



Handelshögskolan
VID GÖTEBORGS UNIVERSITET

Att periodisera i bostadsrättsföreningar

– normer och praxis

av

Hans Asplund
Dina Johansson

Kandidatuppsats i företagsekonomi
Externredovisning och Företagsanalys
Vårterminen 2009

Handledare: Thomas Polesie
Asgeir Torfason

Förord

Så har tio veckors intensivt men roligt arbete tagit sin ända. Resultatet av vårt arbete är denna uppsats. Vi vill framföra ett stort tack till alla som på olika sätt bidragit till information och inspiration i vårt arbete ...

... Bo Ullström, med erfarenhet av både fastighetsekonomi och som ordförande i en lokal bostadsrättsförening.

... Hans Assarsson, förtroendevald inom HSB och med stor kunskap om styrelsearbete inom bostadsrättsföreningar.

... Henrik Olofson, en av grundarna till Boreda AB, ett analysföretag som utför benchmarking mellan olika bostadsrättsföreningars årsredovisning.

... Kai Johansson, med många intressanta funderingar kring individen och det kollektiv som bostadsrättsföreningen utgör.

... Thomas Polesie, professor på avdelningen för Externredovisning och Företagsanalys vid Handelshögskolan Göteborg, som tagit sig an oss och utmanat i konsten att vända och vrida på våra frågeställningar.

... Asgeir Torfason, doktorand vid samma avdelning, för stöd i skrivprocessen.

... samt till våra respektive älskade där hemma som stått ut med oss under dessa intensiva veckor.

Uppsatsen är presenterad och försvarad vid ett seminarium onsdagen den 3 juni 2009, klockan 09.00 på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Göteborg den 25 maj 2009

Hans Asplund

Dina Johansson

Sammanfattning

Kandidatuppsats i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Externredovisning och Företagsanalys, Vårterminen 2009

Författare: Hans Asplund och Dina Johansson

Handledare: Thomas Polesie och Asgeir Torfason

Titel: Att periodisera i bostadsrättsföreningar – normer och praxis

Bakgrund och problem: I Sverige bor nästan var femte person i en bostadsrättslägenhet. Trots detta är kunskapen om vad det innebär att vara bostadsrättshavare många gånger bristfällig hos gemene man. Som bostadsrättshavare är man också delägare i en ekonomisk verksamhet – ett företag – vars syfte är att äga och förvalta det hus man bor i. Naturligtvis innebär boendeformen både frihet och stora möjligheter men det finns också risker förknippade med detta.

Denna uppsats problematiserar några av de redovisningsfenomen som uppstår i en bostadsrättsförening. Utgångspunkten är själva bostadsrättsföreningen, dess idé och syfte, medan huvudfokus är förståelse och olika kommunikativa aspekter på den ekonomiska redovisningen. Denna speciella företagsform som har vuxit fram ur den svenska folkrörelsetraditionen bygger på principer som självkostnad och likabehandling. Därtill kommer ett antal allmänna grundidéer som utvecklats inom den kontinentala företagsamheten, här är det framför allt antagandet om fortlevnad som vi valt att lyfta fram.

Syfte: Att lyfta fram periodiseringsproblematiken i bostadsrättsföreningar genom att belysa hur fördelningen av underhållsutgifter över åren kan ske, hur avsättningar och avskrivningar hanteras i praktiken. Samt att diskutera begreppen resultat och kassaflöde och visa på modeller för en god intern kommunikation.

Perspektiv: Uppsatsen fokuserar på bostadsrättsföreningen i det ekonomiska perspektivet. Diskussionen begränsas av de bostadsrättsföreningar definierade som privatbostadsrättsföretag.

Metod: Uppsatsens empiriska material bygger i huvudsak på en kvalitativ undersökning där fyra intervjuer genomförts med människor som alla på ett eller annat sätt har kunskap om bostadsrättsföreningar. Dessutom har e-postkommunikation med representanter från HSB och SBC etablerats. En mindre kvantitativ studie bestående av 100 bostadsrättsföreningar har kompletterat den kvalitativa huvudansatsen.

Resultat och slutsatser: Uppsatsen har behandlat begreppet periodisering, eller konsten att fördela utgifter över åren. De principiella skillnaderna framgår tydligt med de två begreppen avsättning och avskrivning. Oavsett vilken strategi bostadsrättsföreningen väljer angående utgifter för kommande underhåll, måste de finansiella rapporterna kompletteras med upplysningar om hur underhållet hanteras för att innebörden av årets resultat ska vara begripligt. Centralt för förståelsen av självkostnadsprincipen är, menar vi, kassaflödesbegreppet. Då summan av alla kassaflöden, sett i ett fortlevnadsperspektiv, med viss trovärdighet kan sägas vara lika med samtliga redovisade årsresultat.

En bostadsrättsförening är en komplex miljö där olika intressen bryts mot varandra. Trygghetsbehov ställs mot spekulationssyften, långsiktighet mot kortsiktighet, kollektivet kontra individen och så vidare. Mitt i detta spektrum av intressen finns bostadsrättsföreningens styrelse vars primära uppgift är att bedriva verksamheten på bästa sätt. I ett styrelseperspektiv

syftar den ekonomiska informationen på beslutfattande. En utmaning hos styrelsen är därför att utforma information och att skapa kommunikation med medlemmarna på ett sådant sätt så att besluten vinner acceptans. Uppsatsen har redogjort för ett antal modeller med syfte att skapa denna interna kommunikation.

Förslag till fortsatta studier: En studie som behandlar den finansiella sidan av periodiseringsproblematiken kan anses vara intressant. Det kan vara betydelsefullt att belysa den risk som uppstår som en konsekvens av de olika periodiseringsvalen som bostadsrättsföreningen kan göra.

Nyckelord: bostadsrättsförening, kommunikation, periodisering, privatbostadsrättsföretag, underhållsfond, årsredovisning

Innehållsförteckning

INLEDNING

BAKGRUND	6
PROBLEMDISKUSSION	6
PROBLEMFÖRMULERING OCH SYFTE	7
PERSPEKTIV	7
CENTRALA BEGREPP	8
METODDISKUSSION	8
DISPOSITION	11
BETECKNINGAR	12
FIGURFÖRTECKNING	12
ALTERNATIV SAMMANFATTNING	13

BLOCK 1 – TEORETISKA UTGÅNGSPUNKTER

OM PRINCIPER OCH NORMER	14
REDOVISNINGENS SYFTEN – ETT HISTORISKT PERSPEKTIV	17
GRUNDLÄGGANDE EGENSKAPER	18
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS NORMGIVNING	21
FYRKANTSMODELLEN	26

BLOCK 2 – EMPIRI

EN MODELLBESKRIVNING	27
100 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	31
INTERVJUREFERAT	33

BLOCK 3 – ANALYS

INLEDNING	44
NÖDVÄNDIGHETEN AV PERIODISERING	44
OLIKA REDOVISNINGSVÄL	47
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN	52
ATT SKAPA KASSAFLÖDE	52

AVSLUTNING

DISKUSSION AV UPPSATSENS RESULTAT	56
FÖRSLAG TILL FORTSÄTTA STUDIER	56
FÖRFATTARNAS EGNA REFLEXIONER	57
KÄLLFÖRTECKNING	58

BILAGA I – Periodiseringsproblematik i tidsperspektiv

BILAGA II – 100 bostadsrättsföreningar

Avskrifter av intervjuer finns i en separat rapportbilaga

Uppsatsen inleds med att ge en bakgrund till ämnet, vilken senare problematiseras och formuleras i ett antal frågeställningar. Uppsatsens problemformulering och syfte anges, avgränsningar görs, begrepp och definitioner förklaras. Vidare återfinns ett metodavsnitt där metodik och tillvägagångssätt redogörs. Avslutningsvis visas uppsatsens disposition och en alternativ sammanfattning ges.

Bakgrund

Det finns cirka 800 000 bostadsrätter i Sverige (Att bo i bostadsrätt 2009), vilket innebär att nästan var femte svensk bor i bostadsrätt¹. Att inneha bostadsrätt innebär att vara delägare i en ekonomisk verksamhet och att indirekt äga det hus man bor i. Detta betyder både stor frihet och möjligheter men även risker, speciellt när marknaden för bostadsrätter i vissa regioner har medfört att priserna på bostadsrätter skjutet i höjden. Denna uppsats handlar om den ekonomiska verksamheten, det vill säga bostadsföretaget, och fokuserar på den speciella problematik som avser periodisering av kostnader. En av de enskilt största kostnaderna utgörs av avskrivningar. Fokus kommer därför att ligga på att beskriva problematiken kring periodiseringsfenomenet i allmänhet och avskrivningar i synnerhet.

Problemdiskussion

Som innehavare av bostadsrätt är man också delägare i ett bostadsföretag. Den helt dominerade associationsformen för den typen av bostadsföretag är ekonomisk förening med tilläget bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen som företagsform kan i en första anblick uppfattas som trivial och associeras inte sällan som en idyllisk och trevlig boendeform. Sanningen är dock att av Sveriges 22 000 bostadsrättsföreningar (Att bo i bostadsrätt 2009) finns det de som uppvisar betydligt större balansomslutningar än många aktiebolag i näringslivet. De största bostadsrättsföreningarna kan till och med mäta sig med de mindre börsnoterade aktiebolagen i detta avseende. Det är därför högst intressant att studera under vilka förutsättningar och praxis som bostadsrättsföreningar verkar.

Ett av redovisningens huvudsyften är att presentera en rättvisande bild av verksamheten, syftet är att intressenterna både ska förstå och kunna använda redovisningsinformationen på ett ändamålsenligt sätt. I en bostadsrättsförening kan detta krav vara svårt att uppfylla. Ett vanligt förekommande scenario kan vara att merparten av de boende, utan speciell ekonomisk kompetens men med ett brinnande intresse för sitt boende, samlas till föreningsstämma för att ta del av föreningens angelägenheter. Medan stämman i ett mindre aktiebolag ofta uppfattas som en formalitet kan bostadsrättsföreningens stämma i högsta grad vara en relevant tillställning, med många aktiva intressenter. En av Sveriges största revisionsbyråer inriktad på bostadsrättsföreningar menar att dessa föreningsstämmor många gånger kan jämföras med stämmorna i stora börsbolag. Scenariot är lätt att föreställa sig, när trehundra deltagare samlas i egenkap av ägare, rollen som boende skapar engagemang (Wennberg 2002).

Att utforma den ekonomiska informationen på ett sätt så att redovisningens huvudsyften uppnås är ingen enkel uppgift. Ett stort ansvar vilar på styrelsen, som på ett pedagogiskt sätt har att formulera informationen och föra ut budskapet till en många gånger brokig skara medlemmar, revisorer och redovisare. Att tillämpa bokföringsmässiga grunder innebär att det un-

¹ Enligt SCB är andelen boende i bostadsrätt i hela riket 16,5 % och motsvarande andel inom Göteborg 17,5 %

der varje redovisningsperiod ska tas upp kostnader motsvarande den förbrukning som skett. I en bostadsrättsförening handlar det om att hitta en modell, både för att skapa förståelse hos medlemmarna och att uppnå en ekonomisk långsiktig fördelning av kostnaderna. Att fastställa en korrekt avgift hänger samman med detta problem.

Enligt bostadsrättslagen ska en bostadsrättsförening avsätta medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Syftet är att garantera tillgång på kapital för kommande underhåll. Tidigare skedde detta genom avsättningar till en underhållsfond. Sedermera har detta diskuterats utifrån att en sådan avsättning inte uppfyller kriteriet för en förpliktelse/skuld. I praktiken innebär nuvarande normer att reserveringen av medel görs genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital. I denna uppsats försöker vi besvara frågan på vilket sätt bostadsrättsföreningarna har påverkats av denna förändring? Hur ser bostadsrättsföreningarna på fonden för yttre underhåll?

En annan frågeställning är problematiken kring avskrivningar på fastigheter, utifrån ett bostadsrättsperspektiv. En intressant fråga som har dryftats är huruvida det är meningsfullt med avskrivningar överhuvudtaget. Hur ser praxis ut och vilka motiv finns, både hos praktiker och hos regelmakare? Fungerar avskrivningar som en buffert för framtida underhåll? Ytterligare ett problem är gränsdragningen mellan investering och underhåll, vilket påverkar vilka kostnader som aktiveras och därmed blir föremål för avskrivningar. Hur fungerar avskrivningar i praktiken? Denna fråga hänger samman med det tidsperspektiv bostadsrättsföreningen har. Ska bostadsrättsföreningen minimera utgifterna för de i huset nu boende eller ska utgifter för framtida underhåll inberäknas?

En styrelse i en bostadsrättsförening har att följa flera regelverk, en lång tradition och en ibland brokig skara av medlemmar. Utmaningen ligger i att hitta ett fungerande arbetssätt i praktiken som tillgodoser såväl medlemmarnas som externa intressenters behov. Kanske finns det ett behov av en kommunikationsmodell för att skapa acceptans hos bostadsrättsföreningens medlemmar?

Problemformulering och syfte

I uppsatsen diskuteras de ovan nämnda frågeställningarna utifrån gällande normer och hur praxis ser ut. Förståelsen ökar om bostadsrättsföreningen sätts in i sitt historiska sammanhang och med beaktande av den dagsaktuella utvecklingen. Uppsatsens huvudtema är:

Hur hanteras problematiken med periodiseringar i en bostadsrättsförening?

Med periodiseringar avser vi de metoder som används för att fördela utgifter över tid. Detta sker principiellt sett på två olika sätt, dels som avsättningar för framtida utgifter och dels genom avskrivningar på förflutna utgifter aktiverade som tillgångar. Syftet med uppsatsen är att lyfta fram periodiseringsproblematiken genom:

- att** belysa hur utgifter för underhåll kan fördelas över åren
- att** studera hur avsättningar och avskrivningar hanteras
- att** diskutera begreppen resultat och kassaflöde
- att** presentera modeller för en god intern kommunikation

Perspektiv

Det finns förhållandevis många uppsatser som behandlar bostadsrätten ur ett ägandeperspektiv, framförallt försäljning och köp av samt ombildningar till bostadsrätter. Under de senaste åren har det skett många ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt, frågan om ägandelägen-

heter samt prisbildningsmekanismen i samband med handel av bostadsrätter är andra frågor som studerats. Däremot har bostadsrättsföreningen som organisationsform inte varit föremål för studier i någon större omfattning. Detta är i någon mening anmärkningsvärt då det är en av Sveriges vanligaste företagsformer med ett mycket spritt ägande. Denna uppsats sätter därför fokus på bostadsrättsföreningen ur ett ekonomiskt perspektiv. Diskussionen i denna uppsats begränsas till bostadsrättsföreningar definierade som privatbostadsrättsföretag. Begreppet privatbostadsföretag är en skattemässig klassificering som kan ha en betydelsefull påverkan på de incitament som ligger bakom olika redovisningsval.

Centrala begrepp

Begreppet bostadsföretag inbegriper flera olika associationsformer, eftersom denna uppsats behandlar bostadsrättsföreningar kommer begreppet bostadsföretag här att användas synonymt med bostadsrättsförening. I texten förekommer även begreppet förening och syftar då på bostadsrättsförening. Ytterligare ett ordpar som förekommer i texten som synonymer är bostadsrätt och borätt.

Inom en bostadsrättsförening används begreppen avgift, månadsavgift och årsavgift omväxlande för att beskriva den avgift som medlemmarna betalar till bostadsrättsföreningen. Den korrekta termen är årsavgift. I denna framställning används genomgående begreppet avgift.

Det tidigare begreppet avsättning, används i sammanhanget med fonden för yttre underhåll, har numera ersatts av en omföring inom det egna kapitalet. Den ekonomiskt korrekta termen är därför att en omföring sker. I denna uppsats används dock avsättning ofta som synonym till omföring i detta avseende. Orsaken är att syftet med omföringen är detsamma som en avsättning hade tidigare. I denna uppsats kommer fonden för yttre underhåll ibland att benämnas underhållsfond.

Metoddiskussion

Metodval

Valet av forskningsmetod bestäms utifrån syftet med studien. Vi har därför valt att tillämpa en kvalitativ metod, vilket innebär en djupare undersökning av några få objekt. Detta möjliggör en större och bättre förståelse för problematiken. Användandet av en kvalitativ metod medför en flexiblare uppläggning av undersökningen, vilket kan framstå som både en styrka och en svaghet. Den ökade flexibiliteten bidrar till en kontinuerlig förbättrad och bredare uppfattning av frågeställningen. Svagheten ligger i det faktum att flexibiliteten kan försvåra informationens jämförbarhet. (Holme & Solvang 1997)

En kvalitativ metod omfattar ett antal tekniker. Huvudtekniken som tillämpas i vårt arbete är kvalitativa intervjuer. Kvalitativa intervjuer kan uppdelas i informant- och respondentintervjuer. Vid respondentintervjuer intervjuas personer som själva är delaktiga i den företeelse som undersöks. Det omvända förhållandet råder vid informantintervjuer, där intervjupersonen står relativt fri från den undersökta företeelsen. Vi har valt att använda båda varianterna av intervjuer med syftet att skapa en så bred förståelse för studiens frågor som möjligt. (Holme & Solvang 1997)

Vi har dessutom kombinerat den ovan beskrivna huvudansatsen med en mindre kvantitativ studie. Kvantitativa metoders styrka ligger framför allt i att de kan förklara olika företeelser. Att använda båda dessa angreppssätt kan vara fördel i studien eftersom svaga och starka sidor hos de olika metodiska redskapen kan ta ut varandra. (Holme & Solvang 1997)

Tillvägagångssätt

Vid användandet av en kvalitativ metod baseras undersökningen på ett fåtal objekt. Orsaken är att den snarare syftar på att skapa en djupare förståelse för problemet än att hitta generaliserbara resultat. Av denna anledning bestämde vi oss till en början att begränsa oss till endast tre undersökningsobjekt. Vid ett av intervjutillfällena fick vi en rekommendation om ytterligare ett företag, vilket vi senare tog kontakt med. Vid tillämpning av kvalitativa metoder har urvalet av undersökningspersoner en särskilt stor betydelse. Urval görs sällan slumpmässigt utan systematiskt utifrån medvetna formulerade kriterier (Holme & Solvang 1997). De intervjupersoner som vi har valt är samtliga på ett eller annat sätt engagerade i olika frågeställningar kring bostadsrättsföreningar och har därför ansetts vara lämpliga som respondenter. Vi har dessutom berett för kompletterande informantintervjuer på SBC. Dessa informanter har antagits ha tillräckliga insikter i uppsatsens problemområde och dessutom en bredare förståelse av frågorna än vad fallet är för ett enstaka bostadsrättsföretag. Vi har tyvärr inte lyckats att etablera någon kontakt med det lokala SBC-kontoret i Göteborg. Vi har därför erbjudit representanter från HSB, Riksbyggen och SBC att kommentera våra frågeställningar genom e-post.

Genom den kompletterande kvantitativa undersökningen har vi erhållit ytterliggare information som kan vara representativ även för andra enheter än dem vi studerat. I undersökningar av detta slag inriktar man sig på ett fåtal faktorer hos var och en av de många enheterna (Holme & Solvang 1997). Av Sveriges cirka 22 000 bostadsrättsföreningar (Att bo i bostadsrätt 2009) har vi valt ut 100 stycken. Urvalet har begränsats till föreningar belägna i Göteborg och där överlåtelser av bostäder sker i skrivande stund. Vi har endast studerat de poster i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar från 2008 som ansetts relevanta för vårt arbete.

Datainsamling

Uppsatsen bygger på både primär- och sekundärdata. Primärdata har samlats in i form av personliga intervjuer med utvalda respondenter och genom e-postkommunikation med representanter för HSB och SBC. Informationsinsamlingsfasen i kvalitativa studier utmärks av stor flexibilitet (Holme & Solvang 1997). Detta faktum har gett oss möjlighet att kontinuerligt göra nödvändiga justeringar och förändringar kring våra frågeställningar under skrivprocessen. Utöver de primära källorna har vi använt oss av sekundär information i form av bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Sekundärdata som ligger till grund för den teoretiska delen hämtas huvudsakligen från facklitteratur, publicerade artiklar samt gällande lagstiftning och normgivning. Den inledande teoretiska genomgången syftar till att ge förståelse för den fortsatta framställningen. Utgångspunkten är IASB:s referensram, då den anses väl spegla den samlade erfarenheten av grundläggande redovisningsteori.

Intervjuernas genomförande

Vi har valt att använda oss av ostrukturerade intervjuer då de tillåter en flytande interaktion mellan intervjuperson och intervjuare (Marvasti 2004). Denna metod möjliggör att nya oväntade aspekter framkommer vid intervjutillfället. En viss strukturering av intervjuer i form av en intervjuguide har emellertid ansetts vara användbar, då det bidrar till intervjuernas jämförbarhet (Jacobsen 1993). På grund av skillnader i respondenternas bakgrund och erfarenhet blev det emellertid svårt att följa den framtagna intervjuguiden. Av denna anledning genomfördes intervjuerna huvudsakligen ostrukturerat. Samtliga intervjuer har pågått mellan en och två timmar och har spelats in på band. De bandade intervjuerna har diskuterats och nedtecknats direkt efter varje intervjutillfälle. Avskrifterna återfinns i sin helhet i en separat rapportbilaga. Avsikten med avskrifterna är att återge intervjuerna så autentiskt så möjligt. Några grammatiska justeringar eller andra åtgärder för att förbättra språket har inte vidtagits. I avskrifterna återges intervjupersonens (I) och respondentens (R) samtal som en dialog.

Modellbygge

I uppsatsen används ett antal modeller för att belysa problematiken. Samtliga modeller bygger på redovisningsdata från en mindre bostadsrättsförening i Göteborg. Vi har valt att enbart presentera de storheter som är relevanta för resonemanget.

Tillförlitlighet

Tillförlitlighet uttrycks traditionellt i de två begreppen *validitet* och *reliabilitet*. En undersöknings kvalitet eller mer tekniskt uttryckt huvudkraven som ställs på ett mätinstrument är validitet och reliabilitet. Med validitet menas att mätinstrumentet mäter det som den är avsedd att mäta (Eriksson & Wiedersheim-Paul 2001). Kvalitativa undersökningar innebär närhet till informationskällan och kan därmed sägas vara relativt oproblematiske avseende validitet. Metoden är dock inte helt problemfri då det lämnas ett visst utrymme för misstolkningar och missförståelse av informationen (Holme & Solvang 1997). Med syfte att undvika denna fallgrop och uppnå en högre validitet har vi valt att spela in samtliga intervjuer och därefter låta respondenterna ge eventuell respons.

En metod anses ha hög reliabilitet om den ger samma resultat oberoende av vem som gör undersökningen och under vilka omständigheter den görs. En kvalitativ metod som bygger på tolkningar kan därför antas vara mindre tillförlitlig (Eriksson & Wiedersheim-Paul 2001). Eftersom metoden syftar till att skapa förståelse för ett specificerat fenomen blir mätningens utförande och dess precision av mindre betydelse (Arbnor & Bjerke 1994). För att öka reliabilitet i arbetet har vi försökt att minska den negativa effekten som subjektiva tolkningar och bedömningar kan innebära genom att båda författarna har varit delaktiga i behandlingen av de primära källorna. Reliabiliteten i arbetet förbättras ytterligare genom att vi förutom den kvalitativa huvudmetoden har kompletterat studien med en kvantitativ undersökning. Detta möjliggör en viss generalisering och triangulering av data. Med triangulering menas att användningen av olika metoder för datainsamling och analys kan stärka trovärdigheten om de uppvisar ett entydigt resultat. Ytterligare en faktor som bidrar till ökad trovärdighet är att en av författarna har erfarenhet av bostadsrättsföreningar. Erfarenheten underlättar och skapar trovärdiga antaganden. (Merriam 1994)

Källkritik

Vår kritiska attityd till urval av källor bygger på prövningen av deras validitet, reliabilitet och relevans. En källa anses vara valid om den mäter vad den utger sig att mäta, reliabel om den är fri från systematiska felvariationer och relevant om den är väsentlig för frågeställningen. (Eriksson & Wiedersheim-Paul 2001)

Vi är medvetna om att användning av en kvalitativ metodik vid insamling av forskningsmaterial innehåller ett visst mått av subjektiv tolkning av informationen. Detta kan därmed medföra en viss risk att den insamlade informationen missuppfattas, vilket kan leda till såväl felaktig analys som att felaktiga slutsatser dras. Vi menar emellertid att vårt sätt att bearbeta det empiriska materialet, genom att först spela in intervjuerna och efteråt erhålla innehållsbekräftelse hos respondenterna, minskar denna risk och ökar källans tillförlitlighet.

