaltarna? (Hur arbetar ni).
- Vad behöver man ta hänsyn till vid en revidering?
- Vilka är de största riskerna som ni generellt ser?
- Vad anser ni om K-regelverkens införande hos bostadsrättsföreningar?
- Hur skiljer det sig redovisningsmässigt nu från då?
- Vad anser ni om årsredovisningarnas som informationskälla? Är det en rättvisande bild (varför/ varför inte)?
- Hur ser kommunikationen ut mellan er och förvaltarna/ styrelsen?

### 8.1-3 Intervjuguide Bank

#### *Inledning*

Efter bokföringsnämndens införande av K-regelverken har det debatteras i media om effekterna för bostadsrättsföreningarna. Det har gått cirka två år sedan införandet av regelverken och vi koncentrerar oss på de redovisningsmässiga ändringarna och hur pass bra de finansiella rapporterna är som informationskälla.

#### *Frågor:*

- Berätta lite om dig själv, din titel och vad din arbetsroll innebär?
- Hur går ni tillväga (generellt) vid låneupphandling?
- Vilka variabler granskar ni?
- Vilken del av årsrapporten finner ni mest relevant (varför)?
- Hur ser ni på resultaträkningen som informationskälla?
- Hur skulle förbättring av årsredovisningen kunna se ut?
- Vilka är de största skillnaderna mellan bostadsrättsföreningar och ett AB? (vid upphandling).

### 8.1-4 Intervjuguide Styrelse

#### *Frågor:*

- Berätta lite om dig själv och din roll i styrelsen.
- Hur ser du på den finansiella informationen i årsrapporterna som informationskälla?
- Hur ser konversationen ut mellan styrelsen och medlemmar?