De utvalda respondenterna är väl insatta i bostadsrättsproblematiken och därför bedöms de som både trovärdiga och relevanta som informationskälla. Emellertid kvarstår det faktum att intervjupersonerna på olika sätt är insatta i arbetets problemområde utifrån egna erfarenheter, vilket innebär att vi måste ta hänsyn till eventuella tolkningar av intervjupersonernas åsikter. Vi anser icke desto mindre att detta skapar ytterligare möjligheter för oss att betrakta problemet utifrån olika synvinklar och därmed, hävdar vi, ökar uppsatsens kvalitativa egenskaper.

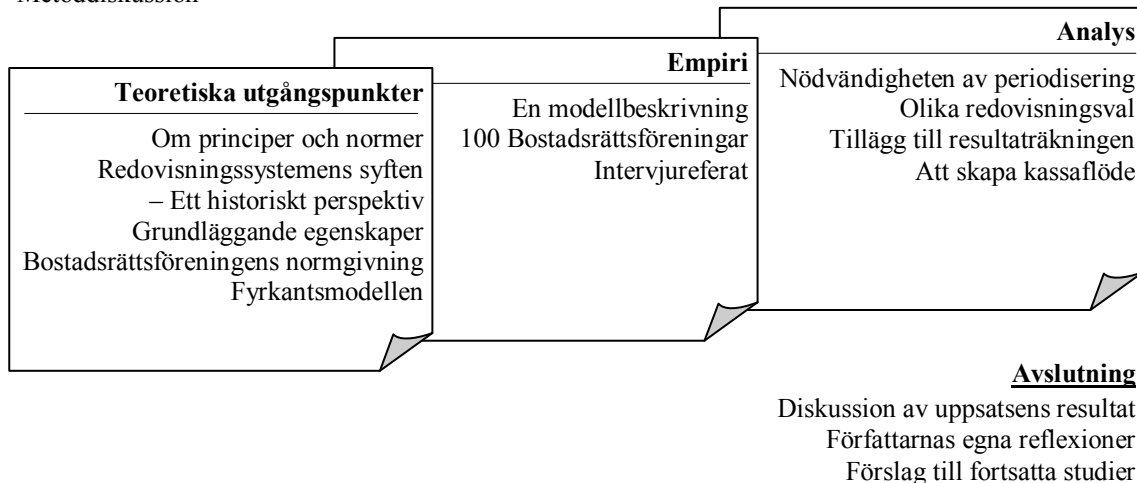
Vi har varit kritiska i urvalet av den information som använts som grund för teoriblocket i vårt arbete och har därför valt källor som vi anser vara trovärdiga. Huvudsakligen har vi använt oss av tryckta publikationer, vilka som regel är kvalitetskontrollerade i jämförelse med dokument enbart publicerade på internet (Eriksson & Wiedersheim-Paul 2001). Källmaterialet som har valts omfattar de frågor som ligger inom ramen för vår uppsats och kan därför betraktas vara relevant. För att skapa nödvändig förståelse för uppsatsens frågeställningar utgår den teoretiska delen från grundläggande idéer inom det ekonomiska området.

Disposition

Uppsatsen är uppdelad i tre huvudblock, med struktur enligt figur 1.

Inledning

Allmän orientering och bakgrund
 Diskussion med utgångspunkt i den teoretiska framställningen
 Problemformulering och beskrivning av syftet med uppsatsen
 Begrepps- och perspektivbeskrivning
 Metoddiskussion



Figur 1 – Uppsatsens olika delar

Beteckningar

BFN	Bokföringsnämnden
BFNAR	Bokföringsnämndens Allmänna Råd
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
EU	Europeiska Unionen
FASB	Financial Accounting Standards Board
IASB	International Accounting Standards Board
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
IL	Inkomstskattelagen (1999:1229)
FL	Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar
RR	Redovisningsrådets Rekommendation
Rådet	Rådet för finansiell rapportering
SCB	Statistiska centralbyrån
ÅRL	Årsredovisningslag (1995:1554)

Figurförteckning

Figur 1 – Uppsatsens olika delar	11
Figur 2 – Avskrivningsförlopp och resursförbrukning	25
Figur 3 – Fyrkantsmodellen	26
Figur 4 – Illustration av de olika variablernas inverkan på balansräkningen.....	29
Figur 5 – Trekantsmodellen	38
Figur 6 – Periodisering i två perspektiv	44
Figur 7 – Utgångssituation år 20x1.....	47
Figur 8 – Kostnadsföring år 20x2	48
Figur 9 – Aktivering år 20x2	49
Figur 10 – Hantering av avsättningar i den externa redovisningen	52
Figur 11 – Två sätt att skapa kassaflödet ur årets resultat.....	53
Figur 13 – Värde ur två perspektiv	55

Alternativ sammanfattning

Verkligheten är en komplex sammansättning av en mängd intryck, uttryck, åsikter, ståndpunkter, regler, beslut, praxis och andra till synes oförklarliga händelsekedjor. I denna uppsats väljer vi att diskutera några konkreta spörsmål som dyker upp i en bostadsrättsförening, där perspektivet är det ekonomiska. Vi lyfter in en mängd ord och begrepp som alla på sitt sätt bidrar till förståelse – förvirring skulle somliga säga – till varför det är som det är ...

relevans

likabehandlingsprincipen

väsenlighetsprincipen *omsättningstillgångar*

avskrivningar *lära ut och lära in* *årsredovisning*

taktiska skäl *going concern* *bokföringsmässiga grunder*

realisationsprincipen *fyrkantmodellen* *kassaflöde*

fritt eget kapital *RR*

bostadsrätt *Bokföringsnämnden* *den löpande verksamheten*

fonden för yttre underhåll *IASB* *fortlevnadsprincipen*

nettoomsättning *begriplighet* *kortfristiga skulder*

finansieringsverksamheten *BRF* *god redovisningssed*

försiktighetsprincipen *periodisering*

anläggningstillgångar *privatbostadsrättsföretag*

rättvisande bild *långfristiga skulder* *redovisningstraditionen*

självkostnadsprincipen *ÅRL* *fastighetskostnader* *BFNAR*

jämförbarhet *finansiella poster* *överskådlighet*

bundet eget kapital *matchningsprincipen*

BFL *tillförlitlighet*

Block 1 – Teoretiska utgångspunkter

I detta block presenteras uppsatsens teoretiska referensram. Genomgången inleds med en allmän diskussion om hur de principer och normer som styr den svenska redovisningen har vuxit fram. Ett kapitel innehåller de centrala kvalitativa redovisningsegenskaperna, begreppet god redovisningssed introduceras och den pågående internationella utvecklingens påverkan berörs. Därefter följer blockets huvudtema som behandlar bostadsrättsföreningens utveckling, lagstiftning och praxis. Avslutningsvis beskrivs kortfattat fyrcantsmodellen.

Om principer och normer

Inledningsvis kommer vi att diskutera de normer och värderingar som råder inom redovisningsområdet. I ett historiskt perspektiv har det funnits förhållandevis stora skillnader mellan olika länder och redovisningstraditioner avseende regler och förhållningssätt, både i lagstiftning och normgivande instruktioner. Sveriges relationer med omvärlden har naturligtvis präglats av de internationella förhållandena, inte minst i och med vårt stora handelsutbyte. Även faktorer som kulturell identitet och de politiska processer som lett till ett mer organiserat Europa, läs Europeiska Unionen, har haft stor inverkan på utvecklingen. Under det senaste årtiondet har en internationell harmonisering av både regelverk och normbildning framträtt allt tydligare. En förklaring till detta kan skönjas i det faktum att det numera finns ett fåtal aktörer som dominerar såväl den internationella som nationella revisionsmarknaden. Därmed har en stark intressegrupp, nämligen revisorerna, starka argument för ett gemensamt synsätt inom redovisningsområdet (Holmquist 1995).

Att människor har ägnat sig åt organiserad verksamhet, företagandet är en mycket gammal företeelse. Även de regler som styr och påverkar företagandet har utvecklats under lång tid och genomgått otaliga förändringar. Den europeiska utvecklingen uppvisar ett gemensamt drag i den civilrättsliga utvecklingen, vilken kan spåras ända tillbaka till den romerska rätten och kejsar Justinianus på 500-talet (Smith 2006). Karakteristiskt för romersk rätt är dess förbundenhet. I redovisningens begynnelse fokuserades på resultaträkningen och staternas intresse att inkassera skatt. Många länder utvecklade tidigt skattelagar, exempelvis Italien 1427 och Tyskland 1516. Under 1600-talet uppstod ett nytt fenomen inom företagen där ledning och kapitalägare blev åtskilda, detta ledde till nya kontroll- och informationskrav. Samtidigt som allt mer kapital skapades i bolagens verksamheter ställdes även krav på att företagen skulle hålla ordning på dess tillgångar och upprätta balansräkning, först ut var Frankrike som reglerade detta i lag 1673 (Artsberg 1992).

Utvecklingen tog ytterliggare fart under 1800-talet i och med kejsar Napoleons införande av bolagsrätten som en del av den civilrättsliga lagstiftningen och den påföljande industriella revolutionen. Därmed har stora delar av de europeiska länderna utvecklat en stark civilrättslig regering inom redovisningsområdet, med en naturlig koppling mellan beskattning och redovisning (Smith 2006). Sverige har på detta område, av naturliga skäl, påverkats av den europeiska kontinentala utvecklingen (Ali & Hwang 2000). Den legalistiska kopplingen har tagit sig i uttryck genom att företagen regleras i associationsrätten. En association är, i detta sammanhang, ett rättsligt objekt som vanligen utgörs av ett bolag eller en förening (Johansson 2007).

Den framväxande industrialiseringen och ett alltmer ökat behov av rörelsekapital medförde att Sverige fick sin första reglering i och med tillkomsten av en aktiebolagslag 1848 (Nationalencyklopedin). Under inflytande av utvecklingen i de centraleuropeiska länderna infördes en ny aktiebolagslag 1895. Denna var mer normativ till sitt slag och innehöll bland annat krav på

revision (Sjöström 1994). Därefter följde en omfattande diskussion om behovet av att införa auktorisation av revisorer. 1899 bildades en intresseorganisation för revisorer, Svenska Revisorsamfundet (SRS), därmed är revisionskrået mer än 100 år gammalt. 1923 bildas Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR). Sedan ett par år är dessa två förenade i FAR/SRS och utgör idag den enskilt mäktigaste privata normbildaren i Sverige. Utvecklingen kan därmed ses som en kombination av en aktiv lagstiftare som stiftat ramlagar samt inflytelserika intresseorganisationer och myndigheter. En paradox i den kontinentala traditionen är att den, trots sin förbundenhet, ger gott om utrymme för bedömningar. Regler finns kring upprättande av redovisningshandlingar, balans- och resultaträkningens uppställningsform och benämningar på poster och så vidare. Kopplingen mellan redovisning och beskattning har dock medfört att det uppstår relativt stora utrymmen för subjektiva bedömningar (Ali & Hwang 2000).

Trots lagstiftning har olika intressegrupper haft en strak påverkan på redovisningens utveckling i Europa (Ali & Hwang 2000). Att olika aktörer inom professionen har ett starkt inflytande framgår inte minst av förarbeten till den bokföringslag som kom 1976. I propositionen till lagen skriver regeringen att begreppet *god redovisningssed* är väl inarbetat och inkluderar begrepp som god köpmannased och allmänna bokföringsgrunder. Därmed kan begreppet ...

... beskrivas genom en hänvisning till att det bör röra sig om en faktiskt förekommande praxis hos en kvalitativt representativ krets bokföringsskyldiga.

Proposition 1975:104

I förarbetena till den aktiebolagslag som kom året innan framgår med all tydlighet att behovet att hänvisa till god redovisningssed beror på svårigheten att med hjälp av lagstiftning reglera alla frågor och situationer, men även på att redovisningspraxis är stadd i kontinuerlig utveckling (Proposition 1975:103). God redovisningssed kan sägas vara den traditionella tolkningen av lagstiftningen och de allmänna principer som de ger uttryck för (Öhrlings PricewaterhouseCoopers 2007). Vilka dessa principer har varit och är kommer att diskuteras i avsnittet om kvalitativa egenskaper nedan. I förarbetet till bokföringslagen påtalas även behovet av ett expertorgan inom redovisnings- och bokföringsområdet. Utredningen sammanfattar på ett ypperligt sätt orsaken till varför vi idag har denna tudelning mellan summariska ramlagar, starka intresseorganisationer samt ett statligt expertorgan, numera känd under namnet *Bokföringsnämnden* (BFN).

Utvecklingen går hastigt och utredningen har inte funnit lämpligt eller ens möjligt att föreslå lagregler om annat än de grandläggande principerna för användning av den nya tekniken. Enligt utredningens mening är det främst dessa förhållanden som gör det aktuellt att inrätta ett expertorgan.

Proposition 1975:104

Globalt går det att särskilja två traditioner inom redovisningsområdet, dels den ovan beskrivna kontinentala och dels en anglosaxisk, företrädda av bland annat Storbritannien och USA. Dessa har utvecklats i delvis helt olika riktningar beroende på de politiska och strukturella skillnaderna som funnits på de marknader företagen verkat. Historiskt har även de juridiska systemen skiljt sig åt. I ett anglosaxiskt rättssystem finns det färre nedskrivna lagar och en mer utvecklad sedvanerätt (Ali & Hwang 2000). De senaste årens globalisering har dock inneburit att dessa skillnader har minskat och behovet av gemensamma synsätt ökat. Om begreppet god redovisningssed varit förhärskande i Sverige har ett annat begrepp, nämligen *rättvisande bild* varit ledstjärnan i den anglosaxiska traditionen. Anpassningen till EU och den ökande globaliseringen har medfört en livlig debatt om innebörden av dessa begrepp. Denna debatt har synliggjort det faktum att även begrepp som rättvisande bild inte har en självklar tolkning. Det står dock klart att redovisningen, utifrån denna tradition, tenderar att lägga tyngdpunkten på resultatmätning och perspektivet är investerarens (Arden 1997).

Med en anglosaxisk tolkning kan begreppet användas för att åsidosätta lagstiftning eller rekommendationer om det anses bidra till en rättvisare bild. Detta beror naturligtvis på att såväl lagstiftning som bindande direktiv inte är lika utbyggda som i det kontinentala Europa. De rekommendationer som finns har i mångt och mycket vuxit fram på privata initiativ och är att betrakta som just frivilliga rekommendationer. (Artsberg 1992) Medan en kontinental tolkning snarare går ut på att rättvisande bild uppnås om lagstiftningen och rekommendationerna följs. Intentionen i den svenska lagstiftningen är dock tydlig där god redovisningssed beskrivs som en skyldighet att följa både lag och gällande redovisningsprinciper (Proposition 1995/96:10D1).

Även om det står klart att upprätthållande av rättvisande bild aldrig får innebära att lag eller annan normgivning åsidosätts kan man ändå skönja en viss motsättning mellan de båda begreppen i Sverige. I förarbetena till den årsredovisningslag som antogs av riksdagen 1995 diskuteras begreppen ingående. Det svenska begreppet god redovisningssed anses på ett bra sätt spegla den modell med lagstiftaren å ena sidan och redovisningspraxis och auktoritativa organs rekommendationer å andra sidan på ett bra sätt. Därmed anses möjligheten till en nationell standard för sådana redovisningsfrågor som inte regleras av EU kunna bibehållas. (Proposition 1995/96:10) Detta överensstämmer även med syftet med EG-rätten² där tanken är att EG-rätten ska medföra att medlemsländerna når upp till en minsta gemensam skyddsnivå för delägare, borgenärer och andra intressenter (Öhrlings PricewaterhouseCoopers 2007). Den svenska officiella tolkningen av begreppet rättvisande bild är som ett överordnat krav på att balans- och resultaträkningen samt noterna i den enskilda verksamheten ska innehålla tillräckligt med information för att läsaren ska kunna uppfatta verksamhetens ekonomiska situation så rättvis som möjlig (Proposition 1995/96:10D1).

Det idag dominerande internationella initiativet inom internationell standardisering heter *International Accounting Standards Board* (IASB). IASB är en organisation med säte i London bestående av ett flertal olika intressenter inom redovisningsområdet (Nilsson 2005). IASB har, precis som dess amerikanska motsvarighet *Financial Accounting Standards Board* (FASB), valt att definiera ett ramverk, en så kallad föreställningsram. Motivet för ett sådant internationellt ramverk inom redovisningen är den legitimitet den anses bidra med och den hjälp det innebär när olika länder ska tolka de gemensamma standarderna. Någon motsvarande definition på den nationella nivån finns inte (Johansson 1991).

Arbetet med att integrera delar av normgivningen inom EU har inneburit förhållandevis stora förändringar i den nationella normgivningen. Det tidigare så inflytelserika Redovisningsrådet är numera nedlagt och BFN har fått ett utvidgat uppdrag. Det gemensamma regelverket inom EU tar sikte på de företag som har värdepapper noterade på en reglerad marknad. Dessa företag ska upprätta en koncernredovisning i enlighet med IASB:s redovisningsstandarder *International Financial Reporting Standards* (IFRS). *Rådet för finansiell rapportering* (Rådet) utfärdar rekommendationer och uttalanden för de företag som lyder under IFRS (Förord till rekommendationer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering). Övriga företag ska följa BFN:s rekommendationer och uttalanden. Trots att det gamla Redovisningsrådet har upphört och dess normgivning övertagits av Rådet har dess rekommendationer (RR) ett fortsatt stort inflyttande. BFN:s normgivning utgår nämligen från RR och i ett övergångsskede ska vägledning sökas i RR om motsvarande inte anpassats av BFN (BFNAR 2000:2, pkt. 6). Eftersom RR till stora delar är översättningar av IFRS normgivning (Smith 2006) påverkar den internationella harmoniseringen även mindre svenska företag. Detta kommer att få allt större konsekvenser för bland annat hur värdering, klassificering och periodisering kommer

² Europeiska Unionens gemensamma regelverk benämns EG-rätt

att regleras i framtiden. Ett undantag är, som det verkar, att BFN ställer lägre krav på tilläggsupplysningar i sina rekommendationer än vad fallet är för IFRS normgivning. Det finns onekligen stora fördelar med denna harmonisering, ett alltmer homogent språkbruk och stringentare definitioner skapar en enhetligare normgivning. (Törning 2002)

Redovisningens syften – Ett historiskt perspektiv

För att förstå redovisningens syften idag är det fördelaktigt att förstå vilka idéer som präglat olika perioder i historien. Ovan framgick hur normbildningen utvecklats genom kopplingen till den civilrättsliga utvecklingen och statens behov av kontroll och skatteindrivning. Någon egen utvecklad redovisningsteori existerade inte utan den modell som utvecklades utgick från ett nationalekonomiskt synsätt. Förmögenhetsförändringen beräknades som nettoförändringen av företagets tillgångar och skulder (Falkman 2000). Resultatet beräknades alltså direkt genom att tillgångar och skulder värderades till verkliga värden. Redovisningens huvudproblem var alltså att värdera balansräkningens poster. Ett problem som än idag får anses vara redovisningsområdets absolut mest diskuterade frågor (Falkman 2000). 1920-talets utveckling som kulminerade i stora börsras i USA och sedermera 1930-talets finanskris i Sverige ledde till ett starkt ifrågasättande av företagens redovisning. Det blev allt tydligare att redovisningen måste utformas på ett sådant sätt att förtroendet för företagen kunde återupprättas (Gröjer 2002). Fokus flyttades från balansräkningens värderingsproblematik till hur själva verksamheten utvecklades, redovisningen fick ett resultatorienterat synsätt (Falkman 2000).

Kapitalteorier

Den ovan nämnda förmögenhetsprincipen har sitt ursprung i en tid då ägare och företag ur ett förvaltningsperspektiv utgjorde en och samma sak. Detta har sedan kommit att utvecklas som en egen teori, kallad ägarteori (Gröjer 2002). Utvecklingen har dock lett till att koppling mellan företag och ägare upphört i de flesta fall, en ny kategori professionella ledare har tagit över rollen som förvaltare i företagen. Detta har medfört en alternativ teoribildning som tar sin utgångspunkt i företaget som en självständig enhet, den så kallade enhetsteorin. Den stora skillnaden ligger i hur det egna kapitalet betraktas. Medan det i det första fallet likställs med ägarkapital så utgör det en skuld i det andra fallet (Falkman 2000).

Verklighetsuppfattning

Det är alltså olika skeenden och den historiska utvecklingen som skapat olika krav på och innebörder av redovisningens syften. Redovisningen påverkas av ett antal normativa skolbildningar. Här ska vi diskutera olika ontologiska antaganden, det vill säga sätt att betrakta verkligheten på. Traditionell redovisning har utgått från att verkligheten är en konstruktion och att redovisningen ska fånga upp specifika egenskaper i denna förenklade modell som verkligheten utgör. Därmed använder vi oss av en mängd begrepp och motiv som inte direkt går att finna en motsvarighet empiriskt. Ett exempel som vi diskuterar i denna uppsats är avskrivningens roll och betydelse. Praxis torde snarare vara att avskrivningen kan förklaras som en konstruktion av värdeminskning eller utgiftsfördelning kort och gott. I den moderna redovisningen blir den representativa synen allt mer inflytelserik. Denna menar att redovisningen har till uppgift att avbilda verkligheten. Detta synsätt hänger samman med att man menar att det går att på ett objektivt och entydigt sätt beskriva verkligheten med en ekonomisk modell. En konsekvens av detta synsätt är att en tillgång i balansräkningen antas ha en direkt empirisk motsvarighet. Det alltmer centrala begreppet – rättvisande bild – har sitt existensberättigande i denna tolkning. (Gröjer 2002)

Going Concern

Med ett resultatorienterat synsätt bestäms företagets resultat som skillnaden mellan de intäkter som genereras och de kostnader som uppstår. Balansräkningens funktion går från att tidigare ha visat verkliga värden till att numera verifiera periodens resultat. Utgångspunkten för rapporteringen är att verksamheten ska fortgå i överblickbar tid (ÅRL 2 kap. 4 §), den så kallade fortlevnadsprincipen eller Going Concern-principen blir en överordnad princip. Värderingen av tillgångar sker indirekt och utgör en inkomst eller -utgiftsrestpost. Därmed har den idag dominerade synen med anskaffningsvärden som utgångspunkt vunnit gehör i redovisningen (Falkman 2000). Utvecklingen mot ett resultatorienterat synsätt, tydligare lagstiftning och en aktivare normbildning leder till ett synsätt som innebär att redovisningen ska upprättas i enlighet med *bokföringsmässiga grunder*. I redovisningslitteraturen förekommer ett antal principer, förutom den ovan nämnda principen om fortlevnad. Ett annat exempel är behovet av att begränsa och definiera den enhet som redovisningen ska omfatta. Denna indelning av olika enheter kan göras med olika utgångspunkter, dels utifrån den nationella lagstiftningens associationsrätt och dels ur ett ekonomiskt perspektiv. På motsvarande sätt har frågan om graden av öppenhet diskuterats alltmer under de senaste åren (Gröjer 2002). Ett exempel på öppenhet är kravet att upprätta årsredovisning. Dess utformning regleras av lagstiftaren (ÅRL) och ska förutom finansiella rapporter även innehålla en förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen ska presentera nödvändig information om förhållanden och händelser i verksamheten så att användaren kan göra egna bedömningar. Detta innebär att väsentliga händelser som inträffat under och efter räkenskapsåret ska presenteras. Även ledningens egen prognos för framtiden samt företagets utvecklingsverksamhet ska finnas med (Gröjer 2002). Vi ska inte fördjupa oss ytterligare i dessa perspektiv, däremot är det viktigt att ha i åtanke att de existerar. I nästa kapitel kommer några andra principer att diskuteras utifrån ett antal grundläggande kvalitativa egenskaper som brukar ställas på redovisningen.

Grundläggande egenskaper

I detta avsnitt ska vi presentera de grundläggande kvalitativa egenskaperna som förväntas känneteckna svensk redovisning och därmed även kan sägas utgöra kärnan i god redovisningssed. Idealt tänker man sig att redovisningen både ska vara relevant och tillförlitlig. Ett problem är att innebörden av de båda begreppen relevans och tillförlitlighet varierar mellan olika intressenter, dels beroende på kunskapsnivå och dels på vad informationen ska användas till (Falkman 2000). IASB diskuterar olika kvalitativa egenskaper i den framtagna föreställningsramen. Huvudsyftet är att göra informationen i den finansiella rapporteringen användbar. De viktigaste egenskaperna som framhålls är begriplighet, relevans, tillförlitlighet och jämförbarhet. Här diskuterar vi dessa begrepp utifrån svensk redovisningstradition och god redovisningssed. Eftersom svensk redovisningstradition ständigt påverkas av den internationella utvecklingen är det nödvändigt att relatera till IASB och den syn som formas kring denna normbildning. Vid diskussionen om vilka grundläggande egenskaper som ska ligga grund för redovisningen kommer vi att stöta på många paradoxer. Det är därför naturligt att kritiskt ställa frågan om vilka principer som ligger till grund för redovisningen och att begrunda den praxis som tillämpas. Detta kan i sin tur leda till nya diskussioner om alternativa bedömningar och val (Polesie 1995).

Begriplighet

Redovisningen har flera olika uppgifter i den meningen att den ska tillfredställa olika användares behov. Av hävd har långivare och staten intagit en särställning vid sidan om ägarerna/medlemmarna (Thomasson et al. 2006). Ett minimikrav är dock att användarna ska erhålla tillräcklig information för beslutsfattande. IASB framhåller att informationen därtill ska vara

lättbegriplig. Vad som anses vara lättbegriplig måste sättas i relation till användarna. IASB uttrycker det som att användarna förväntas ha rimlig kunskap om affärsverksamhet, ekonomi och redovisning. Ett krav som kan ställas är dock att användaren förväntas vara beredd att studera informationen med viss noggrannhet.

Relevans

Relevans förstås bäst genom att relatera till redovisningsinformationens förmåga att fungera som beslutsunderlag. IASB uttrycker det som att relevans föreligger om informationen möjliggör bedömningar av redan inträffade, nu aktuella eller framtida händelser. Frågan om relevans sätter vissa begränsningar på den första egenskapen begriplighet genom att information inte får utelämnas på grund av att den framstår som alltför svår för användarna om det innebär att beslutsunderlaget försämras. En viktig konsekvens av detta resonemang är den dualistiska egenskapen på redovisningsdata där såväl informationsvärdets framåtriktade som bekräftande roller framhålls. Ett sätt att uttrycka avvägningen mellan relevans och begriplighet är den så kallade *väsentlighetsprincipen*. Denna princip har en stark ställning i svensk redovisningstradition. Lagstiftaren har valt att använda uttrycket *överskådlighet* för tydliggöra kravet på väsentlighet, alltför mycket detaljinformation kan göra rapporteringen svåräst (Öhrlings Price-waterhouseCoopers 2007).

Årsredovisningen skall upprättas på ett överskådligt sätt och i enlighet med god redovisningssed.

ÅRL 2 kap. 2 §

Vad som i en viss kontext kan anses vara väsentligt avgörs av en mängd faktorer såsom tradition, skattelagstiftning, olika intressenters krav och kunskapsnivå. Det är alltså sammanhanget som definierar informationens karaktär och därmed vad som är att betrakta som väsentligt (Thomasson et al. 2006). IASB anknyter här till beslutssituationen och menar att redovisningsinformation kan anses vara väsentlig om den krävs för att fatta en viss typ av beslut. Därmed anger kravet på väsentlighet snarare en miniminivå för information än ytterliggare en grundläggande egenskap. En begränsning i sammanhanget är hur väsentlighet relaterar till kostnaderna för att ta fram informationen, *principen om informationsekonomi*. Detta avvägande handlar om nytta och kostnad, en avvägning som inte alltid är trivial (Smith 2006). Avvägningen är central då en ofullständig finansiell information kan verka vilseledande. Utelämnande av information kan därmed inte sägas uppfylla kravet på relevans.

Tillförlitlighet

En annan sida av användbarhet handlar om redovisningens avbildningsförmåga och därmed dess trovärdighet. Detta brukar uttryckas som att informationen ska vara tillförlitlig (Smith 2006). Ett grundkrav på tillförlitlighet är att det ovan diskuterade väsentlighetsbegreppet är uppfyllt i den meningen att informationen inte innehåller alltför mycket felaktigheter och subjektiviteter. Inkorrektheter som direkta felaktiga uppgifter och subjektivt uppskattade uppgifter riskerar att vilseleda användarna. Frågan om korrekthet är i praktiken mycket svårhanterbart, detta visar sig i hur olika redovisningstraditioner hanterar olika frågor, se diskussionen om rättvisande bild ovan. Att motverka subjektivitet och vinklad information är knappast kontroversiellt, däremot finns det ett antal inneboende svårigheter som har att göra med hur händelser ska identifieras, bedömas, mätas och presenteras. Här diskuterar IASB den avvägning som kan uppstå mellan relevans och tillförlitlighet. Bristande tillförlitlighet av de ekonomiska effekterna av en händelse kan exempelvis diskvalificera den från att redovisas trots dess relevans. I den amerikanska motsvarigheten till IASB:s föreställningsram, FASB som går under beteckningen "conceptual framework" tydliggörs denna problematik genom att tillförlitlighet belyses ur validitets respektive reliabilitetsaspekt. Där validitet uttrycker redovisningen förmå-

ga att avbilda de aspekter av verkligheten som man påstår sig avbilda medan reliabilitet anger graden samstämmighet i bedömningarna. Det sistnämnda handlar således om verifierbarheten och leder inte sällan till försiktighet (Smith 2006).

I begreppet god redovisningssed har just försiktighet varit ett honnörs ord. *Försiktighetsprincipen* har tillsammans med *realisationsprincipen* historiskt sett haft en mycket stark ställning i Sverige. Detta beror delvis på den starka kopplingen till skattelagstiftningen men framförallt på det intressentperspektiv som värnar borgenärsintresset (Smith 2006). Detta kan förklaras av den dominerande ställning som den kontinentala redovisningen i allmänhet och tysk tillämpning i synnerhet haft för utvecklingen i Sverige (Artsberg 1992). Ytterligare ett exempel på hur starkt förankrat försiktighet är som princip är det faktum att det i årsredovisningslagen framhålls att värdering av ekonomiska händelser ska göras med rimlig försiktighet (ÅRL 2 kap. 4 § pkt. 3). Försiktighetsprincipen innebär att bedömningar som görs under inverkan av osäkerhet ska göras på ett sådant sätt så att man undviker överskattade tillgångar och intäkter medan skulder och kostnader inte bör underskattas. Även IASB diskuterar försiktighet utifrån behovet av att hantera osäkerhet. Förutom försiktighetsprincipen framhålls vikten av att tydliggöra hur osäkerhet hanteras i tilläggsinformationen. IASB problematiserar dock ytterligare kring de avväganden som måste göras mellan försiktighet och tillförlitlighet genom att diskutera graden av neutralitet.

Neutralitet relaterar till vilka avsikter redovisningsproducenten har. Att medvetet vinkla information för att tjäna ett visst intresse är naturligtvis inte tillåtet. Möjligheten till bedömningar leder dock till att utrymme för olika redovisningsalternativ. Med neutralitet menas att redovisningen förväntas avbilda verkligheten så som den uppfattas av redovisningsproducenten (Smith 2006). Det övergripande syftet med tillförlitlighet är att såväl urval som framställning av information ska ske på ett sådant sätt så att användarnas förmåga att fatta korrekta beslut inte äventyras alternativt påverkas i en viss riktning. Neutralitet står därför i viss konflikt till försiktighet i den meningen att avsiktliga under- eller överskattningar, på grund av försiktighet, kan leda till en reducerad tillförlitlighet. I svensk tappning avspeglas denna ambivalens av ett alltmer accepterat *matchningsprincipen* som en naturlig ingrediens i god redovisningssed (Fridman & Hultén 1989).

Kravet på att intäkter och utgifter ska periodiseras kan sägas vara en konsekvens av det mer vedertagna antagandet om *företagets fortlevnad*. För att kunna uppnå tillförlitlighet utifrån ett validitetsperspektiv i en viss period av företagets totala livscykel, vanligtvis ett kalenderår, måste någon form av periodisering alltså ske. Problemet med periodisering är att det innebär att subjektiva bedömningar måste göras, vilket kan minska tillförlitligheten med avseende på reliabilitetsaspekten (Nilsson 2005). Matchningsprincipen innebär en ökad koppling mellan orsak-verkanssamband i redovisningen genom att resursförbrukningen matchas med de intäkter som resursen ifråga genererar. Denna princip är egentligen en utvidgning av periodiseringsproblematiken som utgör en naturlig del av vad som brukar ingå i begreppet bokföringsmässiga grunder (Nilsson 2005). Ytterligare ett övervägande, framhålls av IASB, som kan göras för att åstadkomma ökad tillförlitlighet är att analysera den ekonomiska innebörden av en händelse eller transaktion oberoende av dess juridiska form.

Jämförbarhet

Beroende på vems perspektiv man intar kan behovet av jämförelser variera. Nästan alla intressenter har dock ett behov att jämföra informationen som presenteras över tid. Detta leder till krav på viss kontinuitet mellan olika redovisningsperioder (Thomasson et al. 2006). Till detta kommer behovet av att ställa olika verksamheter mot varandra. Detta är förmodligen en av huvudledningarna till att olika intressegrupper arbetar för att standardisera den ekonomiska rapporteringen. Det alltmer ökade internationella utbytet har påskyndat denna process

betydligt under det senaste decenniet. Både värderingsprinciper och rapporteringsrutinerna bör hanteras så att händelser och transaktioner redovisas på ett likartat sätt. I svensk lagstiftning finns denna egenskap uttryckt som att en verksamhet inte får byta principer för värdering, klassificering och uppställning i finansiella rapporter hur som helst (ÅRL 2 kap. 4 § pkt. 2).

Bostadsrättsföreningens normgivning

Utveckling och grundidé

Fenomenet att gemensamt med sina grannar äga bostadshuset är en gammal företeelse. Ursprunget kan spåras till den tid då folkrörelserna växte sig starka i Sverige, i slutet av 1800-talet. Som en del av den kooperativa rörelsens framväxt bildades bostadsföretag i de större städerna. De flesta kom att organisera sig som ekonomiska föreningar, en associationsform som regleras i svensk lagstiftning sedan 1895 (Johansson 2007), men även aktie- och handelsbolag förekom. Det växande antalet bostadsföreningar och de allt större ekonomiska värden dessa representerade föranledde riksdagen att komplettera lagstiftningen för sådana ekonomiska föreningar vars ändamål är att i föreningens hus upplåta lägenheter till dess medlemmar (Proposition 1971:12). Den 1 juli 1930 kom därför lagen om bostadsrättsföreningar och därmed en detaljerad reglering av medlemskap, rättigheter, skyldigheter samt försäljning av borätter. Därefter har bostadsrättslagen omarbetats och förnyats ett flertal gånger, bland annat 1971 och 1991. Enligt bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättsföreningen associationsrättsligt en ekonomisk förening och ska därmed följa lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar i den mån den är tillämplig. Med en särlagstiftning för bostadsrättsföreningar vill lagstiftaren förhindra ekonomiskt osunda bostadsföretag, stärka den enskilda medlemmens insyn i föreningens angelägenheter och bidra till stabilitet och trygghet i förfogandet av sin lägenhet (Proposition 1990/91:92). Därtill kommer ett antal speciallagar som bland annat reglerar omregistrering av äldre bostadsföretag samt förvärv av hyresfastigheter. Förutom bestämmelserna i bokföringslagen (1999:1078) ska en bostadsrättsförening tillämpa årsredovisningslagen (1995:1554).

Syfte

Syftet med en bostadsrättsförening, enligt bostadsrättslagen, är att upplåta lägenheter mot ersättning och utan tidsbegränsning. Lagen om ekonomiska föreningar definierar medlemmens relation till föreningen som konsument, förbrukare, nyttjare av föreningens tjänster, leverantör och så vidare. Kärnan är alltså att medlemskapet ska gagna den enskilde medlemmens ekonomiska intresse. Således har bostadsrättsföreningen som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i samband med sitt boende. Det finns inget egenvärde i att uppvisa goda resultat om det inte kommer till medlemmarnas fördel genom sänkta avgifter, detta brukar benämnas *självkostnadsprincipen* (Lundén & Svensson 2003). Synsättet har en stark förankring i bostadsrättsrörelsen (Proposition 1971:12). En annan central princip, med rötter i den svenska föreningstraditionen, är den så kallade *likabehandlingsprincipen*. Principen innebär att föreningen inte får fatta beslut som innebär att någon enskild medlem missgynnas i förhållande till andra medlemmar (Lundén & Svensson 2003). Lagstiftaren har uttryckt det så att beslut inte får innebära någon otillbörlig fördel för medlem eller nackdel för föreningen eller andra medlemmar (FL 7 kap. 16 §).

Beskattning

Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten medan dess medlemmar äger rätten att nyttja en viss lägenhet. Ur beskattningssynpunkt görs ingen skillnad på vilken associationsform bostadsföretaget har. I inkomstskattelagen (1999:1229) definieras begreppet privatbo-

stadsföretag som en ekonomisk förening eller ett aktieföretag där verksamheten till övervägande del består i att upplåta bostäder till fysiska personer, så kallad kvalificerad användning. Från och med 2007 har beskattningen av privatbostadsföretag förenklats avsevärt vilket innebär att de flesta privatbostadsföretag inte behöver betala någon skatt på annat än kapitalintäkter. Resultat från fastighetsförvaltningen beskattas således inte (Skatteverket 2008). Det innebär att för många bostadsrättsföreningar är fastighetsskatt den enda skattebetalning som görs. Även om fastighetsskatten har sänkts under de senaste åren kan den utgöra en betydande andel av en bostadsrättsförenings kostnader. Därtill väljer vissa föreningar, med kommersiella lokaler i fastigheten, frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt (Skatteverket 2005).

Underhållsansvar

Påståendet att en av bostadsrättsföreningens viktigaste uppgifter är att säkerställa fastighetens underhåll har en lång tradition i svensk lagstiftning. I tidigare versioner av bostadsrättslagen ställdes krav på att bostadsrättsföreningen ska avsätta minst fem procent av redovisad vinst till en reservfond, i enlighet med bestämmelserna i lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar. Detta krav ansågs sedermera betydelselöst, då flertalet bostadsrättsföreningar varken redovisar eller ens har som mål att redovisa någon vinst. Vidare infördes krav på att det i bostadsrättsföreningen ska bildas fonder för såväl inre som yttre underhåll för att kunna erhålla visa former av lån och statliga räntebidrag. Detta har inneburit att flertalet bostadsrättsföreningar i sina stadgar utformat bestämmelser för hur såväl reservfond som underhållsfonder ska bildas. Lagstiftarens intention är tydlig, i bostadsrättsföreningen ska det skapas en tillfredställande kapitalbildning där syftet är att uppnå ekonomisk stabilitet och tillgång till kapital för kommande underhållsbehov (Proposition 1971:12). Numera uttrycks detta genom kravet på att det i föreningens stadgar ska framgå på ...

... de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus ...

BRL 9 kap. 5 § pkt. 7

Förutom kravet på en tillfredställande kapitalbildning ska varje bostadsrättsförening upprätta en ekonomisk plan innehållande upplysningar av betydelse för att kunna bedöma föreningens verksamhet (BRL 3 kap. 1 §). Boverket har tagit fram riktlinjer för hur planen bör utformas. Den ska bland annat innehålla en byggnadsbeskrivning samt uppgifter om kostnader för föreningens fastighet (Boverket 2009-04-17). Ett problem som uppmärksammas är att vissa föreningar ianspråktar avsättningen på felaktiga grunder. Generellt behövs det både högre avsättningar och en bättre kontroll på dess användning, skriver regeringens utredare inför den senaste bostadsrättslagens tillkomst. (Proposition 1990/91:92)

Den ekonomiska planen är främst ett konsumentintresse. Det är viktigt att den har ett sådant utseende att den är begriplig ... Det finns inga erfarenheter av ”friserad bokföring”. Däremot har föreningarna nog ofta svårt att tolka sina siffror ... Många föreningar avsätter inte till reparationer ... Ett krav borde finnas på att redovisa fastighetens skick löpande.

SOU 2000:2

Den förhållandevis stora arbetsinsats som erfordras för att ta fram en ekonomisk plan, samt det faktum att den ska registreras hos bolagsverket (BRL 3 kap. 1 § och 4 §), har skapat ett behov av en mer dynamisk underhållsplanering. Detta har i praxis skett genom upprättande av så kallade underhållsplaner, en form av långtidsbudget som utgår från kommande underhållsbehov. I moderna stadgeformuleringar är det vanligt förekommande att det statueras att en underhållsplan ska upprättas och därefter ligga till grund för hur mycket medel som ska avsättas för kommande underhåll. Trots detta förekommer det fortfarande att det i äldre stadgar explicit anges hur ett belopp ska beräknas för att reserveras för det framtida underhållet (Lundén & Svensson 2003), ofta baserat på husets anskaffningsvärde.

Att redovisa en avsättning

Av hävd har bostadsrättsföreningar redovisat medel för framtida underhåll som en avsättning till fonden för yttre underhåll, placerad mellan Eget kapital och Skulder på balansräkningens passivsida. Bostadsrättsföreningen har därmed kunnat göra årliga avsättningar till fonden och på så sätt belastat årets resultat med avsättningen. Till stöd för detta förfaringssätt ligger bland annat den årsredovisningslag som började gälla 1995, där begreppet avsättning definieras såsom förpliktelse ...

... som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias.

ÅRL 3 kap. 9 §

Vidare anges att avsättningar ska placeras mellan obeskattade reserver och skulder i balansräkningen, efter att avsättningar för pensioner och skatter har särredovisats. Exempel på sådana avsättningar har varit just återkommande underhåll och stora reparationer (Thomasson et al. 2006). Detta förfaringssätt kan sägas uppfylla matchningsprincipen i den meningen att årliga avsättningar motsvarar nyttjandet av fastigheten. Därför har sådana avsättningar ansetts vara koncistenta med försiktighetsprincipen. Som vi visat ovan har utvecklingen på det principiella området utvecklats starkt under det senaste årtiondet. Begreppet avsättning har sedermera uttolkats av redovisningsrådet som skriver att en avsättning uppstår ...

... på grund av etablerad praxis, offentliggjorda riktlinjer eller ett tillräckligt detaljerat, aktuellt uttalande har visat externa parter att det påtagit sig vissa skyldigheter och därigenom skapat en välgrundad förväntan hos dessa parter om att det kommer att fullgöra skyldigheterna.

RR 16, pkt. 3

Att göra avsättningar för framtida utgifter för underhåll på den egna fastigheten kan således numera inte anses vara förenligt med god redovisningssed. Eftersom en avsättning, liksom en skuld, endast kan uppstå om det föreligger en förpliktelse mot annan extern part. Även bokföringsnämnden har uppmärksammat detta förfarande och har genom en rekommendation från 2003 kommit ut med riktlinjer för hur medel ska reserveras för att säkerställa kommande underhållsbehov. Denna säger i klartext att reservering av medel för framtida underhåll inte uppfyller kraven för avsättningar utan ska betraktas som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Reservering, liksom ianspråktagande av dessa medel ska således endast påverka fördelningen av det egna kapitalet och inte resultaträkningen. (BFNAR 2003:4)

Avsättningar – En följetong

Redan i förarbeten till den nuvarande bostadsrättslagen framfördes kritik mot att vissa föreningar minskat det egna kapitalet på ett olämpligt sätt. I ett betänkande skriver regeringens utredare att det vore önskvärt med förbättrade regler kring kapitalskydd. I den nya bostadsrättslagen (1991:614) förbättrades visserligen kapitalskyddet genom att kravet på insatskapital skärptes men formuleringarna kring avsättningar förändrades inte. I förarbetet till lagen betonades styrelsens ansvar och möjligheten till avsättningar som ett sätt till kapitalbildning. Det uppmärksammades att de avsättningar som görs i många fall är för låga, trots att de följer den ekonomiska planen.

Visserligen har bristande förståelse för behov av fondering o.d. i enstaka fall förekommit.

SOU 2000:2

BFN:s direktiv har dessvärre inte förenklat de ovan diskuterade kraven. Lagstiftarens ambition är att det ska finnas ett aktivt arbete för att förbättra kapitalstrukturen i en bostadsrättsförening. De nya rekommendationerna om avsättningar innebär att föreningar som inte redovi-

sar vinster vare sig förbättrar eller försämrar kapitalskyddet. För att en avsättning ska få några positiva verkningar måste positiva resultat redovisas. Det kan verka trivialt, men den starka traditionen som format dagens bostadsrättsföreningar, understödd av lagstiftarens ambitioner, har satt självkostandsprincipen högt (Proposition 1971:12).

Aktivering av utgifter

Att aktivera en utgift innebär att utgiften redovisas som en tillgång, för att därefter periodiseras genom årliga avskrivningar (Nilsson 2005). För att avgöra vilka utgifter som ska aktiveras respektive behandlas som en kostnad kan Skatteverkets indelning i reparationer och underhåll å ena sidan och ny-, till- och ombyggnad å andra sidan användas (Skatteverket 2009). Inkomstskattelagen är utformad så att den anger minimikrav för vilka typer av utgifter som får hanteras som kostnader. Däremot säger lagen ingenting om huruvida dessa får aktiveras.

Utgifter för reparation och underhåll av en byggnad får dras av omedelbart även om utgifterna i räkenskaperna dras av genom årlig avskrivning.

IL 19 kap. 2 §

Eftersom en bostadsrättsförenings fastighetsförvaltning i normalfallet inte är föremål för beskattning finns det heller inte några skattemässiga incitament att kostnadsföra utgifter. En allmän förutsättning för att utgifter för underhåll ska kunna aktiveras är att det går att göra sannolikt att det finns ett framtida ekonomiskt utbyte av aktiveringen (RR 12, pkt. 4), därtill ställs krav på att ...

... tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

BFNAR 2001:3

Att underhåll kan leda till ekonomiska fördelar i framtiden är troligt då förutsättningarna för att kunna utkräva hyra för lokaler och lägenheter ökar. En lägenhet upplåten med bostadsrätt bör i detta fall kunna jämföras med vad motsvarande hyresrätt kan generera i intäkter. Däremot kan det andra kravet om att tillgångens prestanda, läs fastighetens kapacitet, i de flesta fall vara föremål för diskussion. Vad som kan anses vara en förbättrad prestanda av en fastighet i jämförelse med när fastigheten var ny är ingalunda självklart. Det är antagligen av denna anledning som Skatteverkets klassificering har kommit att vara vägledande i frågan. Det kan nämnas att enligt den internationella rekommendationen, IAS 16, räcker det med att tillgångens prestanda ökar jämfört med vad som vore fallet om åtgärden inte vidtagits (Smith 2006). Ibland förekommer begreppet förbättringsarbete för att markera att utgiften avser en ombyggnad, vilket då syftar på att värdet på byggnaden som helhet ökar jämfört med byggnadens ursprungliga värde. Grunden i detta resonemang hänger samman med matchningsprincipen. Förbättringar är då synonymt med sådana åtgärder som med all sannolikhet kommer att innebära förbättrade inkomster framledes jämfört med åtgärder som innebär oförändrade förtjänster. (Nilsson 2005)

Värdeförändringar och avskrivningar

Ett begrepp inom redovisningen som allttjämt är föremål för diskussion är avskrivningar av tillgångar. En materiell anläggningstillgång är en fysisk tillgång som avses användas stadigvarande i verksamheten. Om det går att fastställa ett anskaffningsvärde, vanligen utgiften för anskaffandet, samt att det är troligt att det föreligger en framtida nytta av tillgången ifråga föreligger en anläggningstillgång. (RR 12, pkt. 4)

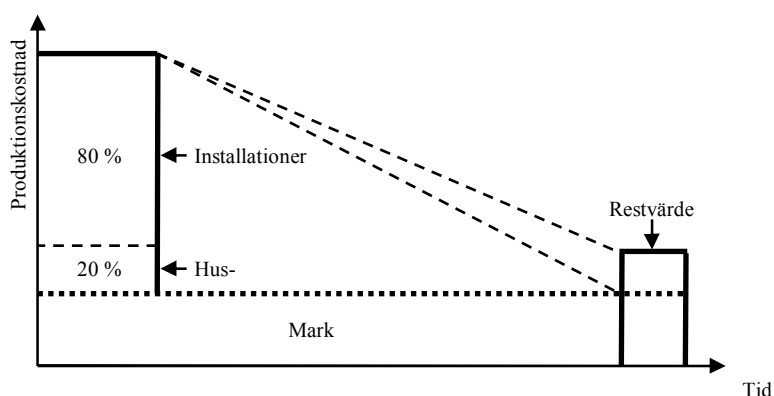
Grundläggande är att de tillgångar som ska skrivas av först måste värderas. Detta görs genom att utgifter för tillgången ifråga aktiveras, värdet är det så kallade anskaffningsvärdet. Därefter ska anläggningstillgången, om den har en begränsad nyttjandeperiod, skrivas av systematiskt

under nyttjandeperioden (Öhrlings PricewaterhouseCoopers 2007). Modellen för avskrivningen bör, i enlighet med matchningsprincipen, spegla den nytta som tillgången bidrar med. Enligt god redovisningssed är det svårt att tänka sig en byggnad med obegränsad nyttjandeperiod, därför gäller att ...

... byggnader har en begränsad livslängd och ska därför skrivas av.

BFNAR 2001:3, pkt. 6.5

Medan Årsredovisningslagen använder begreppet ekonomisk livslängd (ÅRL 4 kap. 4 §) använder Redovisningsrådet begreppet nyttjandeperiod i sina rekommendationer (RR 12, pkt. 3). Avskrivningen ska baseras på det så kallade avskrivningsbara beloppet, vilket definieras som anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde, eventuellt restvärde ska uppskattas vid anskaffningstillfället utifrån rådande omständigheter (RR 12, pkt. 26). En av landets mest framstående fastighetsekonomer, Stellan Lundström, hävdar att avskrivningarnas storlek avseende byggnader många gånger är för låg och att värdeförändringen behandlas godtyckligt i rapporteringen (Lundström & Nordlund 2001). En försvarande omständighet, som framhålls av Lundström och Nordlund, är den förskjutning i hur kostnaderna fördelas mellan huskroppen och installationerna som skett. Med installationer avses el-, ventilations- och värmesystem, inkråm såsom innerväggar men även fönster och andra delar med en kortare nyttjandeperiod. För en byggnad som uppfördes för 50 år sedan utgjorde huskroppen cirka 80 procent av byggkostnaden, installationer utgjorde en mindre andel. Dagens byggkostnader fördelar sig i det närmaste omvänt. De bestående delarna av en fastighet är framförallt marken och huskroppen. Marken är inte föremål för avskrivning medan huskroppen kan ha en mycket lång nyttjandeperiod. Däremot varierar nyttjandeperioden på inkråmet i byggnaden stort. Förändringar och uppgraderingar sker med allt kortare intervall. (Lundström & Nordlund 2001)



Figur 2 – Avskrivningsförlopp och resursförbrukning. Källa: Lundström & Nordlund 2001

En korrekt avskrivning bör därför ta hänsyn till de olika nyttjandeperioderna, se figur 2. Detta kan göras med så kallad komponentavskrivning (RR 12, pkt. 24). Om en enhetlig linjär avskrivning tillämpas på fastigheten i sin helhet framstår dagens avskrivningstakt på 0,5 % – 2 % som alldeles för låg i jämförelse med den verkliga resursförbrukningen, skriver Lundström och Nordlund. Vilket i praktiken innebär att det skapas en dold uppskrivning av fastigheten. I debatten hävdar somliga att värdet i vissa fall ökar på byggnader, speciellt i de större städerna.

Ett hus som underhålls löpande minskar knappast i värde alls, snarare tvärtom i ett attraktivt läge.

Lundén & Svensson 2003 s. 222

Med utgångspunkt i att värderingen ska ge en rättvisande bild kan man därmed, med goda skäl, ifrågasätta avskrivningarnas roll. Om utgifter för förbättringsarbete regelmässigt aktiveras kan en mer rättvisande bild åstadkommas. Det är dock viktigt att ...

... hålla isär avskrivningar på byggnaderna och den eventuella värdeförändringen på byggrätten (marken). Ju snabbare värdeökning på marken desto snabbare är också avskrivningen på byggnaden. Ur informationssynpunkt bör värdeförändringen på byggnaden redovisas separat från värdeförändringen på byggrätten.

Lundström & Nordlund 2001

Här har naturligtvis den internationella utvecklingen påverkat debatten. Företag som tillämpar IFRS har nämligen möjlighet att värdera vissa materiella tillgångar till så kallat verkligt värde, en approximation av marknadsvärdet. Svensk lagstiftning och sed har löst sådana fall, där fastigheter ...

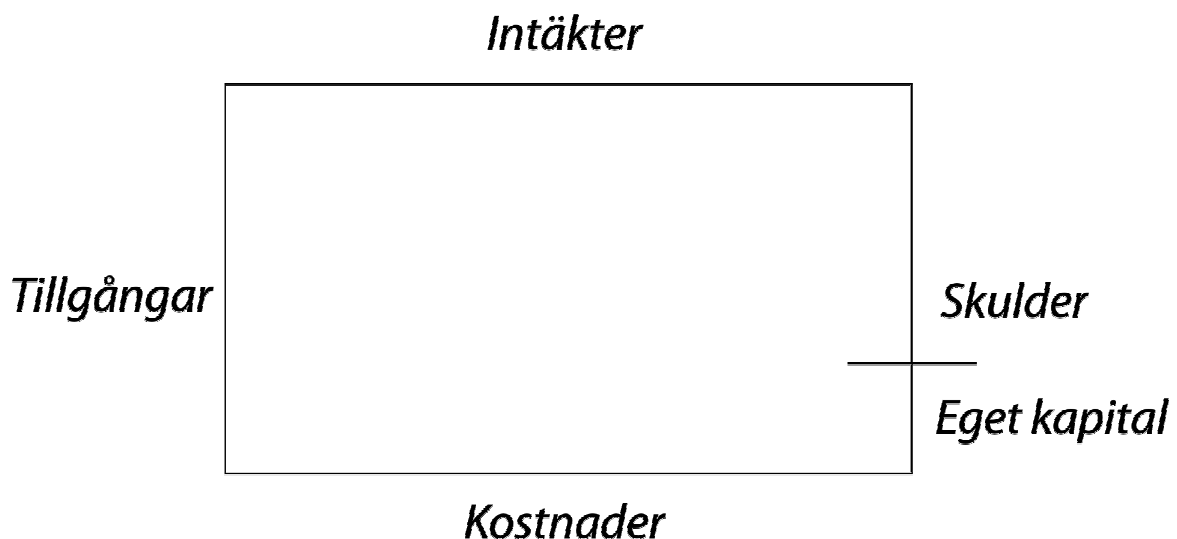
... som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde ... får skrivas upp till högst detta värde.

ÅRL 4 kap. 6 §

Uppskrivningsbeloppet ska användas för avsättning till en uppskrivningsfond, som är en del av det bundna kapitalet. Grundregeln är att uppskrivningsfonden successivt överförs till det fria kapitalet i takt med att tillgången skrivas av (BFNAR 2001:3, pkt. 8). Årsredovisningslagen ställer krav på att varje förändring av uppskrivningsfonden redovisas explicit, såväl uppskrivningsbelopp som oavskrivet uppskrivningsbelopp ska framgå. Speciellt ska det i tilläggsupplysningar framgå att dessa transaktioner görs mot uppskrivningsfonden. (Öhrlings PricewaterhouseCoopers 2007)

Fyrkantsmodellen

En ekonomimodell avspeglar förenklat vad som händer i ett företag. Fyrkanten är en ekonomisk modell som visar gränserna mot företagets omgivning, figur 3. Modellen uppvisar företagets tillgångar, skulder, eget kapital, intäkter och kostnader. Den visar företagets ställning vid slutet av perioden samt hur dess resurser har använts. Denna modell pekar på samspelet mellan drift och finans. Drift avser konkreta handlingar och finans händelserna som regleras med pengar. (Polesie 1995)



Figur 3 – Fyrkantsmodellen. Källa: Polesie 1995 s. 9

Block 2 – Empiri

I detta block presenteras inledningsvis den modell som sedan ligger till grund för kommande analys. Ett antal olika scenarier introduceras för att förtydliga frågeställningarna. Den kvantitativa undersökningens resultat presenteras. Återstoden av blocket innehåller ett intervjureferat baserat på fyra genomförda intervjuer.

En modellbeskrivning

Som underlag för de intervjuer som presenteras i detta block har vi tagit fram en modell av en bostadsrättsförening, där samtliga uppgifter bygger på en verklig bostadsrättsförening i Göteborg. Modellen är konstruerad så att problemställningen tydligt ska framgå, utan att för den skull relevansen eller kopplingen till sammanhanget går förlorad. Syftet med modellen är att visa på behovet av förståelse, eller som vår handledare Thomas Polesie (Polesie 2009) har formulerat saken ...

... det handlar om att observera och beskriva

utveckla strategier

kommunicera

lära ut och lära in

Syfte

Syftet med modellen är att diskutera vad som händer beroende på vilka val som görs i redovisningen. Valen beror dels på *redovisningstraditionen* och dels på de *taktiska skäl* som styrelsen väljer att göra. Redovisningstraditionen är, som vi sett i det inledande blocket, en komplex sammansättning av historik, internationellt inflytande, mäktiga normgivande instanser och lagstiftning. Medan de taktiska skälen handlar om att tillmötesgå olika intressenters förväntningar och krav, exempelvis långivare, skattemyndigheten och medlemmar. De variabler som vi ska diskutera är avsättningen till fonden för yttre underhåll, amorteringens storlek på fastighetslånen och avskrivningarna på fastigheten. Här använder vi begreppet avsättningen även om det inte är en avsättning strikt redovisningsmässigt. En avsättning innebär i praktiken bara en omföring inom eget kapital och påverkar således vare sig resultaträkningen eller kassaflödet. Avskrivningar är en typ av periodisering som därmed får egenskapen att den påverkar resultaträkningen utan att för den skull påverka kassaflödet. I vår förenklade modell är avskrivningar de enda periodiseringar som görs. Amorteringar utgör avskrivningars motsats då dessa inte påverkar resultaträkningen men däremot kassaflödet. I nästa avsnitt definieras vilka storheter som ingår i modellen.

Modellparametrar

Nettoomsättningen utgörs av de intäkter som bostadsrättsföreningen har, vars övervägande del vanligtvis kommer från medlemmarnas avgifter. Dessa utgör en residualpost då de bestäms så att kostnaderna täcks samt, vilket vi ska visa nedan, nödvändiga medel för amorteringar och reserveringar för framtida underhåll kan göras.

Fastighetskostnader är en samlingspost för de kostnader som bostadsrättsföreningen har. Vanligtvis är dessa kostnader relaterade till fastigheten. I de fall det förekommer annan verksamhet tillkommer naturligtvis dessa. Detta fall ligger dock utanför ramen för denna uppsats. Även om de flesta bostadsrättsföreningen är klassade som privatbostadsföretag och därmed i princip är befriade från inkomstskatt förekommer det andra skatter. Fastighetsskatt är en stor

kostnad för många bostadsrättsföreningar, frivillig mervärdeskatt förekommer och intäkter på kapital beskattas enligt inkomstskattelagen.

Avskrivningar tillhör de enskilt största posterna i resultaträkningen. Ett särdrag hos avskrivningar är att de inte påverkar kassaflödet. De är en följd av att utgifter aktiveras i balansräkningen. Hur denna avskrivning hanteras, vilka motiv och hur de kommuniceras i bostadsrättsföreningen är några av de frågeställningar vi har i denna studie.

Finansiella poster innehåller nettoresultatet av de finansiella intäkterna och kostnaderna. Vanligtvis har en bostadsrättsförening stora fastighetslån och därmed höga räntekostnader. Frågeställningar rörande fastighetslån tillhör föreningens kapitalstruktur och faller utanför ramen för denna studie. Eftersom amorteringar har korresponderande egenskaper jämfört med avskrivningar är det ändå nödvändigt att beröra problematiken med fastighetslån här.

Anläggningstillgångarna består i huvudsak av bostadsrättsföreningens fastighetsbestånd. Dessa minskar med årets avskrivningar. *Omsättningstillgångar* består av flera olika delar såsom skattefordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt likvida medel. I denna modell väljer vi att bortse från dessa periodiseringar av intäkter och utgifter samt skatteeffekter. Det belopp som ingår i omsättningstillgångarna är de likvida medlen.

Bundet eget kapital består i huvudsak av inbetalda insatser och tas med för att tydliggöra kopplingen till bostadsrättsföreningar. *Fonden för yttre underhåll* är obligatorisk för alla bostadsrättsföreningar och ska redovisas som en del av det bundna egna kapitalet. *Fritt eget kapital* består av årets resultat samt ackumulerade resultat från tidigare år. *Långfristiga skulder* utgörs av fastighetslån. *Kortfristiga skulder* utgörs vanligtvis av leverantörsskulder, skatteskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. I vår modell utgör posten en residual för att uppnå rätt omslutning.

En *kassaflödesanalys* brukar analyseras med utgångspunkt i *den löpande verksamheten*. Om man utgår från årets resultat måste justeringar göras för sådana poster som inte ingår i kassaflödet. I vår modell är det endast avskrivningarna som medför justering. Allmänt måste hänsyn tas till såväl kortfristiga fordringar och skulder. Analysen fortsätter med *finansieringsverksamheten*, vilket i en bostadsrättsförening handlar om förändringar av fastighetslånen. I denna modell görs justeringar för amorteringar. Någon investeringsverksamhet förekommer inte i vår modell. Kassaflödesanalysen utmynnar i ett *kassaflöde* och utgör förändringen av likvida medel under perioden.

Antaganden

Innan vi skapar modellen ska ett antal antaganden göras, nämligen:

- att** en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll görs med ett visst belopp
- att** ett positivt resultat redovisas
- att** avskrivningar görs med ett visst belopp
- att** avskrivningarna som är större än avsättningarna medför en minskad balansomslutning

20X1		20X2	
Anläggningstillgångar	Bundet Eget kapital		Anläggningstillgångar
	Fritt Eget kapital		Fritt Eget kapital
Omsättningstillgångar		Omsättningstillgångar	

Figur 4 – Illustration av de olika variabelernas inverkan på balansräkningen

Konsekvenser, illustreras i figur 4, av de gjorda antagandena:

- att** det bundna eget kapitalet ökar med avsättningens storlek
- att** det fria egna kapitalet ökar med årets resultat men minskar med avsättningen
- att** avskrivningarna minskar anläggningstillgångarna
- att** årets resultat kan öka likviditeten (omsättningstillgångarna) alternativt kan de användas för att minska skulderna, då minskar balansomslutningen ytterligare

Utgångsmodell

Som utgångsmodell låter vi avskrivningarna vara lika stora som amorteringarna. Detta innebär att kassaflödet ökar med årets resultat. Om avsättningen till fonden för yttre underhåll görs med samma belopp som årets resultat kommer det fria kapitalet att vara konstant. Detta är en form av stabil ideal situation, se tabell 1.

Resultaträkning	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5
Nettoomsättning	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Fastighetskostnader	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr
Avskrivningar	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr
Finansiella poster (netto)	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr
Årets resultat	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	12 000 000 kr	11 900 000 kr	11 800 000 kr	11 700 000 kr	11 600 000 kr
Omsättningstillgångar	0 kr	30 000 kr	60 000 kr	90 000 kr	120 000 kr
Omslutning	12 000 000 kr	11 930 000 kr	11 860 000 kr	11 790 000 kr	11 720 000 kr
Eget kapital och Skulder					
Bundet eget kapital	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Fonden för yttre underhåll	0 kr	30 000 kr	60 000 kr	90 000 kr	120 000 kr
Fritt eget kapital	500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr
Långfristiga skulder	8 000 000 kr	7 900 000 kr	7 800 000 kr	7 700 000 kr	7 600 000 kr
Kortfristiga skulder	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr
Omslutning	12 000 000 kr	11 930 000 kr	11 860 000 kr	11 790 000 kr	11 720 000 kr
Kassaflödesanalys					
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Årets resultat	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
Avskrivningar	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Amorteringar	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr	-100 000 kr
Kassaflöde	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr

Tabell 1 – Utgångsmodell med positivt resultat

Om avsättningen görs med ett högre belopp än årets resultat kommer det fria kapitalet successivt att minska. Om avsättningen ska skapa ett reellt utrymme för kommande underhåll bör därför årets kassaflöde motsvara avsättningen, allt annat lika. I exemplet ovan är kassaflödet identiskt med årets resultat. Detta beror på att amorteringar och avskrivningar är lika stora. Om avskrivningen ökar kommer resultatet att minska proportionerligt medan kassaflödet förblir oförändrat. Det enda som händer i balansräkningen är att anläggningstillgångarna minskar med samma belopp som det fria kapitalet. Detta innebär att en bostadsrättsförening i stabilt tillstånd kan gå med ständiga underskott och samtidigt uppvisa ett positivt kassaflöde, se tabell 2.

Resultaträkning	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5
Nettoomsättning	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Fastighetskostnader	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr
Avskrivningar	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr
Finansiella poster (netto)	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr
Årets resultat	- 70 000 kr	- 70 000 kr	- 70 000 kr	- 70 000 kr	- 70 000 kr
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	12 000 000 kr	11 800 000 kr	11 600 000 kr	11 400 000 kr	11 200 000 kr
Omsättningstillgångar	0 kr	30 000 kr	60 000 kr	90 000 kr	120 000 kr
Omslutning	12 000 000 kr	11 930 000 kr	11 860 000 kr	11 790 000 kr	11 720 000 kr
Eget kapital och Skulder					
Bundet eget kapital	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Fonden för yttre underhåll	0 kr	30 000 kr	60 000 kr	90 000 kr	120 000 kr
Fritt eget kapital	500 000 kr	400 000 kr	300 000 kr	200 000 kr	100 000 kr
Långfristiga skulder	8 000 000 kr	7 900 000 kr	7 800 000 kr	7 700 000 kr	7 600 000 kr
Kortfristiga skulder	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr
Omslutning	12 000 000 kr	11 830 000 kr	11 660 000 kr	11 490 000 kr	11 320 000 kr
Kassaflödesanalys					
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Årets resultat	- 70 000 kr	- 70 000 kr	- 70 000 kr	- 70 000 kr	- 70 000 kr
Avskrivningar	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Amorteringar	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr
Kassaflöde	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr

Tabell 2 – Negativt resultat men med bibehållet kassaflöde

I princip finns det två sätt att åstadkomma ett bättre kassaflöde, dels genom förbättrade resultat före avskrivningar dels genom nya lån. Underhåll kan alltså finansieras antingen genom att generera årliga överskott eller att låna i samband med underhållsåtgärden. I det senare fallet tas kostnaderna för nya lån åren efter att underhållet har utförts. Naturligtvis kan man även tänka sig en kombination av dessa. Om utgångspunkten är att de boende varje år ska bära sina egna kostnader bör det finnas en genomtänkt plan för den avvägningen mellan dessa två ytterlighetsalternativ. Avvägningen handlar om vilken kapitalstruktur som önskas. Denna diskussion ligger dock utanför ramen för denna uppsats.

Modell med ett förbättrat kassaflöde

Åter till modellen, där vi nu låter verksamheten uppvisa ett bättre resultat före avskrivningar samtidigt som avskrivningarna ökas, se tabell 3. Detta scenario innebär ett ökat kassaflöde, vilket är naturligt då nettoomsättningen ökar. Detta borde leda till att årets resultat förbättras, men på grund av ökade avskrivningar redovisas samma resultat som i det första scenariot. Avskrivningarna används här som ett sätt att undvika alltför höga resultat samtidigt som de likvida medlen kommer att öka. En ansvarsfull styrelse bör reservera reella ekonomiska me-

del för kommande underhåll. Kraftiga avskrivningar kombinerat med ett överskott i resultat före avskrivningar kan därmed förbättra likviditeten trots ett lågt resultat.

Resultaträkning	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5
Nettoomsättning	1 100 000 kr	1 100 000 kr	1 100 000 kr	1 100 000 kr	1 100 000 kr
Fastighetskostnader	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr	550 000 kr
Avskrivningar	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr
Finansiella poster (netto)	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr
<i>Årets resultat</i>	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	12 000 000 kr	11 800 000 kr	11 600 000 kr	11 400 000 kr	11 200 000 kr
Omsättningstillgångar	0 kr	130 000 kr	260 000 kr	390 000 kr	520 000 kr
<i>Omslutning</i>	12 000 000 kr	11 930 000 kr	11 860 000 kr	11 790 000 kr	11 720 000 kr
Eget kapital och Skulder					
Bundet eget kapital	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Fonden för yttre underhåll	0 kr	130 000 kr	260 000 kr	390 000 kr	520 000 kr
Fritt eget kapital	500 000 kr	400 000 kr	300 000 kr	200 000 kr	100 000 kr
Långfristiga skulder	8 000 000 kr	7 900 000 kr	7 800 000 kr	7 700 000 kr	7 600 000 kr
Kortfristiga skulder	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr
<i>Omslutning</i>	12 000 000 kr	11 930 000 kr	11 860 000 kr	11 790 000 kr	11 720 000 kr
Kassaflödesanalys					
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Årets resultat	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
Avskrivningar	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Amorteringar	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr
<i>Kassaflöde</i>	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr	130 000 kr

Tabell 3 – Ett förbättrat kassaflöde

Det senare scenariot påminner om praxis före 2003 då avsättningar till fonden för yttre underhåll belastade årets resultat. Resultatet reducerades med avsättningen och ett reellt ekonomiskt utrymme skapades. Skillnaden var ännu större när fonden skulle ianspråkta. Före 2003 reducerades avsättningen med utgiftens storlek, utan att resultatet påverkades. Det vill säga fonden minskades med samma belopp som de likvida medlen, förändring påverkade endast balansräkningen. Numera ska alla kostnader för underhåll belasta årets resultat. Minskningen av fonden medför endast att det fria kapitalet ökas i motsvarande grad. Totalt sett kommer det fria egna kapitalet inte nödvändigtvis att öka då årets resultat mycket väl kan vara negativt. Detta bör leda till större variationer på årets resultat mellan olika år beroende på vilka underhållsåtgärder som vidtas.

100 bostadsrättsföreningar

För att få kunskap om hur bostadsrättsföreningar hanterar frågor i praktiken har vi genomfört en undersökning bland bostadsrättsföreningar i Göteborg. Ett slumpmässigt urval bland de föreningar där det pågår överlåtelse av bostäder gjordes. Första kvartalet 2009 skedde det 1 655 överlåtelse i Göteborgsområdet, 6 926 det senaste året (Mäklarstatistik 2009-05-11). Prisutvecklingen på bostäder har varit kraftig under de senaste 20 åren. Även om en liten nedgång (- 2 %) har noterats i Göteborgsområdet under det senaste året visar Mäklarstatistik från årets tre första månader att priserna nu återigen pekar uppåt, + 9 %. Mäklarstatistik, eller Svensk Mäklarstatistik AB som företaget heter, samlar in data och presentera utvecklingen på bostadsmarknaden. Bakom företaget står Mäklarsamfundet, Fastighetsbyrå och Svensk Fastighetsförmedling (Mäklarstatistik 2009-05-11). Innan resultatet från undersökningen presenteras ska vi introducera de dominerande aktörerna på det svenska bostadsrättsområdet.

HSB

HSB är Sveriges största kooperativa medlems- och intresseorganisation med över 500 000 medlemmar och består av cirka 4 200 bostadsrättsföreningar. HSB, eller Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening, grundades 1923 av Hyresgästföreningen i Stockholm. Därmed utgör HSB en viktig del i det svenska folkhemsbygget. Syftet var att både bygga och förvalta bostäder. Tio år efter grundandet är HSB en landsomfattande folkrörelse och än idag bygger, finansierar och servar HSB många lokala bostadsrättsföreningar, genom såväl tekniska som ekonomiska förvaltningsuppdrag. HSB är en utpräglad idéburen organisation som vill medverka till ett samhälle präglad av hållbarhet, kvalitet, skönhet och integration, något som sammanfattas med *det goda boendet*. (HSB 2009-05-11)

Riksbyggen

Riksbyggen är den andra större riksomfattande intresseorganisation med rötter i den svenska folkrörelsetraditionen och en del av den kooperativa rörelsen. Riksbyggen bildades 1940, mitt under bostadskrisen, med syfte att bygga bostäder. Initiativtagare var fackföreningsrörelsen, med byggfacken i täten. Då, liksom idag, är visionen om en socialt medveten bostadspolitik drivkraften. Verksamheten är organiserad som en ekonomisk förening där de största intressenterna utgörs av de cirka 1 600 bostadsrättsföreningar, med nästan 500 000 medlemmar, och ett antal fackliga organisationer. Förutom att verka för ett ökat bostadsbyggande är Riksbyggen en stor förvaltare. Affärsmässighet kombineras med de kooperativa idéerna om attraktiva bostadsmiljöer, eller som de själva säger *rum för hela livet*. (Riksbyggen 2009-05-11)

Sveriges BostadsrättsCentrum

SBC är idag en av de större aktörerna på den svenska bostadsrättsmarknaden och består av cirka 6 000 bostadsrättsföreningar. Historien tar sin början 1921 då ett antal bostadsrättsföreningar i Stockholm bildar Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, med syfte att påverka den tidens politiker. Under många år utgjorde SBC ett relativt litet inflytande men på 1980-talet, när intresset för bostadsrätten tog fart, förändrades situationen. SBC blev en intresseorganisation att räkna med. Idag består verksamheten av dels Bostadsrättsorganisationen SBC ekonomisk förening och dels Sveriges Bostadsrättscentrum AB. Intressebevakning, utbildningsverksamhet, information och lobbyingverksamhet bedrivs inom Bostadsrättsorganisationen medan den affärsmässiga delen bedrivs i det börsnoterade bolaget Sveriges Bostadsrättscentrum AB. Affärsverksamheten består av både projektutveckling och förvaltningsuppdrag. SBC övergripande idé är att uppfattas som *ledande inom bostadsrätt*. (Sveriges Bostadsrättscentrum 2009-05-11)

Resultat

Källmaterialet är i samtliga fall bostadsrättsföreningens årsredovisning för 2008. En fullständig förteckning av de 100 bostadsrättsföreningar som ingår i studien finns i bilaga II. Av de studerade bostadsrättsföreningarna tillhör 37 % HSB, 27 % Riksbyggen och av de resterande föreningarna är merparten medlemmar i Bostadsrättsorganisationen SBC.

Bland Riksbyggen och HSB:s bostadsrättsföreningar används begreppet *underhållsfond* på ett likartat sätt i samtliga studerade föreningar. Fonden redovisades i enlighet med BFN:s anvisningar, som en del av bundet eget kapital. 97 % av föreningarna gör avsättningar i enlighet med en fastställd underhållsplan, i några fall har föreningsstämman beslutat att avsätta ytterligare medel utöver plan. Utgifter för underhåll, i enlighet med underhållsplanen, redovisas under rubriken *planerat underhåll*. Ianspråkstagande av medel sker i 87,5 % av fallen med samma belopp som det redovisade planerade underhållet. 8 % av föreningarna ianspråk tog inte några medel överhuvudtaget trots utfört planerat underhåll, medan 1,5 % ianspråk tog

motsvarande 20 % av utgifterna från underhållsfonden. 3 % av föreningarna täckte inte det planerade underhållet trots att de ianspråktog hela underhållsfonden. Såväl avsättning som ianspråktagande av medel sker som överföringar mellan bundet och fritt eget kapital.

Samtliga bostadsrättsföreningar tillhörande Riksbyggen redovisar förändringar av underhållsfonden, det vill säga avsättningar och ianspråktagande, som ett tillägg till resultaträkningen. Avsikten är att förtydliga kopplingen mellan den långsiktiga underhållsplaneringen och de under året utförda underhållsarbetena. Motsvarande andel för HSB:s föreningar är 35 % och för övriga 9 %. 81 % av de bostadsrättsföreningar som kompletterar med en tilläggsrad visar ett resultat efter fondförändring som ligger närmre noll än vad årets resultat visar. Variationen är dock stor, alltifrån – 2 150 000 kronor till + 4 571 766 kronor. Inom såväl Riksbyggens som HSB:s föreningar finns krav på att organisationerna centralt ska utse en revisor. I Riksbyggens och HSB:s fall använder 98 % av föreningarna godkända eller auktoriserade revisorer. I HSB:s fall anlitas i 95 % av fallen företaget BoRevision i Sverige AB. Företaget var tidigare ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbund, efter omfattande kritik mot den dubbla rollen som HSB uppfattades ha, såldes företaget (HSB Riksförbund årsredovisning 2006).

Bland de övriga bostadsrättsföreningarna är det en (2,7 %) som inte redovisar någon underhållsfond överhuvudtaget och 8,3 % redovisar underhållsfonden på ett felaktigt sätt. 67 % av de övriga föreningarna använder sig av godkända eller auktoriserade revisorer. De bostadsrättsföreningar som fortfarande redovisar underhållsfonden som en avsättning i resultaträkningen använder sig av lekmannarevisorer. Användningen av underhållsfonden skiljer sig dock åt jämfört med de bostadsrättsföreningar som tillhör HSB eller Riksbyggen. Endast 47 % av föreningarna använder begrepp som planerat underhåll eller periodiskt underhåll för att redovisa underhållskostnader. Endast 25 % avsätter medel till underhållsfonden enligt en fastställd underhållsplan. 22 % har en fullständig koppling mellan ianspråktagande av fondmedel och planerat underhåll. Ytterligare 11 % använder fonderade medel vid planerat underhåll. 47 % avsätter schablonmässigt, ofta 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Det vill säga det saknas koppling till underhållsplaneringen.

En risk med att enbart göra omföringar mellan fritt och bundet eget kapital är att det fria kapitalet minskar om årets resultat inte är större än omföringen. Bland samtliga bostadsrättsföreningar är det 24 % som uppvisar en negativt fritt eget kapital, 7 % tillhör Riksbyggen och 7 % HSB. Bland de övriga är det hela 47 % som redovisar ett negativt fritt eget kapital. Om någon omföring inte skett, utan att avsättningen till underhållsfonden redovisas som en del av det fria egna kapitalet hade andel med ett negativt fritt eget kapital minskat till 15 %, samtliga tillhörande gruppen övriga. 2 % av de studerade bostadsrättsföreningarna har använt möjligheten att skriva upp värdet på fastigheten.

Intervjureferat

Här följer ett sammandrag av de intervjuer som genomförts. Varje intervjutillfälle inledes med en presentation av oss och syftet med studien. Ett diagram som presenterar utvecklingen av avsättningar respektive avskrivningar under några år i en pilotbostadsrättsförening visades, se bilaga I. Denna introduktion bidrog till att intressanta följdfrågor väcktes, om än i olika riktningar beroende på respondent.

Siffror kan avslöja känsliga fenomen och leda till följdfrågor

Polesie, 1995, s. 14

Den första intervjun ägde rum på Schenkers kontor vid Lilla Bommen. Bo Ullström (BU), controller i fastighetsgruppen, tog emot i företagets ljusa och trevliga lokaler vid Lilla Bommen. BU har arbetat inom fastighetsbranschen sedan 1982. Vid sidan om sitt ordinarie arbete har BU intresserat sig för bostadsrättsföreningar, dels som konsult och dels som styrelseleda-

mot och ekonomiansvarig. BU berättar om en process där hyresgästerna köpte och renoverade en fastigheten. Som före detta ekonomiansvarig i en bostadsrättsförening har BU funderat på hur den ekonomiska kalkylen ska gå ihop. Medlemmarnas förväntan på låga avgifter samt de ökade kostnaderna efter den omfattande ombyggnaden är komplicerad ekvation. Det är då frågor om avskrivningarnas och avsättningarnas roll blir intressanta.

Den andra intervjun skedde i Handelshögskolans lokaler på Vasagatan. Den före detta banktjänstemannen Kai Johansson (KJ) har intresserat sig för bostadsrättsföreningen som organisationsform. En organisationsform som utvecklats från svensk föreningstradition men som associationsform betraktad är det ett företag. Som bostadsrättshavare är man både medlem i en förening men också företagare vid mening. I och med medlemskapet i EU har frågan om individens ansvar kommit i viss konflikt med de principer som råder i den föreningstradition som utvecklats i Sverige. Bostadsrättsföreningen är ett exempel på hur individen och ansvarsfrågan är oklar. KJ har studerat dessa frågor och håller på att ta fram en grafisk modell som belyser problematiken. Syfte är att på ett enkelt sätt förklara komplicerade samband. KJ har även insyn i en föreningsbildning som på grund av juridiska tvister åsamkat enskilda medlemmar stora ekonomiska bekymmer.

Den tredje intervjun ägde rum på inredningsarkitektens Hans Assarssons (HA) kontor vid Järntorget. HA har lång erfarenhet av styrelsearbete i bostadsrättsföreningar. Dels som ledamot av regionföreningen HSB Mölndals styrelse och dels som HSB:s representant i lokala bostadsrättsföreningar. HA tillhör själv en bostadsrättsförening där han fungerat som ordförande vid ett par perioder. HA saknar dock erfarenhet av ekonomiskt arbete och ger här sitt perspektiv utifrån sin erfarenhet som styrelseledamot.

Den sista intervjun var med Henrik Olofsson (HO) och ägde rum på Boredas kontor på Södra Vägen. HO är en av två grundare av företaget Boreda AB vars affärsidé är att tillhandahålla analystjänster av bostadsrättsföreningars ekonomi. Grunden för dessa analyser är en databas bestående av årsredovisningar från bostadsrättsföreningar i hela Sverige. I slutet av 2008 hade företaget över 10 000 årsredovisningar registrerade i sin databas. (Boreda 2009-04-24)

Vi har dessutom kontakt representanter för de tre stora aktörerna på den svenska bostadsrättsmarknaden, nämligen HSB, Riksbyggen och SBC. Både HSB och SBC är aktiva i debatten och intresserade av de frågeställningar som behandlas i denna uppsats. Riksbyggen har meddelat att de avböjer då de ser sig som en renodlad serviceorganisation och inte vill ta ställning eller redogöra för någon egen åsikt. Från HSB har Lars Hörnsten (LH) bidragit med kommentarer medan SBC har lämnat några korta kommentarer genom Mats Lindbäck.

Bostadsrätten i ett samhällsperspektiv

Innan vi går in på problematiken kring bostadsrättsföreningar är det betydelsefullt att klargöra vad en bostadsrättsförening är. I grunden är bostadsrättsföreningen ett företag och har i mångt och mycket att följa samma principer som andra företagsformer. Ett bra exempel på detta är den så kallade fortlevnadsprincipen (BU, KJ, HA och HO). Ett företag, oavsett associationsform, ska i princip präglas av ett långsiktigt tänkande.

Det gäller de flesta företagen egentligen, att tänka framåt.

Kaj Johansson

Trots grundläggande likheter, såsom fortlevnadsprincipen, finns det en väsentlig skillnad mellan bostadsrättsföreningar och företag generellt, nämligen självkostnadsprincipen. En bostadsrättsförening syftar inte till att maximera vinst utan målet är att dess goda ekonomiska ställning ska ge fördel till medlemmarna i form av lägre avgifter. Detta innebär i praktiken att en bostadsrättsförening vill uppvisa ett ”nollnära” resultat (HO). Det resultat som redovisas ska i princip enbart täcka de årliga avsättningarna för framtida underhåll. Vinst som kraftigt över-

stiger denna nivå anses inte vara acceptabel och kan skapa missnöje hos medlemmarna (BU, KJ, HA och HO). Trots att bostadsrättsföreningen är en av de vanligaste företagsformerna finns det stor okunskap om vad det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening (KJ).

Filosofiskt sätt så blir du företagare egentligen för att en bostadsrättsförening är ett speciellt företag, vilken bostadsrättsförening som helst. Du har ju dispositionsrätt ur lägenhet som medlem i föreningen men samtidigt innebär det en del förpliktelser också.

Kaj Johansson

Många bostadsrättsköpare betraktar bostadsrätten som ett köp av lägenhet och inte som förvärvande av en andel i bostadsrättsföreningen (HO). Precis som i allt företagande finns det risker förknippat med verksamheten.

Många tappar ju aspekten. Man har ingen aning vilka risker man tar som bostadsrättsinnehavare i alla lägen. För att man inte kan påverka alla beslut, för att de tas ut från 24 plånböcker. Fast det är bara föreningens pengar det gäller.

Bo Ullström

BU har naturligtvis uttryckt sig ironiskt i den sista meningen i ovanstående citat men problemet, som han pekar på är komplext och en vanligt förekommande källa till problem bland bostadsrättsföreningens medlemmar. Till skillnad från hyresrätt ”sitter man ju fast i bostadsrätten” och ...

... det har blivit en del av din ekonomi, en stor del av din personliga ekonomi och det är klart att sanningen är ju alla betjänta av.

Kaj Johansson

Föreningens ekonomi, dess stabilitet och fortlevnadsförmåga är i det större sammanhanget oerhört centralt för den enskilde medlemmen. En svårighet kan dock vara att hålla isär den nyttjanderätt som bostadsrätten innebär för den enskilde å ena sidan och det åtagande medlemskapet i bostadsrättsföreningen innebär å andra sidan.

Fastigheten lever sitt eget liv och skall inte blandas ihop med nyttjanderätten som medlemmen har.

Lars Hörnsten, HSB

Bostadsrättsföreningen – arenan där olika intressen möts

En bostadsrättsinnehavares dubbla roller innebär inte sällan intressekonflikter, det privata motivet kan skilja sig från föreningens målsättning. En bostadsrättsinnehavare verkar därmed i två roller, dels som individ med en egen ekonomi – driven av det egna intresset, dels som medlem i bostadsrättsföreningen – underordnad demokratisk beslut (BU, KJ, HA och HO). HO:s erfarenhet är att många bostadsrättsköpare inte är medvetna om denna dualitet. Individperspektivet handlar framför allt om att minimera de egna kostnaderna, vilket inte sällan leder till önskemål om lägsta möjliga avgifter. Detta synsätt präglas av en viss kortsiktighet. Medan föreningsperspektivet däremot är mer långsiktigt till sin natur. Då det syftar till fortlevnad och kostandseffektivitet över en längre period (BU). Den positiva utvecklingen på bostadsrättsmarknaden under de senaste åren har skapat gynnsamma betingelser för spekulationer med bostadsrättslägenheter. Att köpa en bostadsrätt har för många blivit en lönsam investering och somliga köper lägenheter i rent spekulationssyfte. Detta innebär ytterliggare spridning i de mål som finns med ägandet. Å ena sidan finns det medlemmar som resonerar i termer av det gemensamma intresset där fortlevnad är centralt. Å andra sidan finns det klippare vars primära intresse är att optimera sin egen vinst. Detta kan skapa motsättningar inom en bostadsrättsförening, påverka de beslut som fattas och kan innebära stora ekonomiska konsekvenser. (HA & KJ)

I denna arena av åsikter har bostadsrättsföreningens styrelse att avgöra i vilket tidsperspektiv som självkostandsprincipen ska tillämpas. En frågeställning som styrelsen har att ta ställning till är på vilket sätt medlemmarnas ekonomiska intressen bäst tillvaratas? Såväl lagstiftning som normgivning utgår ifrån att företagets intresse är att skapa både vinst och tillväxt. Något som inte är självklart i en bostadsrättsförening där självkostandsprincipen är så central. Just frågan om i vilket tidsperspektiv de ekonomiska intressena ska ses får anses vara en av de mest brännande frågorna. HSB tolkar självkostandsprincipen så att såväl kostnader för drift och underhåll ska inberäknas ...

... kommande generationer skall rimligtvis inte vara med och betala föregående boendes underhåll

Lars Hörnsten, HSB

Därmed ska utgifter för kommande underhåll, genom lämpliga avsättningar, ingå i självkostnadsbegreppet. Avgörande för storleken på avsättningen för framtida underhåll kan fastställas genom en väl utarbetad underhållsplan. SBC betonar att ...

... fokus ligger snarast på att bostadsrättsföreningarna primärt ska "gynna medlemmarnas ekonomiska intresse" och först i andra eller tredje hand se till nästa generations ekonomiska intresse - åtminstone i detta avseende

Mats Lindbäck, SBC

Den centrala frågan är alltså i vilken utsträckning kommande för underhåll ska ingå i självkostnadsbegreppet?

Individen i kollektivet

Det är tydligt att de två perspektiven som tar sin utgångspunkt i endera individen eller kollektivet innehåller en del motsättningar. Samma tendenser går dock att finna i samhället i stort och kan förstås genom att studera den samhällsutveckling som skett. Det är ingalunda enkelt att se tydliga utvecklingstendenser, det förekommer många riktningar idag. KJ berättar med entusiasm om den modell som tar sin utgångspunkt i den fysiska planeringen, ett sätt att visualisera hur individen förhåller sig till den process som leder fram till den slutliga bostaden – *där insidan är viktigare än utsidan!* KJ har tagit fasta på den speciella associationsform som en bostadsrättsförening innebär, med rötterna i den svenska folkrörelsetraditionen utvecklades de kooperativa idéerna och så småningom etablerades bostadsrätten som en vedertagen boendeform. Anpassningen till EU, mötet med en kontinental rättspraxis och unionens uttalade individperspektiv kommer med all sannolikhet att utmana vår svenska traditionella syn på kollektiva lösningar såsom de tagit uttryck, bland annat genom Kooperationen. Kärnproblematiken är hur ansvarsrollerna kommer att utvecklas i framtiden. Parallellt med pågående internationalisering finns det andra tydliga tecken på kollektiva uttryck och lösningar. Synen på bostadsrättsföreningen och boendet i allmänhet har varierat genom åren. Det tydliga ekonomiska synsättet som varit dominerande under ett par årtionden har i allt större grad lämnat plats för ett bredare perspektiv (HA). Därmed kan man prata om en rännesans för de tidiga idéerna med bostadsrätten. Idéer svunna ur folkrörelsetraditionen har tillsammans med moderna ideal om en hållbar utveckling och samhällsansvar har skapat ...

... en långsiktig idé om ett gott boende då, både ekonomiskt och socialt.

Hans Assarsson

Frågan om andra slags syften och mål med bostadsrättsföreningen som boendeform är intressanta, men står utanför ramen för denna uppsats. Däremot är kunskapen om andra aspekter viktig för att få en rättvis bild av vad en bostadsrättsförening är och därmed vilka krav som ställs på den i ett modernt samhälle. En bostadsrättsförening, påstår KJ, "har ett beroende av sin omgivning". Omgivningen påverkar såväl de interna besluten som fattas av styrelsen såväl

som medlemmarna men även den interna kommunikationen i föreningen. Trots detta kan man säga att ...

... bostadsrättsföreningsformen är en ganska stängd form, inte så mycket belyses ...

Henrik Olofsson

Även om styrelseledamöterna oftast är lekmän, utan direkt utbildning inom ekonomi, är de ofta aktiva människor med ett stort engagemang för sitt boende (HA). Inom HSB erbjuds en styrelseutbildning där sambandet mellan ekonomi och underhållsplanering framhålls. Generellt är dock styrelsesammansättningen en lagom mix av olika kompetenser där ledamöterna representerar olika yrkeskategorier. Allmänkunskapen är således ofta stor och engagemanget gediget. Beroende på vilka kunskaper som finns i styrelsen varierar behovet av externa tjänster. HSB centralt erbjuder såväl administrativa som ekonomiska tjänster, behovet av dessa tjänster varierar dock stort mellan olika föreningar. HA medger att det är viktigt att en styrelse diskuterar i vilket tidsperspektiv boendekostnaderna ska minimeras. HSB står i en tradition, i likhet med den svenska bostadsrättsrörelsen i stort, där tanken på det goda boendet ses i långsiktigt perspektiv där avgiften ska sättas så att kostnaderna minimeras över tiden. HSB försöker genom sitt centrala arbete utbilda och verka för just denna tanke. Eftersom varje bostadsrättsförening som samverkar med HSB har en nära kontakt, inte minst genom HSB:s styrelserepresentant, med HSB centrala arbete är styrelserna väl införstådda i denna syn. Eftersom ledamöterna, i de flesta fall, ersätts successivt kommer enskilda utspel av ledamöter inte att få någon direkt påverkan. Även om det händer att en och annan besserwisser blir invald och försöker att driva en egen agenda.

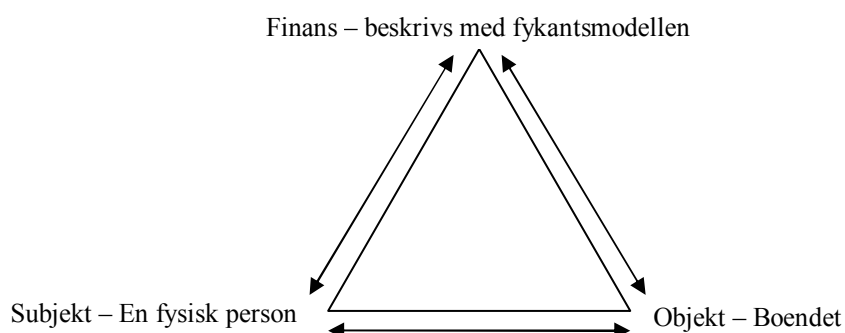
Ekonomiska entropi

Frågorna kring bostadsrätt, dess medlemmar och omgivning är komplexa. För att förenkla den mångfacetterade verkligheten har KJ skapat en tredimensionell modell där fastigheten, bostadshuset och bostaden utgör centrala begrepp. Genom att integrera modellen med de geografiska informationssystem som finns utvecklade kan en unik helhet skapas och presenteras. Tanken är att både de fysiska egenskaperna liksom de juridiska och ekonomiska ska kunna simuleras i modellen. Därmed kan såväl den rumslig utveckling, hur människor vill leva och bo, förstås i samma modell som de ekonomiska konsekvenserna simuleras. När fokus ligger på bostadsrättsföreningen som företagsform, menar KJ, riktas intresset mot de beslut som fattas inom bostadsrättsföreningen och som får ekonomiska konsekvenser i framtiden för den enskilde. KJ kallar det för ekonomisk entropi.³ För att förstå ett komplext sammanhang används ibland entropibegreppet i överförd betydelse inom delar av samhällsvetenskapen, bland annat inom organisationsteorin och då som ett mått av graden av organisation. Med stigande entropi menas då en minskad organisatorisk samordning. Bostadsrättsföreningens interaktion med omvärlden tenderar att reducera de entropiska tendenserna. Medlemmarnas uppgift inom en bostadsrättsförening är att upprätthålla värdet på fastigheten, vilket i praktiken handlar om underhållsplanering och hur utgifter för underhåll hanteras. Karaktäristiskt för det planerade underhållet är att dess utgifter oftast är lägre, sett över tid, än att reparera och sanera löpande. Här använder KJ återigen analogin med entropin – ekonomisk entropi. Att investera i det som inte har hänt, att förebygga så att saker inte händer, kan verka onödigt om man inte besitter kunskap eller intresse att upprätthålla fastighetens standard. Det är en stor pedagogisk utmaning för en bostadsrättsförenings styrelse att förklara detta för medlemmarna. KJ drar en parallell med utveckling inom företagsvärlden och dess intresse för kvalitetsstyrning. KJ håller dock med om att medlemmarnas ambitioner på detta område är skiftande och vi påminns om

³ Begreppet entropi har sitt ursprung i termodynamiken och betyder där graden av oordningen hos ett tillstånd (Nationalencyklopedin)

hur det ser ut bland ägandet av företag, där kvartalsekonomi och snabba vinster ofta styr de beslut som investerare fattar. Samma tendens finns naturligtvis bland bostadsrättsföreningens medlemmar. Det är inte alla medlemmar som är intresserade av att avsätta medel för det planerade underhållet.

Det är alltså ansvarsroller som står i fokus i KJ:s modell, se figur 5. Det är alltid möjligt att identifiera en ”tänkande” person, ett *subjekt*. *Objektet*, egentligen ett boende i vid mening, åstadkoms med hjälp av något sorts kapital, både ett intellektuellt kapital men även ett finansiellt kapital. Boendet, det som borätten avspeglar går att analyseras i både bokförda värden likväl som icke bokförda värden. För den enskilde bostadsrättsägaren ingår dessutom inte alltför sällan egna ej bokförda incitament, något som nödvändigtvis inte har med bostaden överhuvudtaget att göra. Den tredje analysvariabeln benämns *finans* och utgår från de finansiella rapporterna, vilka kan analyseras med hjälp av fyrkantsmodellen. Fyrkantsmodellen behandlas mer utförligt längre fram.



Figur 5 – Trekantsmodellen

KJ understryker att modellens fokus är kommande händelser. Det handlar om att formulera en sorts prognosredovisning. Problemet är hur detta formuleras i bokföringen, i de finansiella rapporterna. KJ hävdar att möjligheten är näst intill obefintlig med de regelverk och praxis som råder på området. En delikat utmaning är hur bokföringen ska kunna utformas så att den bättre avspeglar vår ambition, vårt agerande och handlingsutrymme inför framtiden? Kanske är lösningen att utforma tilläggsupplysningar på ett adekvat sätt?

Konsten att utforma finansiella rapporter

KJ:s resonemang tar sin utgångspunkt i vanliga människor när han introducerar den grafiska modellen som ska visa status, avseende olika ansvarsroller, vid varje tidpunkt. Genom att jämföra en målbild, ett idealt tillstånd, med det aktuella tillståndet skapas förståelse för vad som krävs och förväntas av olika individer. Det handlar om läsbarheten, säger KJ, för vanliga människor. Plötsligt blir abstrakta begrepp som soliditet och likviditet uppenbara. Det måste finnas likvida medel för att kunna betala räkningar. Inte minst måste det finnas en beredskap inför tänkbara uppkomliga situationer, en likvid beredskap. Det handlar alltså om att utveckla de finansiella rapporterna så att den enskilde individen, modellens subjekt, kan använda rapporterna på ett tillfredställande sätt. De finansiella rapporterna är viktiga därför att det är resultatet av verksamheten, det som kommer att finnas kvar till eftervärlden. Utmaningen är att skapa modeller som förklarar hur dessa siffror kan användas för framtida beslut. HSB förespråkar en modell där årets resultat justeras med den fondavsättning som görs. Därmed erhålls ett bättre resultatmått och en rättvisare bild av verksamheten uppnås (LH). Till detta kommer det faktum att den vanlige användaren av de finansiella rapporterna ofta är lekmän och saknar

ekonomisk kunskap om hur rapporterna är uppbyggda (KJ). Förutom låneinstituten är de största intressenterna i allmänhet bostadsrättsinnehavare och potentiella bostadsrättsköpare.

Boreda har genomfört egna undersökningar bland bostadsrättspekulanter och kommit fram till att bostadsrättsföreningens ekonomi inte tillhör de viktigaste faktorerna vid köp av en bostadsrätt (HO). Något som HO menar är ett generellt problem. Boredas mission är därför att erbjuda en teknisk analys av bostadsrättsföreningar. HO jämför Boredas analys av bostadsrättsföreningar med kreditupplysningar på företag. Den renodlad teknisk analysen som görs bygger på statistik från en databas bestående av redovisningsdata. HO säger att de flesta bostadsrättsföreningar lämnar ifrån sig fullgoda årsredovisningar med en förhållandevis hög detaljeringsgrad, data som räcker för att göra de analyser som behövs. Analyserna kan ge en indikation på föreningens ekonomi och ska endast ses som ett komplement till den mera fundamentala analysen som bör göras inför exempelvis ett köp av bostadsrätt (HO). Även om det kan vara svårt att få en komplett bild genom redovisningsdata menar dock HO att det i någon mån går att utläsa ett kommande behov av underhåll i deras analyser. Detta kan verka aningen motsägelsefullt då både bostadsrättsföreningarnas styrelser liksom dess intressenter många gånger saknar nödvändig kunskap eller intresse för ekonomisk planering och redovisning. Detta märks bland annat genom att många föreningar uppvisar en snedvriden information i sin årsredovisning ...

... många föreningar har ganska konstig bokföring, många gör många misstag i föreningens ekonomi för att det sitter lekmän på plats.

Henrik Olofsson

Periodiseringsproblematiken

Problemet med att fördela kostnader över åren och att åstadkomma en långsiktighet för att säkra föreningens fortlevnad kallar vi här för periodiseringsproblemet. Denna frågeställning känner BU igen från sin tid som ekonomiskt ansvarig i en bostadsrättsförening. Efter förvärvet av fastigheten genomfördes en omfattande renovering. Därefter uppstod en diskussion om hur avgiften skulle sättas. Med ett minimalt behov av underhåll under de närmaste 20 åren skulle avgiften kunna hållas nere, menade somliga. Det fanns en grupp medlemmar som menade att avgiften skulle anpassas till den rådande situationen och när nya underhållsbehov uppstår får kostnaderna fördelas då. Alternativet är att medlemmarna kontinuerligt reserverar medel för kommande underhåll. Kärnfrågan är om en avsättning, exempelvis 100 kronor per kvadratmeter bostadsyta och år, ska genomföras eller om avgiften ska sänkas. Styrelsen menade i detta fall att en mindre avsättning, baserat på andel av taxeringsvärdet, ska göras. Avsättningens storlek är dock, säger BU, i kronor räknat i minsta laget och inför stundande fönsterrenoveringar kommer frågan om hur kostnaderna ska fördelas återigen att aktualiseras. Förmodligen kommer avgiften att behöva höjas kraftigt för att finansiera detta underhåll. Detta är periodiseringsproblematiken i ett nötskal. HSB vill här vara tydliga genom att hävda att varje generation ska betala sin andel av det kommande underhållet.

Om jag är med och sliter på fastigheten under tio år och underhållet kommer år elva så är det rimligt att jag har varit med och betalat denna del. Den som flyttar in år elva skall inte ta hela kostnaden.

Lars Hörnsten, HSB

HA framhåller vikten av underhållsplanering och framtagandet av en underhållsplan som ett viktigt verktyg för att möta kommande underhåll. Kostnader fördelas indirekt över åren genom att avsättningar görs för att matcha kommande underhållsutgifter. Därmed kan intäkterna prognostiseras, alltså medlemmarnas avgifter. På frågan om vilken avvägning styrelsen behöver göra mellan att kortsiktigt eller långsiktigt minimera boendekostnaden svarar HA att det är nödvändigt att reservera medel för kommande underhåll. Även om de flesta medlemmar

föredrar låga avgifter är det väsentligt för styrelsen att planera över en längre tidsperiod. HA:s erfarenhet från de styrelser han suttit i är att det ibland kan uppstå en motsättning mellan styrelsens och medlemmarnas intentioner med sitt boende. Det är en vanligt förekommande diskussion på föreningsstämmorna om huruvida avgiften ska behållas, sänkas eller höjas. Om avgiften sätts för låg tvingas styrelsen att ta nya lån vid kommande underhållsarbeten. Det är också svårt att veta vad nya lån leder till för kostnader vilket därmed ökar osäkerheten kring avgiftens storlek. Även om det kan finnas ett tryck från medlemmarna om lägre avgifter så är det sammansättningen av styrelsen som är det kritiska. Det förekommer att styrelser inte har någon gemensam syn på hur underhållet ska hanteras, vilket kan leda till interna motsättningar. När HA beskriver styrelsearbetet ur ett lekmannaperspektiv framhåller han att det är de faktiska utgifterna för drift och fastighetsunderhåll som i praktiken diskuteras. Både i ett kortsiktigt perspektiv, exempelvis utgifter för avfallshantering, men även utgifter i ett längre perspektiv diskuteras, såsom energisparandeåtgärder eller ett byte av uppvärmningssystem som kan bidra till lägre kostnader på sikt.

Jag ser lite mer fysiskt på den siffermässigt och hur man hanterat det ekonomiska i siffror så, hur man jobbar. Och det gör många utav de som sitter i styrelsen.

Hans Assarsson

Samtliga intervjupersoner känner till förändringen angående avsättningen av medel till fonden för yttre underhåll. Även om merparten av bostadsföreningar förändrade sitt sätt att redovisa avsättningar förekommer det, enligt HO, att vissa föreningar fortsätter att göra avsättningar enligt tidigare praxis. Att flertalet ändå bytte redovisningsprincip kan möjligen förklaras med att många föreningar använder sig av auktoriserade revisorer. Just användandet av yrkesmässig revision tycker såväl BU som HO är positivt. Det är trots allt stora ekonomiska värden som förvaltas av bostadsrättsföreningarna (HO). SBC ifrågasätter dock den konstruktion som innebär en omföring mellan fritt och bundet eget kapital ...

... spelar det någon roll i underhållssammanhang om man redovisar föreningens medel som "underhållsfond" eller ackumulerat resultat?

Mats Lindbäck, SBC

HSB menar att det är viktigt att medel för kommande underhåll redovisas på ett sätt så att de kan särskiljas från resultatet från den normala driften, det vill säga det ackumulerade resultatet. Det kan alltså finnas pedagogiska fördelar med att genomföra omföringar mellan fritt och bundet eget kapital.

Vad är rätt avgift?

Ett spörsmål som kan väcka diskussion på föreningsstämmor är frågan om avgiftshöjningar ...

... det förekommer att man är tvungen att göra ganska stora höjningar av avgifterna på grund av att man inte satt av tillräckligt mycket för underhållsåtgärder som kostar väldigt mycket.

Hans Assarsson

Här kan vi skönja två olika ståndpunkter, dels en strävan att avgiften ska hållas på en jämn nivå över åren och dels om den ska spegla de utgifter som föreligger just det enskilda året. HA menar att det oftast ändå är bristande kunskap snarare än en medveten strategi när styrelsen tvingas till större avgiftshöjningar på grund av kraftigt ökande utgifter för underhåll. Den bostadsrättsköpare som är beredd att betala 20 000 – 30 000 kronor per kvadratmeter är knappast känslig för några hundra kronor i högre avgift (BU). Förklaringen skulle i så fall vara att kostnaden för att finansiera köpeskillingen för bostadsrätten vida överstiger den skillnad i avgift det skulle innebära att avsätta medel för kommande underhåll. Motargumentet, från dem som vill hålla avgiften låg, är att kommande underhåll får finansieras med nya lån. Där kostnaderna i form av räntor får bäras av de medlemmar som då bor i huset. Det är ju trots allt

de då boende som drar nytta av de underhållsåtgärder som genomförs, resonerar man. Inom HSB förespråkas en avskrivning i nivå med amorteringarna på fastighetslånen. Om dessa skiljer sig åt alltför mycket skapas likviditetsbrist eller likviditetsöverskott på sikt, menar LH.

Om föreningen har lån som det amorteras på måste dessa pengar tas in via avskrivningskostnad annars blir det brist i kassan.

Lars Hörnesten, HSB

Omvänt kan amorteringar göras motsvarande avskrivningarnas belopp. BU antyder att den styrelse han tillhört varit inne på att avskrivningarna ska motsvara både amortering och avsättning. Resonemanget är att istället för att behålla likvida medel på banken amorteras lånen. När utgifter för underhåll uppstår får nya lån tas. Frågan om avsättningens betydelse är ingalunda oviktig. BU menar att det skapar utrymme för nya lån när underhåll krävs. Storleken på avgiften skiljer sig stort mellan olika bostadsrättsföreningar, bland annat beroende på hur gamla föreningarna är. Äldre föreningar, ofta med lägre lån, som står inför stora renoveringsprojekt kan tvingas höja avgiften kraftigt. Det kan krävas ett visst pedagogiskt arbete för styrelsen att förklara sådana höjningar för medlemmarna.

Men det är oskickligt handlande utav styrelserna om det blir väldigt stora höjningar ett år så här, det ska ju vara en jämn och vettig utveckling på grund av den allmänna kostnadsökningen och index och så, gör att det blir dyrare.

Hans Assarsson

HO menar att en analys av avgiftsnivån säger ganska mycket om den strategi föreningen har. Förutom kostnadsstrukturen, kostnader för löpande underhåll och finansiella kostnader samt intäkter från hyresrätter påverkar kapitalstrukturen vilken riskbedömning som görs.

Årets resultat

På frågan om vilken strategi en styrelse kan ha när det gäller vilket resultat föreningen ska visa menar BU att målet är ett resultat som är så nära noll som möjligt, inklusive avsättningar.

Man ska helst ha lite, tycker jag, marginal så där mer spontant för att klara saker som händer. Det är inget bra att ligga på noll.

Hans Assarsson

HA tycker att det är viktigt med en marginal på det redovisade resultatet. Att uppvisa ett positivt resultat för att kunna göra avsättningar är inget problem, enligt HA. En genomtänkt underhållsplan skapar förståelse för kommande utgifter och därmed acceptans för behovet av resultat. Däremot ser HA ett problem med att bostadsrätter i storstäderna numera betingar ett såpass stort värde att det kan leda till en strävan efter lägre avgifter. Vilket kan leda till att styrelsen väljer att inte redovisa ett tillräckligt resultat för att täcka avsättningen. HSB menar att om bostadsrättsföreningen i sin förvaltningsberättelse tydligt redogör för underhållsplaneringen kan det motivera ett visst överskott. HSB:s policy är att den genomsnittliga fondavsättningen ska motsvara det planerade underhållet. Därmed är ett redovisat överskott inte att betrakta som vinstmedel.

Att inte avsättningen till yttre fonden får belasta resultatet spelar egentligen ingen roll. Finns en bra underhållsplan kan styrelsen visa att det måste skapas ett visst överskott varje år som stämman skall besluta om att sätta till yttre fonden. Annars klarar man inte kommande underhåll Detta är en utgift varje år, även om kostnaden kommer stötvis.

Lars Hörnesten, HSB

BU berättar om att det även i hans förening brukar komplettera resultatredovisningen med ytterliggare en rad med årets avsättning efter årets resultat. Vilket upplevs som ett pedagogiskt bra sätt att redovisa inför medlemmarna hur kommande underhåll ska hanteras. I förvaltningsberättelsens förslag till vinstdisposition redovisas avsättningen och det som blir kvar

balanseras i ny räkning. Målsättningen, är enligt BU, att avsättningen ska motsvara kommande underhåll. Därför upprättas en underhållsplan för 20 år framåt i tiden, utgifterna summeras och fördelas, utan att diskonteras, under de 20 åren planen avser. Dessa avsättningar brukar överstiga de i stadgarna lägsta kravet på 0,3 procent av taxeringsvärdet. I praktiken har detta inneburit årliga avsättningar på mellan 200 000 – 250 000 kronor, eller ca 80 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Under en period med extra stora utgifter för underhåll minskade de fonderade medlen och påföljande år ökades avsättningarna temporärt för att återställa fonden (BU).

På frågan om hur länge en bostadsrättsförening kan gå med underskott vacklar BU något. HA menar däremot att det är viktigt att förstå att uppkomna underskott måste ”betas av” med tiden. Någon reflektion över avskrivningens roll och syfte har inte HA gjort utan menar att det är ekonomernas sak. Att avskrivningar bidrar till kassaflödet är antagligen en orsak till att många anpassar avskrivningen till det amorteringsbehov som finns (BU). Även om det förekommer att föreningar inte gör några avskrivningar tror BU att det vanligaste ändå är att de flesta gör det. I den föreningen BU verkat i låg avskrivningarna på en halv procent av taxeringsvärdet. Det mest självklara motivet kan sägas vara behovet av likvida medel för att klara amorteringarna. Just kopplingen mellan avskrivningar och amorteringar är ett enkelt sätt för gemene man att ta till sig. Avskrivningarna, alltså de ökade kostnaderna, skapar de likvida medel som behövs för amorteringar. Detta framstår som både logiskt och tydligt för medlemmarna. Ett annat motiv för avskrivningar är det intuitivt självklara med att minskade värden på fastigheten motiverar underhåll. Det är dock så att för den enskilde medlemmen är det oftast enklare att acceptera en avskrivning som motsvarar amorteringen. Detta kan dock innebära vissa pedagogiskt problem om räntekostnaden har minskat, beroende på fallande räntor, i förhållande till amorteringarna. Minskade skulder medför även det minskade räntekostnader. (BU)

Praxis kring hanteringen av underhållutgifter innebär i de flesta fall att de belastar årets resultat. Detta innebär att ett eventuellt negativt resultat kommer att minska det fria egna kapitalet. Denna minskning kan elimineras genom ianspråktagande av fonderade medel för underhåll. Om det inte finns tillräckligt med fonderade medel riskerar stora utgifter för underhåll att undergräva föreningens egna kapital. Är detta möjligt frågar sig BU och svarar i nästa andetag att därom tvista de lärde. Allt beror på i vilken utsträckning reservering av medel görs. Nästa frågeställning är huruvida en reservering ska täckas av avgiften? BU menar att de föreningar som gör genomtänkta reserveringar också tar in dessa i avgiften. Valet mellan minimala eller realistiska avsättningar har ytterst att göra med det perspektiv styrelsen har när det gäller att minimera boendekostnaden. Både BU och HA representerar en grundsyn med fortlevnad som överordnad princip och att jämna avgifter är eftersträfvansvärda. Här varierar styrelseledamöternas syn på långsiktighet beroende på deras bakgrund. BU menar att den som tidigare bott i villa är mindre benägen att göra avsättningar för kommande underhåll. Såväl kostnaden som finansieringen av kommande underhåll får hanteras den dagen det finns behov. Medan den ledamot som har en bakgrund som hyresgäst ofta föredrar en jämn avgift och därmed är villig att göra regelbundna avsättningar. Här är det mycket viktigt att en styrelse diskuterar igenom vilken grundsyn man har i frågan om långsiktighet kontra kortsiktighet.

Boreda använder sig inte av årets resultat i sina analyser. Orsaken är den stora variationen mellan olika år, därmed säger resultatet inte så mycket om den ekonomiska ställningen ett enstaka år. Enligt HO är det vanligt att bostadsrättsspekulanter fastnar för årets resultat. Även om Boreda endast gör tekniska analyser framhåller HO vikten av att ta reda på föreningens strategi och hur de förvaltar fastigheten. Detta är viktigt för att kunna försäkra sig om att det inte kommer några överraskningar som försämrar ekonomin och att avgiften inte höjs kraftigt.

Aktivering

På frågan om huruvida en upprustning av fastigheten ska avspeglar sig i balansräkningen menar BU att det kan vara svårt att avgöra om ett ökat värde ska associeras med fastigheten eller med borätten. BU är dock inte klar över hur en värdeökning fördelar sig på fastighet respektive borätt. Klart är dock att fastighetens värde i någon mening avspeglas i borättens värde. BU har svårt att hitta en bra modell för att skriva upp en fastighet. Det är när borätter omsätts som värdet fastställs, och då är det borätten som värderas. BU resonerar som så att det måste finnas ett värde som överstiger borätternas samlade värden innan en uppskrivning kan ske. Scenariet att föreningen skulle sälja en bostadsrättsfastighet ter sig osannlikt då priset normalt är lägre än vad de olika borätterna kan tänkas ge. Därför kommer marknadens värdering i uttryck genom borätternas värden. Det framgår med all tydlighet att BU:s åsikt är att den tillgång fastigheten har på balansräkningen ska motsvara någon form av skuld och att förändringen av fastighetens värde därmed motsvarar förändringen av skulden, det vill säga amorteringen. Motivet till en ökad avskrivning skulle alltså vara att amortera ett högre belopp. Kopplingen till värdeminskning beroende på att fastighetens nyttjas föreligger alltså inte enligt BU:s synsätt.

HSB menar att de regler som gäller kring aktivering av utgifter är tydliga. Utgifter som syftar till förbättringar ska aktiveras och skrivas av på rimlig tid, vanligtvis på 10 – 20 år. Inom HSB förkommer inte komponentavskrivning, däremot finns det ett antal generella avskrivningstider beroende på typ av förbättringsåtgärd. I enlighet med diskussionen om periodiseringsproblematiken återkommer vi här till den stundande fönsterrenoveringen som BU tidigare berättat om. Målsättningen har varit att fördela underhållet så gott det går över åren, och helst med rimliga avsättningar. Att sänka avgifterna samtidigt som avsättningarna minskas är en strategi som BU inte sympatiserar med. Här kommer BU med en intressant utläggning. En bostadsrättsförening som inte gör rimliga avsättningar, inför exempelvis ett fönsterbyte, behöver öka lånenivån vilket kommer att försämra skuldsättningsgraden. Om avskrivningen motsvarar amorteringen till storlek kommer en avskrivning på 0,5 procent att innebära att kostnaderna i praktiken fördelas på 200 år, vilket är orimligt. Detta leder till en negativ spiral där avskrivningskostnaden tenderar att öka i takt med att underhållet kräver nya lån. Det enda rimliga, enligt BU, är att betrakta fönsterrenoveringen, och liknande situationer, som inventarier, det vill säga med en betydligt kortare avskrivningstid än den som gäller för fastigheten. En konsekvens av ökade avskrivningar bör vara att utgifter för underhåll aktiveras, menar BU. Detta låter sig dock inte göras hur som helst, vad är möjligt bokföringsmässigt? Här kan utformningen av den externa redovisningen komma att skilja sig från de interna behoven. Å ena sidan är det önskvärt att redovisningen speglar nyttan av fastigheten, å andra sidan är det vanligt att bostadsrättsföreningar väljer att kostnadsföra underhållsutgifter direkt. Det är då nödvändigt att det finns en modell ...

... som ska kunna visa det verkliga värdet inom sig för sina medlemmar ... måste spegla verkligheten och det är den föreningsmedlemmars verklighet det handlar om.

Kaj Johansson

I detta blocke ligger fokus på hur bostadsrättsföreningen kan utforma sin interna kommunikation och förståelse för periodiseringsfenomenen. Detta kan ske genom att utforma redovisningen på ett sätt så att den speglar verkligheten. I praktiken kan man tvingas skapa interna modeller parallellt med den externa redovisningen. Vidare diskuteras vissa kommunikativa aspekterna på redovisningen. En kortfattat beskrivning av några alternativa redovisningsmöjligheter och dess påverkan görs. Avslutningsvis diskuteras begreppet värde i ett bredare perspektiv.

Inledning

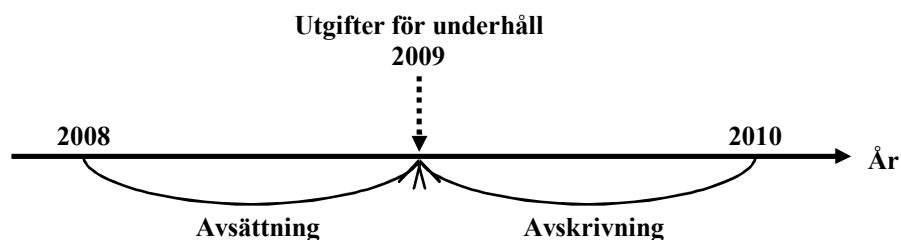
En bostadsrättsförening är en form av företag. Lagstiftaren ställer i princip samma grundläggande krav på redovisningens utformning oberoende av företagsform. De grundläggande kvalitativa egenskaperna i redovisningen är allmängiltiga och är sprungna ur samma normgivning. Att redovisningen ska utformas enligt bokföringsmässiga grunder och uppvisa en rättvisande bild gäller därmed även bostadsrättsföreningar.

Vi menar att det är viktigt att förstå bostadsrättsföreningens omgivning, som dels består av lagstiftning och normgivning och dels av dess intressenter. Omgivningsfaktorerna har vi presenterat i teoriblocket, medan vi här kommer att ta avstamp i de intressenter som bostadsrättsföreningen har. De primära intressenterna är, menar vi, föreningens nuvarande och potentiella medlemmar. Därutöver utgör naturligtvis kreditinstitut en viktig intressent, detta perspektiv ligger däremot utanför ramen för denna diskussion. Staten är i de flesta fall en mindre intressent, då beskattning inte utgår från redovisat resultat.

De kvalitativa egenskaperna om relevans och begriplighet bör därför sättas i relation till att huvudintressenterna ofta inte bisitter någon större ekonomisk kunskap. Relevans, i meningen att redovisningen innehåller tillräcklig information för beslutsfattande, handlar därmed om att utforma modeller som ger förståelse. Det primära syftet är att uppnå acceptans hos medlemmarna. Konkreta exempel är förståelse för behovet av underhållsplanering och acceptans av avgiftens storlek.

Nödvändigheten av periodisering

Att en bostadsrättsförening har utgifter för underhåll är föga kontroversiellt. Det åligger varje fastighetsägare att sörja för att nödvändigt underhåll sker, annars riskeras verksamhetens inkomster på sikt. Det är därmed centralt att bostadsrättsföreningen planerar för hur kapital för kommande underhåll ska säkerställas. Det är principiellt viktigt att ta ställning till huruvida dessa ska avsättas inför eller avskrivs efter det att underhållsutgiften uppstått. Principen framgår av figur 6.



Figur 6 – Periodisering i två perspektiv

Betala nu eller i framtiden

Frågeställningen kan formuleras som – vem ska betala för kommande underhåll? Svaret på frågan kan ges utifrån den syn som finns på bostadsrättsföreningen. I denna uppsats har vi velat spegla den historiska utvecklingen av denna boendeform, lagstiftarens ambitioner och den dualitet som uppstår mellan den enskildes intresse och privata ekonomi i kontrast till bostadsrättsföreningens intressen. Lagstiftarens ambitioner finns redovisade i bostadsrättslagen, där det tydligt uttrycks att medel ska avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Grunderna för detta anges dock inte, utan här hänvisas till bostadsrättsföreningens stadgar.

Innan vi fortsätter att diskutera avsättningar ska vi kort beröra det andra alternativet, nämligen avskrivningar. De som representerar synen att varje generation boende ska bära sina egna utgifter riskerar att få en eftersatt underhållsplanering där kostnader skjuts framåt i tiden. Större underhållskostnader kräver nya lån och leder till en försämrad skuldsättningsgrad, vilket i sin tur innebär ökade risker för bostadsrättsföreningen. Om inte de nya lånen omsätts tillräckligt snabbt erhålls i praktiken mycket långa avskrivningstider, ofta längre än den faktiska nyttjandeperioden. Den långa amorteringstiden medför att underhållskostnaderna påverkar kassaflödet under en, i sammanhanget, omotiverad lång tid. Risken med att nya lån tas innan gamla hunnit bli omsatta innebär i praktiken en successivt försämrad skuldsättningsgrad. Med dessa rader vill vi antyda att det är ett vanskligt val att inte avsätta medel för kommande underhåll.

Ytterligare ett skäl att avsätta medel är det som uttrycks av matchningsprincipen, nämligen att redovisade kostnaderna ska motsvara periodens resursförbrukning. Periodisering, vilket är huvudtemat i denna framställning, handlar ytterst om problematiken att hänföra utgifter (och inkomster) till rätt period genom att omvandla dem till kostnader (och intäkter). Valet mellan att tillämpa avskrivningar, baserade på redan gjorda utgifter eller avsättningar för kommande utgifter, är i detta avseende två principiellt olika sätt att periodisera och därmed uppfylla matchningsprincipen. Vi har här valt att utgå från den bärande tanken som kommer till uttryck hos lagstiftaren, nämligen att det övergripande målet är en ökad kapitalbildning.

Konsten till kapitalbildning

I praxis har det utkristalliserats två principiellt olika sätt att reglera avsättningens storlek i bostadsrättsföreningens stadgar. Det ena sättet innebär att det explicit anges hur avsättningens belopp ska beräknas. Det vanligaste sättet är att ange detta i relation till något fastighetsvärde, uttryckt som anskaffningsvärde eller taxeringsvärde. Ursprunget till detta går att finna i äldre regelverk kring bostadsrättsföreningar, där det ställdes krav på att föreningen skulle bilda fonder för bland annat underhåll. Numera är det dock vanligt att det i stadgarna förespråkas att en underhållsplan ska upprättas och ligga som underlag för avsättningarna.

Vare sig lagstiftning eller normgivning ger några anvisningar om varifrån medel ska tas för avsättningen. Lagstiftaren anger att det ska ske, medan normgivningen ger anvisning om hur redovisningen ska utformas. Självkostnadsprincipen innebär vanligtvis att en bostadsrättsförening inte ska uppvisa några vinster, åtminstone sett över en längre tid. Därmed uppstår det delikata problemet att utforma en modell som såväl tillgodoser det externa kravet på redovisningen, lagstiftarens krav på avsättningar och det interna behovet av förståelse och god kommunikation. Frågan är hur bostadsrättsföreningen i praktiken ska öka sin kapitalbildning. Som vi ser det, handlar det om att hitta ett sätt att kommunicera detta inom föreningen, så att såväl självkostnadsprincipen som det långsiktiga kravet på underhåll tillgodoses.

Det naturliga sättet är att avsättningen kalkyleras genom en underhållsplan och att medel reserveras i den ekonomiska planeringen. I vår studie av bostadsrättsföreningar visar det sig att knappt hälften använder begrepp som planerat underhåll eller periodiskt underhåll för att redovisa underhållskostnader. Ännu färre avsätter medel till underhållsfonden enligt en fast-

ställd underhållsplan. Vi menar att det är viktigt att redovisa kostnader för underhåll på ett sådant sätt att de kan knytas till den underhållsplanering som finns. Då blir det tydligt hur avsättningar både kan göras och ianspråkta. Användandet av traditionell resultatbudgetering är således inte tillräcklig, då avsättningar inte framgår i resultatrapporteringen. Vid fastställande av medlemmarnas avgifter är det dock viktigt att avsättningen för framtida underhåll finns med i underlaget. Vi ska i detta block diskutera detta ingående, visa på några modeller för att kalkylera och kommunicera detta.

Underhållsfondens vara eller inte vara

I den lagstiftning som reglerar bostadsrättsfrågor har det alltid funnits krav på konsolidering. Lagstiftaren har därmed tydligt visat att bostadsrättsföreningen har ett ansvar för att säkra kommande behov av underhåll. Detta har historiskt kommit till uttryck genom krav på att en reservfond bildas, dessutom indirekt genom kravet att bilda fonder för såväl inre som yttre underhåll för att erhålla statliga räntebidrag. När kravet på reservfond togs bort för bostadsrättsföreningar var skälet att självkostandsprincipen i många fall innebar att någon egentlig vinst inte redovisades. Därmed skulle reserveringen av medel till fonden inte bli speciellt omfattande. Eftersom målet är en ökad kapitalbildning ansågs denna konstruktion inte vara tillfredställande. Den kapitalbildning som skedde berodde snarare på amortering av lån. Däremot har kravet på bildning av underhållsfonder inte tagits bort, tvärtom har kravet införts explicit i bostadsrättslagen. I och med att normgivningen numera förespråkar en omföring mellan fritt och bundet eget kapital kan dock relevansen, med all rätt, ifrågasättas. Det finns en uppenbar risk att det fria kapitalet minskar vid omföringen till underhållsfonden. Detta inträffar om årets resultat är lägre än omföringen. Vi kan konstatera att var fjärde bostadsrättsförening, i vår studie, uppvisar just ett negativt fritt eget kapital. Andel ökar till nästan hälften om vi enbart tittar på de föreningar som inte samarbetar med HSB eller Riksbyggen. Detta är, menar vi, ingen slump då både HSB och Riksbyggen förespråkar en aktiv underhållsplanering.

Med en liknande motivering som användes när kravet på bildande av reservfond hävdar vi att dagens krav på bildande av underhållsfond är tveksam. En viktig skillnad föreligger dock, reservfonden bildades av det överskott som redovisades, i praktiken innebar det att mycket små belopp omfördes till reservfonden. Dagens omföring till underhållsfonden är dock oberoende av redovisat resultat. Om målsättningen är en förbättrad kapitalbildning innebär det att bostadsrättsföreningen ska redovisa en vinst motsvarande reserveringens storlek. Detta kan vara svårsmält för de många människor som hävdar den svenska föreningsmodellen och håller självkostandsprincipen som helig. Det är dock viktigt att föreningens styrelse har klart för sig att de numera måste planera för en vinst lägst motsvarande avsättningens storlek. Här ska påpekas att när lagstiftarens utredare inför såväl 1971 som 1990 års bostadsrättslag skriver att avsättningen till kommande underhåll (utredarna använder begreppet reparationsfond) ska inberäknas i avgiften är praxis att denna görs över resultaträkningen.

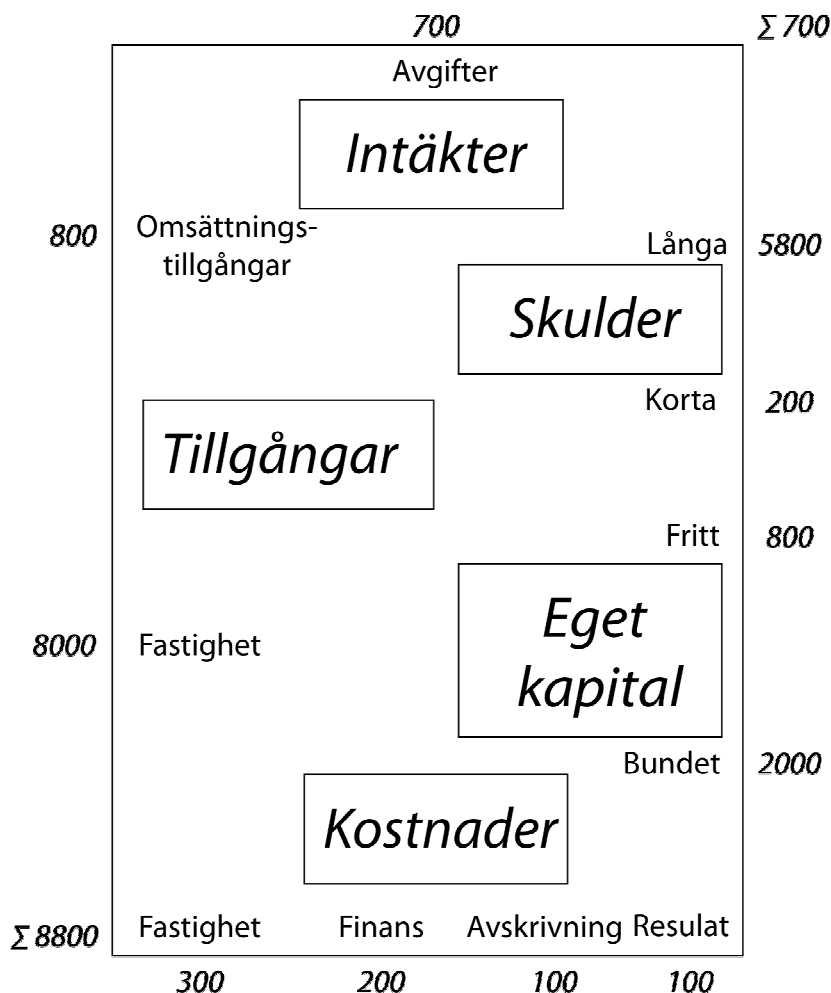
Vi menar att det vore bättre om lagstiftaren uttrycker kravet på att bostadsrättsföreningen ska bidra med en viss konsolidering eller med modernare uttryck ständigt vidta åtgärder för att minska sin skuldsättningsgrad. Även om bostadsrättsföreningen enstaka år naturligtvis kan uppvisa en försämrad skuldsättningsgrad totalt sett, bör det alltid finnas en komponent som reducerar densamma. Det centrala kan inte vara att medel flyttas mellan fritt och bundet eget kapital utan fokus bör ligga på föreningens förmåga till kapitalbildning. Vi ställer oss tveksamma till det faktum att en bostadsrättsförening kan gå med hur stora underskott som helst under obegränsad tid. I likhet med aktiebolagsformen är det därför, menar vi, befogat att diskutera någon form av restriktion som gör att en bostadsrättsförening inte kan minska det egna kapitalet hur som helst. Avsaknaden av restriktioner på det egna kapitalet innebär stora risker för de föreningar som fortsätter att balansera underskott.

Olika redovisningsval

I detta avsnitt ska vi diskutera två principiella redovisningsval som en bostadsrättsförening kan göra. Därmed förekommer det i praktiken skillnader mellan de redovisningssätt som olika bostadsrättsföreningar tillämpar. Lagstiftning och normgivning påverkar naturligtvis de val som görs, men inte desto mindre har de egna preferenserna en stor betydelse. Nedanstående exempel används för att illustrera konsekvenser av olika val.

Kostnad eller tillgång?

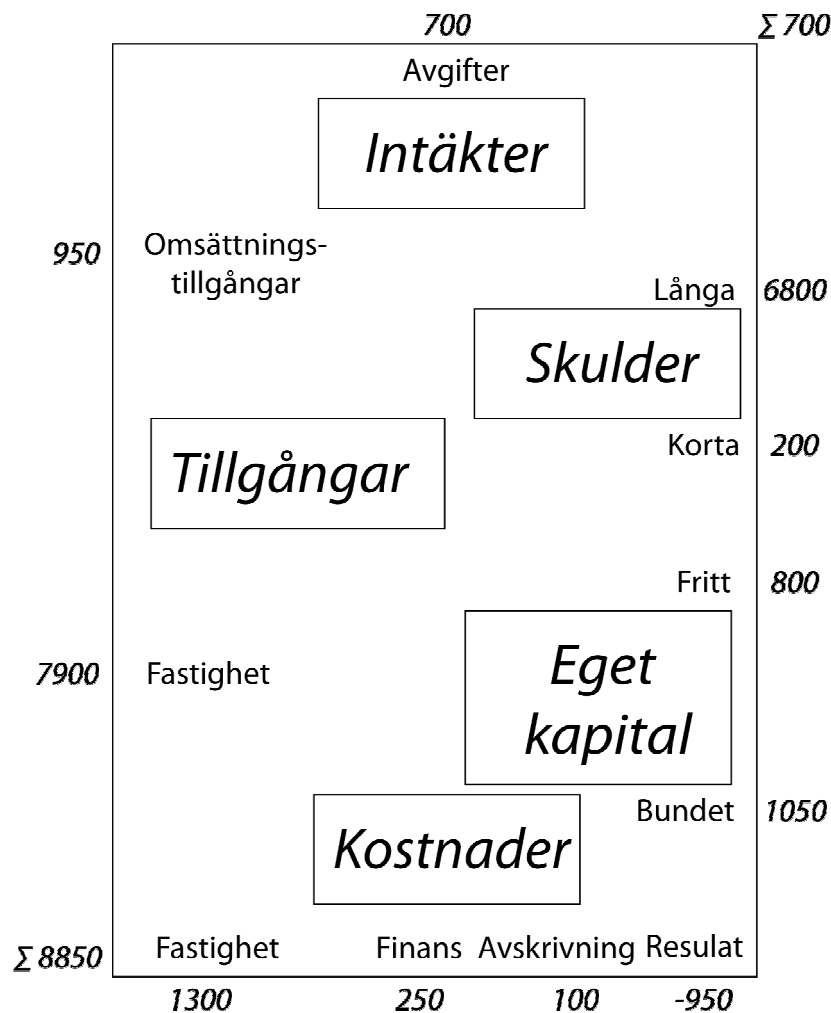
En av olikheterna kan bestå i sättet att hantera utgifter för underhåll. Valet handlar om att aktivera underhållsutgifter eller att kostnadsföra dem, trots att det med all sannolikhet leder till en värdeökning på fastigheten. En kostnadsföring av utgifter för yttre underhåll påverkar direkt resultaträkningen och bidrar därför negativt till årets resultat. Eftersom det varierar stort mellan olika år hur mycket utgifter som finns för underhåll kommer därmed även resultatet att variera stort. Genom att aktivera utgifterna undviks i princip detta problem. Detta förfarande kommer därmed att ge en mer korrekt och verklig bild av fastighetens värde och förenklar förståelsen för bostadsrättsföreningens medlemmar. Nedanstående exempel, fyrkantsmodellerna, används för att illustrera principen.



Figur 7 – Utgångssituation år 20x1

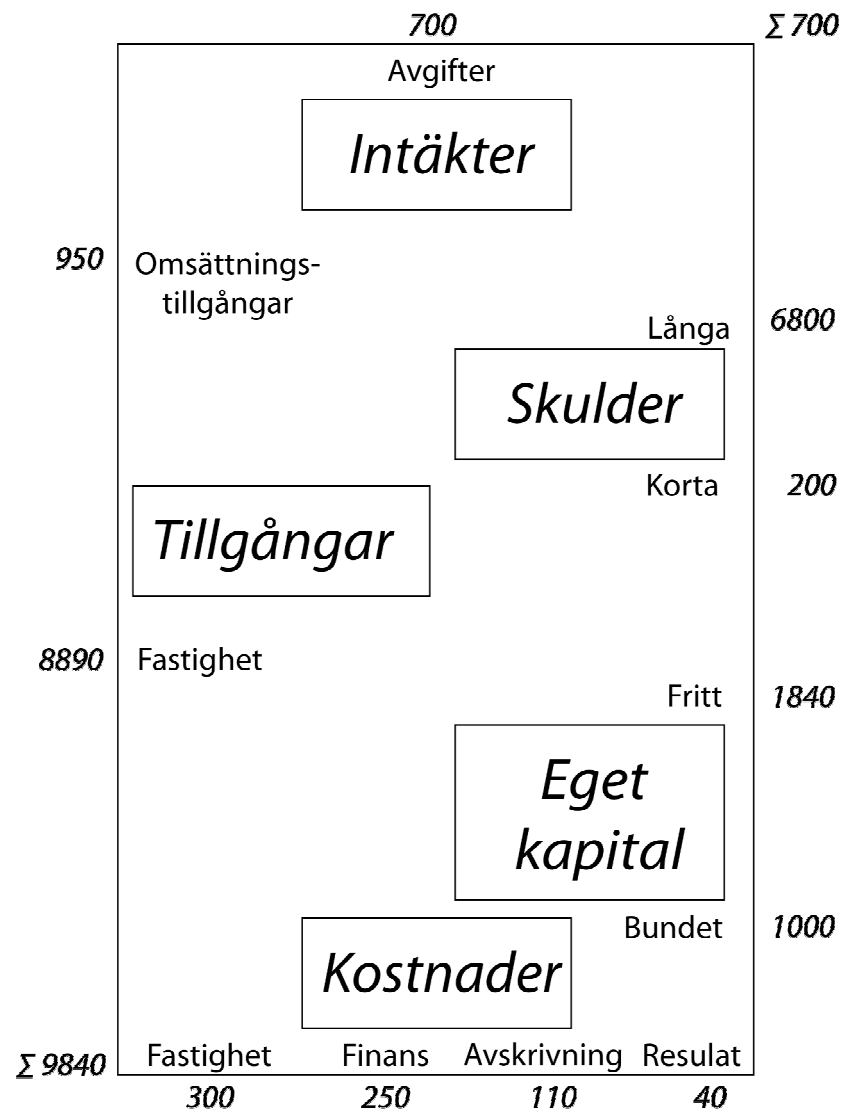
Bostadsrättsföreningen S äger en fastighet, den enda anläggningstillgången på föreningens balansräkning. Utgångssituationen för S modellerad som en fyrkant visas i figur 7. Vi utgår ifrån:

- att** anskaffningsvärdet på fastigheten är tio miljoner kronor
- att** den årliga avskrivningen uppgår till en procent av anskaffningsvärdet
- att** en avsättning till fonden för yttre underhåll årligen görs med 50 000 kronor
- att** bundet eget kapital består till lika delar betalda insatser och fond för yttre underhåll
- att** summan av fastighetskostnader och intäkter antas vara konstant



Figur 8 – Kostnadsföring år 20x2

Bostadsrättsföreningen *S* renoverar fastigheten år 20x2 och finansierar detta genom att låna hela beloppet, en miljon kronor. Detta innebär att de långfristiga skulderna ökar med samma summa. En konsekvens av detta är att räntekostnaderna stiger med 50 000. Bostadsrättsföreningen *S* väljer att kostnadsföra utgiften för renoveringen vilket innebär att hela utgiften belastar årets resultat, som därmed blir negativt. Trots detta görs en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll, fonden uppgick till en miljon kronor år 20x1. På grund av renoveringen ianspråk tas hela fonden, en miljon kronor, och överförs till det fria egna kapitalet. En årlig avskrivning minskar värdet på fastigheten med 100 000. Hur händelsen påverkar *S* framgår av figur 8.



Figur 9 – Aktivering år 20x2

I motsats till den ovan beskrivna situationen väljer bostadsrättsföreningen nu att aktivera utgifterna för renoveringen 20x2, vilket innebär en värdeökning på fastigheten med en miljon kronor. Avskrivningen stiger därmed till 110 000. Räntekostnaderna ökar med 50 000 jämfört med utgångssituationen, på grund av lånet. En konsekvens av aktiveringen av utgifterna är att de inte kommer att belasta årets resultat. Renoveringskostnaderna fördelas istället genom årliga avskrivningar. Omsättningstillgångarna ökar med 150 000. Detta belopp består av summan av årets resultat och årets avskrivning. Behovet av att bilda fond för yttre underhåll kan ifrågasättas i detta fall eftersom bostadsrättsföreningen väljer att aktivera samtliga större utgifter för underhåll. Bundet eget kapital består därför i vårt exempel endast av de inbetalda insatserna och utgör här en miljon kronor. Fritt eget kapital som innehåller 1,8 miljoner kronor stiger med summan av årets resultat. Fyrkantsmodellen för *S* vid aktivering finns i figur 9.

Problemet i tidsperspektiv

Vi har med nedanstående exempel gjort ett försök att visualisera resultatutvecklingen i en bostadsrättsförening utifrån de två olika redovisningsvalen, att kostnadsföra utgifter för underhåll alternativt att aktivera dem. Resultatet är användbart i den interna kommunikationen och ligger ofta till grund för avgiftsättning. Självkostnadsprincipen säger att årets resultat

vara nära noll i en bostadsrättsförening. Stora variationer i årets resultat mellan olika år kan göra det svårt att bestämma en korrekt nivå på avgiften. Dessutom kompliceras kommunikationen med medlemmarna, då deras förståelse för avgiftshöjningar kan vara otillräcklig. Ett stort negativt resultat, om än tillfälligt, kan skapa oro för föreningens ekonomiska ställning. Därför är det viktigt att styrelsen lyckas med att kommunicera hur utgifter för underhåll ska fördelas över åren.

Här presenteras problematiken i tidsperspektiv. Vi utgår ifrån en fiktiv situation där en mindre bostadsrättsförening *S* äger en fastighet med ett anskaffningsvärde på tio miljoner kronor. Föreningen skriver årligen av en procent av anskaffningsvärdet. Dessutom görs årliga avsättningar till fonden för yttre underhåll och ett fastighetslån amorteras. Summan av avsättningarna är konstant, 50 000 varje år. Varje år amorteras lånet med ett fast belopp på 100 000. Bundet eget kapital består av inbetalda insatser, vilka uppgår till en miljon kronor, resten utgörs av fonden för yttre underhåll. Åren 20x4 och 20x9 görs stora renoveringar av fastigheten. Föreningen lånar en miljon kronor vid varje tillfälle. Föreningen redovisar följande siffror i årsredovisningarna, se tabell 4.

Resultaträkning	20x0	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5	20x6	20x7	20x8	20x9
Intäkter	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
Fastighetskostnader	300	300	300	300	1300	300	300	300	300	1300
Avskrivning	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Räntor	200	200	200	200	250	250	250	250	250	300
Årets resultat	100	100	100	100	-950	50	50	50	50	-1 000
Balansräkning										
Tillgångar										
Omsättningstillgångar	800	900	1 000	1 100	1 150	1 200	1 250	1 300	1 350	1 350
Fastighet	8 000	7 900	7 800	7 700	7 600	7 500	7 400	7 300	7 200	7 100
Omslutning	8 800	8 800	8 800	8 800	8 750	8 700	8 650	8 600	8 550	8 450
EK och skulder										
Fritt eget kapital	800	850	900	950	950	950	950	950	950	300
Bundet eget kapital	2 000	2 050	2 100	2 150	1 200	1 250	1 300	1 350	1 400	1 050
Långfristiga skulder	5 800	5 700	5 600	5 500	6 400	6 300	6 200	6 100	6 000	6 900
Kortfristiga skulder	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Omslutning	8 800	8 800	8 800	8 800	8 750	8 700	8 650	8 600	8 550	8 450

Tabell 4 – Utgifter för underhåll kostnadsförs

Vi kan se i tabell 4 att föreningen uppvisar en ojämn resultatutveckling genom åren. Ett kraftigt underskott 20x4 och 20x9 beror på stora utgifter för fastighetsrenoveringar som föreningen haft dessa år. Dessa utgifter tas direkt som en kostnad och därmed belastar årets resultat. Detta medför ett ojämnt resultat och kan därmed försvåra uppfattningen av föreningens ekonomiska ställning. Fonden för yttre underhåll uppgår till en miljon 20x0 och åren fram till 20x4 avsätts ytterligare 150 000. Detta möjliggör en omföring på en miljon kronor mellan fonden och fritt eget kapital 20x4 när det återigen finns behov av en större renovering. Fritt eget kapital förblir därmed på samma nivå som året innan. Under de följande åren har föreningen samlat in ytterligare 200 000 till fonden för yttre underhåll. Men detta belopp visar sig vara otillräckligt jämfört med kostnaderna för renoveringen. En konsekvens av detta är att fritt eget kapital kraftigt krymper från 950 000 till 300 000 20x9. Detta innebär att fritt eget kapital riskerar att minska fortsättningsvis, exempelvis på grund av eventuell renovering, och till och med bli negativt. Detta är i praktiken förekommande i somliga bostadsrättsföreningar. I en sådan situation kan bostadsrättsföreningen tvingas höja avgifterna för medlemmarna. Inte sällan sker kraftiga höjningar på grund av underhållsbehov.

Resultaträkning	20x0	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5	20x6	20x7	20x8	20x9
Intäkter	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
Fastighetskostnader	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Avskrivning	100	100	100	100	110	110	110	110	110	120
Räntor	200	200	200	200	250	250	250	250	250	300
Årets resultat	100	100	100	100	40	40	40	40	40	-20
Balansräkning										
<u>Tillgångar</u>										
Omsättningstillgångar	800	900	1 000	1 100	1 150	1 200	1 250	1 300	1 350	1 350
Fastighet	8 000	7 900	7 800	7 700	8 590	8 480	8 370	8 260	8 150	9 030
Omslutning	8 800	8 800	8 800	8 800	9 740	9 680	9 620	9 560	9 500	10 380
<u>EK och skulder</u>										
Fritt eget kapital	1 800	1 900	2 000	2 100	2 140	2 180	2 220	2 260	2 300	2 280
Bundet eget kapital	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Långfristiga skulder	5 800	5 700	5 600	5 500	6 400	6 300	6 200	6 100	6 000	6 900
Kortfristiga skulder	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Omslutning	8 800	8 800	8 800	8 800	9 740	9 680	9 620	9 560	9 500	10 380

Tabell 5 – Utgifter för underhållsaktiveras

I en bostadsrättsförening vill man gärna ha en jämn ekonomisk utveckling. En stor renovering medför ofta värdeökningar i fastigheten. Bostadsrättsföreningen *S* väljer därför att aktivera utgifterna för underhåll i balansräkningen istället för att kostnadsföra dem direkt, se tabell 5. Detta innebär att årets resultat inte belastas med ytterligare kostnader och *S* uppvisar en tämligen jämn utveckling över tid. Detta förenklar de interna processerna rörande avgiftssättning och förståelse. I det ovanstående exemplet kan vi se att 20x4 minskar årets resultat jämfört med tidigare år. Det beror framför allt på de ökade räntekostnaderna i samband med en större upplåning. Året 20x9 har föreningen ett obetydligt underskott. Orsaken till detta är ett ytterligare stort lån och därmed kraftigt stigande räntekostnader. Trots en mindre nedgång i resultatet ger siffrorna en bild av en stabilare ekonomisk prestation över åren, jämfört med den bild som erhålls vid tillämpning av det andra redovisningssättet. Utifrån detta perspektiv finns det inget behov av fonden för yttre underhåll i bostadsrättsföreningen eftersom den istället aktiverar sina underhållsutgifter. Bundet eget kapital, här bestående av endast inbetalda insatser från medlemmarna, förblir därför oförändrat genom åren. Fritt eget kapital visar därmed en positiv utveckling och ökar varje år med årets resultat. Med detta redovisningssätt har styrelsen ett bra verktyg att bedöma huruvida avgiften ska ökas eller bibehållas. En möjlighet kan vara att kompensera de ökade kostnaderna för avskrivningar och räntor med en höjd avgift. Alternativt väljer styrelsen att bibehålla nivån på avgiften och använda de ackumulerade vinsterna från tidigare år. I takt med att lånet amorteras minskar räntekostnaderna, vilket på sikt leder till lägre totala kostnader.

Ett flertal av de bostadsrättsföreningar som vi studerat väljer att ta underhållsutgifter direkt som kostnad de år de uppstår. En konsekvens av detta är, som ovan diskuterats, ett ojämnt resultat över tid. Såväl lagstiftning som normgivning lämnar utrymme för tolkningar angående vilka utgifter som kan aktiveras. Bostadsrättsföreningar har därmed goda möjligheter att tillämpa olika alternativ i redovisningen. Anledningen till att majoriteten ändå väljer att kostnadsföra framför att aktivera utgifter kan hänga samman med att bostadsrättsföreningarnas val styrs av en gemensam tolkning av normgivningen i denna fråga. Det faktum att de flesta bostadsrättsföreningarna använder sig av en kvalificerad revision kan vara orsak till detta. Vi menar att aktivering av underhållsutgifter är ett sätt att undvika de negativa konsekvenserna som kostnadsföring medför.

Tillägg till resultaträkningen

För att kommunicera bostadsrättsföreningens målsättning och syfte kan de officiella rapporterna vara otillräckliga. I detta avsnitt ska vi därför presentera ett sätt att förtydliga dessa. Den förändring av normerna som ägde rum 2003 angående avsättningar ledde till att majoriteten bostadsrättsföreningar valde att byta redovisningsprincip. Raden för avsättningar togs bort från resultaträkningen. Kravet att reservera medel, eller som bostadsrättslagen uttrycker det ”avsätta medel”, för framtida underhåll förblev dock oförändrat. Detta medför att en bostadsrättsförening bör uppvisa ett högre resultat i den externa rapporteringen nu än tidigare. Orsaken är att årets resultat ska täcka de medel som reserveras i fonden för yttre underhåll.

Resultaträkning	2002	Resultaträkning	2003
Intäkter		Intäkter	
...	700	...	700
Kostnader		Kostnader	
...	- 300	...	- 300
Avskrivningar	- 100	Avskrivningar	- 100
► Avsättningar	- 100	Finansiella poster	- 200
Finansiella poster	- 200	Bokslutsdispositioner	
Bokslutsdispositioner		-----	
Årets resultat	0	Årets resultat	100
		<u>Fond för yttre underhåll</u>	
		► Avsättning	- 100
		ianspråkstagande	
		Resultat efter fondförändring	0

Figur 10 – Hantering av avsättningar i den externa redovisningen

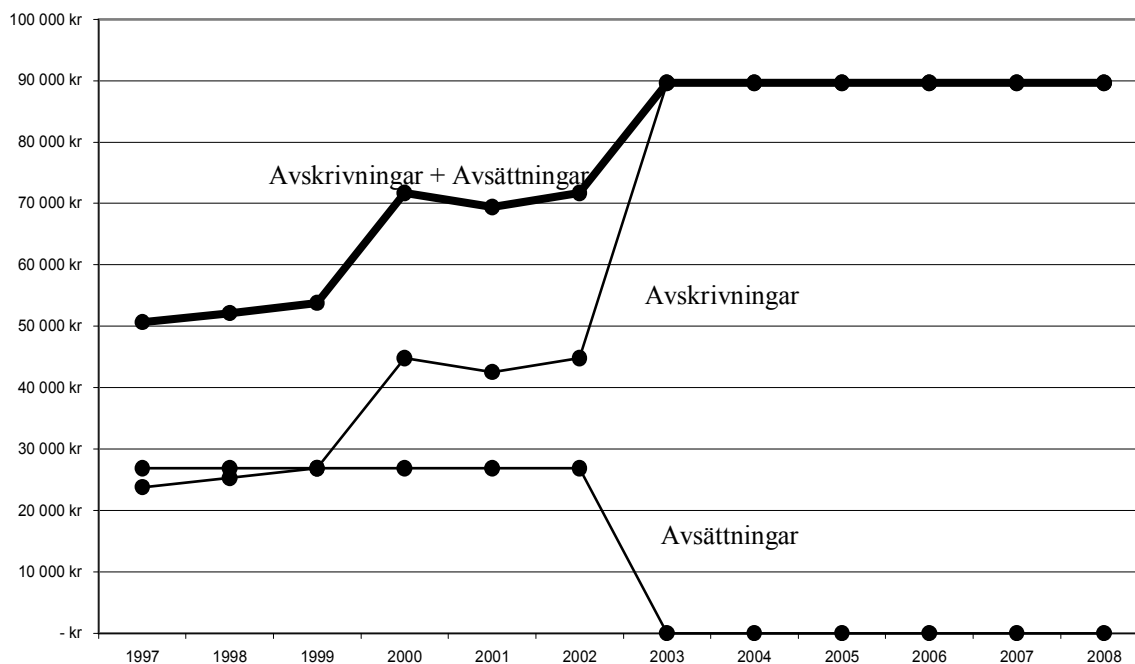
Det nya sättet att redovisa kan emellertid upplevas som komplicerat för föreningens medlemmar och framstå som mindre begripligt. Detta kan förklaras av självkostnadsprincipens centrala ställning i många bostadsrättsföreningar. Medlemmarna kan ha svårt att förstå anledningen till varför föreningen måste uppvisa vinst samtidigt som det inte finns utrymme att sänka avgiften. Det kan vara en utmaning för styrelsen att argumentera på ett pedagogiskt sätt. Styrelser i bostadsrättsföreningar kan använda sig av olika metoder för att skapa en konstruktiv intern kommunikation. I vissa föreningar, företrädesvis föreningar inom Riksbyggen, är det vanligt förekommande att man gör ett tillägg till den officiella resultaträkningen där avsättningen, och ianspråktagandet, visas som en separat post efter årets resultat. Detta menar vi är ett föredömligt sätt att tydliggöra det verkliga resultatet i bostadsrättsföreningen och därmed kunna föra en diskussion kring en rimlig avgiftsnivå. I figur 10 visas dels det redovisningssätt som var rådande före 2003 och dels ett möjligt sätt att hantera dagens regelverk.

Att skapa kassaflöde

När vi här diskuterar begreppet kassaflöde syftar vi på det kassaflöde som skapas i den löpande verksamheten. Detta kassaflöde är centralt då det är avgörande för såväl investerings- och finansieringsbeslut. Anledningen till vårt påstående att kassaflödet är centralt är den överordnade principen om fortlevnad som även präglar bostadsrättsföreningar. Därmed intar vi ett tydligt långsiktigt perspektiv.

Avskrivningar som kassaregulator

I praktiken är avskrivningar den mest påtagliga resultatpåverkande posten som inte påverkar kassaflödet. Det finns således två sätt att skapa kassaflöde, antingen genom att uppvisa ett positivt resultat eller genom avskrivningar. Det är därför rimligt att anta att en bostadsrättsförening numera uppvisar ett högre resultat eller möjligen gör större avskrivningar i den externa rapporteringen. För att inte urholka det fria kapitalet är det dock nödvändigt att de ackumulerade resultaten som lägst motsvarar de avsättningar som görs.



Figur 11 – Två sätt att skapa kassaflödet ur årets resultat

I figur 11 visas hur avskrivningar och avsättningar har förändrats över åren i vår modellförening. När avsättningarna eliminerades från resultaträkningen ökades avskrivningarna. Om detta gjordes medvetet eller inte för att kompensera för förlorad avsättning spelar egentligen ingen roll då det är effekterna av olika redovisningsval vi studerar. Trots att avsättningarna försvann ökade kassaflödet kraftigt. Det är alltså möjligt att använda avskrivningarna som en dold avsättning. Det är dock viktigt att peka på att en sådan dold avsättning indirekt påverkar det fria egna kapitalet negativt. Att dessutom omföra medel från det fria egna kapitalet till fonden för yttre underhåll ökar risken att på sikt urholka det fria egna kapitalet. Det enda sättet att undvika detta är att uppvisa positiva resultat i nivå med omföringarna.

Uppskrivning ger större avskrivningar

Vi har tidigare klargjort att förändringar av underhållsfonden endast påverkar poster inom det egna kapitalet. Underhållsfonden redovisas separat under rubriken *bundet eget kapital*. Avsättningen, egentligen omföringen, sker genom en minskning av det fria och en ökning av det bundna egna kapitalet. Ianspråkstagande innebär den omvända proceduren. Beroende på vilken uppfattning man har om värdebegreppet och vad det ska avspegla kan balansräkningen framstå som mer eller mindre relevant. Traditionell svensk praxis, i enlighet med försiktighetsprincipen, har inneburit förhållandevis låga tillgångsvärderingar. I vissa fall kan detta medföra att den ekonomiska bilden inte blir rättvis. Ett sådant exempel kan vara fastigheter i större städer. Många gånger förädlas dess värden på ett sätt så att de snarare stiger i värde.

Många bostadsrättsföreningar har därför en större tillgång än balansräkningen visar. Det finns två sätt att komma tillrätta med detta för att uppfylla grundkravet på en rättvisande bild. Huvudregeln är att genom tilläggsinformation ange taxeringsvärde eller marknadsvärde. Svensk lagstiftning tillåter dock att en uppskrivning sker, hur detta görs i praktiken diskuteras nedan.

Från vår modell av en bostadsrättsförening hämtar vi aktuellt värde på fastigheter för 20x6, 7 400. Det beslutas att fastigheten ska skrivas upp med 5 000. Efter avskrivning kommer fastigheten att värderas till 12 250. Uppskrivningsbeloppet påverkar inte resultaträkningen, utan bildar en uppskrivningsfond och placeras tillsammans underhållsfonden som en del av det bundna egna kapitalet. Förändringar av dessa båda fonder sker genom omföringar mellan fritt och bundet eget kapital. Avsättningen till underhållsfonden är 50. Avskrivningen av det uppskrivna beloppet belastar resultaträkningen och reducerar årets resultat med ytterligare 50. Samtidigt ska detta belopp reducera uppskrivningsfonden, vilket alltså görs genom att föra över avskrivningsbeloppet från fonden till det fria egna kapitalet. Därmed kompenseras det minskade resultatet med en upplösning av uppskrivningsfonden och balansräkningen balanseras. Exemplet illustreras i figur 12.

Tillgångar	20x7	Eget kapital och skulder	20x7
<hr/>		<hr/>	
<i>Anläggningstillgångar</i>		Eget kapital	
► Fastigheter	12 250	<i>Bundet eget kapital</i>	
...		Inbetalda insatser	1000
<i>Omsättningstillgångar</i>		Underhållsfond	350
...		Uppskrivningsfond	4950
<hr/>		<i>Fritt eget kapital</i>	
Omslutning	13 550	Balanserat resultat	900
		Omföring underhållsfond	- 50
		Omföring uppskrivningsfond	50
		Årets resultat	0
		Skulder	
		...	
		<hr/>	
		Omslutning	13 550

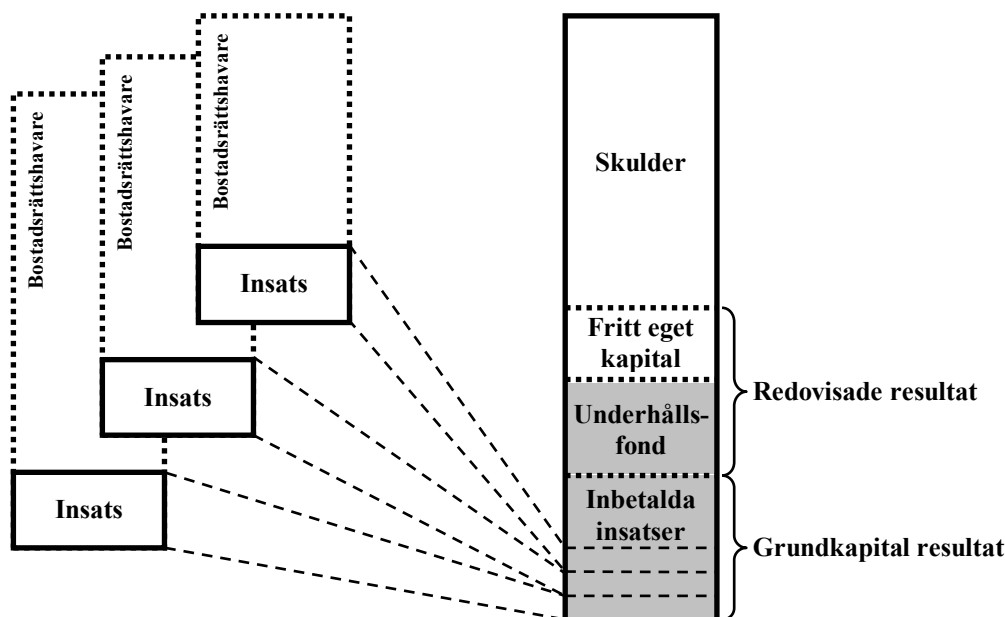
Figur 12 – Hantering av underhålls- och uppskrivningsfond i eget kapital

En viktig iakttagelse är att den ökade avskrivningen inte bidrar till någon reduktion av det fria egna kapitalet, detta till motsats till den avskrivning som sker på det tillgångsvärde som inte varit föremål för uppskrivning. Alltså kan en bostadsrättsförening som skrivit upp sin fastighet fortsätta redovisa ett ”nollnära” resultat och göra omföringar till underhållsfonden utan att det fria egna kapitalet urholkas. Må vara ett praktiskt och ur självkostnadsprincipen möjligt sätt att skapa acceptans bland medlemmarna, om det finns utrymme för eventuella uppskrivningar. I vår undersökning visar det sig dock att detta förfaringsätt är ovanligt, endast ett fåtal föreningar har utnyttjat möjlighet till uppskrivning. Detta kan möjligen förklaras med att det trots allt är svårt att uppskatta rimliga värden. Dessutom finns det en risk att bostadsrättsföreningen kan förblindas av de höga värdena och därmed undervärdera riskerna med skulderna, då skuldsättningsgraden förändras av en uppskrivning.

Vad är det vi värdesätter?

Avslutningsvis ska vi kort beröra begreppet *värde*, vad det står för och hur det kan uppskattas. Begreppet värde är alltjämt föremål för diskussion och debatt. Inte minst bland bostadsrättsföreningens medlemmar framstår begreppet som mångfacetterat och kan försvåra den interna kommunikationen och förståelsen. Vi vill här göra ett försök att belysa dess komplexitet.

Först betraktar vi bostadsrättsföreningens värden på balansräkningens aktivsida, därefter berör vi koppling mellan den enskilda borättens värde och bostadsrättsföreningens redovisade värden. Första gången en bostadsrättsförening upplåter en lägenhet med bostadsrätt bestäms vilken insats som bostadsrättshavaren ska erlagga. Denna insats utgör tillsammans med övriga insatser en grundplåt för bostadsrättsföreningens finansiering, i likhet med aktiekapitalet i ett aktiebolag. De inbetalda insatserna utgör grunden för det bundna egna kapitalet. För att säkerställa sin fortlevnad ska bostadsrättsföreningen årligen öronmärka medel för kommande underhåll, något vi behandlat ingående i uppsatsen. Detta sker genom att medel överförs från ackumulerade resultat till underhållsfonden.



Figur 13 – Värde ur två perspektiv

I figur 13 visas förhållandet mellan skulder och det egna kapitalet (här bestående av inbetalda insatser, underhållsfond och fritt eget kapital), den så kallade skuldsättningsgraden. Det finns ingen skuldsättningsgrad som allmänt anses vara optimal. Räntekostnader utgör dock ofta en stor kostnadspost för en bostadsrättsförening och risken att föreningen ska komma på obestånd ökar naturligtvis med ökad skuldsättningsgrad. En vidare diskussion om finansieringen ligger emellertid utanför ramen för denna uppsats. Värdet på en borätt varierar beroende på marknadssituationen. I de större städerna utgör insatsens storlek ofta en mindre del av det värde borätten betingar på bostadsrättsmarknaden. Skillnaden mellan borättens marknadsvärde och insatsen har ingen direkt koppling till bostadsrättsföreningens ekonomi, det värdet utgör snarare ett immateriellt värde i den personliga balansräkningen. Det kan vara helt andra faktorer än fastigheten som sådan som är avgörande. Utöver insatsen betalar bostadsrättshavare en avgift till bostadsrättsföreningen. En välskött föreningsekonomi med låga avgifter utgör med all sannolikhet en av de många faktorer som påverkar borättens värde. I en teoretisk modell skulle summan av de diskonterade avgifterna kunna användas som underlag för att beräkna borättens värde. Att detta inte låter sig göras står dock helt klart. Det är en ytterst delikat uppgift att förutspå vilka kostnader en bostadsrättsförening kommer att ha i framtiden. Framtida avgifter beror främst på kommande underhållsbehov och vilken kapitalstruktur bostadsföreningen har. Sammanfattningsvis är det betydligt fler indirekta faktorer som avgör den enskilde bostadsrättshavarens värdering av borätten.

Uppsatsen avslutas med en sammanfattande diskussion av dess resultat. Författarnas egna synpunkter och några uppslag till fortsatta studier ges.

Diskussion av uppsatsens resultat

Syftet med denna uppsats har inte varit att ge konkreta svar på tydliga frågor. Däremot har vi velat lyfta fram olika aspekter kring fenomenet bostadsrättsföreningar, sett från en redovisares ögon. I förarberedelserna till arbetet har vi stött på flera uppsatser som berör andra områden än det vi valt, men väldigt få som berör våra frågeställningar. Utgångspunkten i denna uppsats är bostadsrättsföreningen som självständig ekonomisk enhet, där huvudfrågan har varit ...

... hur hanteras problematiken med periodiseringar i en bostadsrättsförening?

Frågan har diskuterats utifrån de två perspektiven – normer och praxis. Diskussionen kring normer, regler och rekommendationer har behandlats i teoriblocket. Vi tror att det är viktigt att förstå hur normbildningen och redovisningstraditionen ser ut i allmänhet för att kunna föra en vidare diskussion om hur bostadsrättsföreningen utformar sin redovisning. Utifrån lagstiftarens och revisionskårens inflytande ställs förväntningar på ett professionellt uppträdande hos bostadsrättsföreningen. I en första blick synes intervjuerna olika till sin natur. Utifrån de olika perspektiven som respondenterna bidrog med belyses olika aspekter på ämnet. Sammantaget ger detta dock en god bild av den komplexitet bostadsrättsföreningen innebär. Vi tycker att våra informationskällor sammantaget har givit en bra grund för analysarbetet. En av våra slutsatser är att det finns behov av kompletterande information till den externa rapporteringen för att erhålla fullgod förståelse bland dess huvudintressenter – bostadsrättshavarna. I uppsatsen har givits ett antal exempel på olika modeller som kan tillämpas. Målsättningen har varit att öka den allmänna förståelsen för periodiseringarnas roll, hur de kommuniceras internt inom bostadsrättsföreningen. Avsikten har varit att presentera konkreta modeller utan att ta ställning till gjorda redovisningsval.

I uppsatsen diskuterades ingående den konstruktion lagstiftaren valt för att få bostadsrättsföreningar att i sin löpande verksamhet ständigt sörja för en viss konsolidering. Utvecklingen på redovisningsområdet har dock lett till att detta i vissa bostadsrättsföreningar mer liknar en ”pappersfågel”. Naturligtvis förespråkar vi en aktiv underhållsplanering där medel reserveras för kommande underhåll. Detta kan ske genom en underhållsfond, enligt dagens modell, men förmodligen lika bra genom att det balanserade egna kapitlet ökas. Vi menar att lagstiftaren i kommande revideringar av bostadsrättslagen bör öka fokuset på konsolidering istället för att låsa sig vid en viss teknisk lösning. En möjlig lösning, som diskuterats i uppsatsen, är att införa en restriktion som innebär att det egna kapitalet inte får minskas obegränsat. Därmed skulle dagens system med underhållsfond kunna bevaras, med avsedd effekt.

Förslag till fortsatta studier

I denna uppsats har vi inriktat oss på frågor knutna till den operativa verksamheten, vilken avbildas på aktivsidan i en balansräkning. En annan sida av periodiseringsproblemet handlar om finansiering, såsom den avbildas på balansräkningens passivsida. Förhållandet mellan skulder och eget kapital utgör ett mått på risk. Ett förslag på fortsatta studier kan vara att belysa den risk som uppstår som en konsekvens av olika periodiseringsval som bostadsrättsföreningen kan göra.

Författarnas egna reflexioner

Vår förhoppning är att denna uppsats ska lämna ett litet bidrag till den debatt som finns kring bostadsrättsföreningar. Fenomenet bostadsrätt är intressant ur en mängd perspektiv. Under arbetet med denna uppsats har vi haft förmånen att träffa intressanta människor och vi har tagit del av många olika åsikter. Det har varit en spännande och lärorik tid och den möjlighet vi fått att fördjupa oss i dessa frågor har verkligen inspirerat oss i vårt arbete.

Källförteckning

Artiklar

- Ali, A. & Hwang, L. (2000) "Country-Specific Factors Related to Financial Reporting and the Value Relevance of Accounting Data" *Journal of Accounting Research* Vol. 38, No.1, pp. 1-21
- Arden, M. (1997) "True and Fairer View: a European perspective" *The European Accounting Review*, Vol. 6, No. 4, pp. 675-679
- Fridman, B. & Hultén, E. (1989) "Öppet brev till FARs styrelse" *Balans*, Årgång 15, Nr 3, s. 16-18
- Holmquist, B. (1995) "Det är den internationella revisorsindustrin som trycker på om att harmonisera regelverket!" *Balans*, Årgång 21, Nr 10, s. 9-10
- Johansson, S-E (1991) "Därför valde vi inte ramverket" *Balans*, Årgång 17, Nr 12, s. 25-26
- Lundström, S. & Nordlund, B. (2001) "Fastigheters värdeförändringar och avskrivning på byggnader i redovisningen" *Balans*, Årgång 27, Nr 5, s. 21-24
- Törning, E. (2002) "God redovisningssed i icke-noterade företag" *Balans*, Årgång 2002, Nr 4, s. 33-34
- Wennberg I. (2002) "Revisor i bostadsrättsförening: Ett ansvar för enskilda människor" *Balans*, Årgång 28, Nr 6, s. 34-36

E-post

- Lars Hörnsten, HSB Stockholm, 2009-05-26
- Mats Lindbäck, Sveriges BostadsrättsCentrum, 2009-04-16

Hyperlänkar

- Bokföringsnämnden, <http://www.bfn.se/>, 2009-04-17
- Boreda, <http://www.boreda.se/>, 2009-04-24
- Boverket, <http://www.boverket.se/>, 2009-04-17
- HSB, <http://www.hsb.se/>, 2009-05-11
- Mäklarstatistik, <http://www.maklarstatistik.se/>, 2009-05-11
- Riksbyggen, <http://www.riksbyggen.se/>, 2009-05-11
- Rådet för finansiell rapportering, <http://www.radetforfinansiellrapportering.se/>, 2009-04-17
- Sveriges Bostadsrättscentrum, <http://www.sbc.se/>, 2009-05-11

Intervjuer

- Hans Assarsson, 2009-04-16
- Henrik Olofson, 2009-04-20
- Kai Johansson, 2009-04-15
- Bo Ullström, 2009-04-14

Lagstiftning

- Bokföringslag (1999:1078)

Bostadsrättslag (1991:614)

Inkomstskattelagen (1999:1229)

Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar

Lag (1951:308) om ekonomiska föreningar (upphävd)

Årsredovisningslag (1995:1554)

Litteratur

Arbnor, I. & Bjerke, B (1994) *Företagsekonomisk metodlära*. Lund: Studentlitteratur

Eriksson, L. T. & Wiedersheim-Paul, F. (2001) *Att utreda, forska och rapportera*. 7:e uppl. Malmö: Liber Ekonomi

Falkman, P. (2000) *Teori för redovisning*. Lund: Studentlitteratur

Gröjer, J-E (2002) *Grundläggande redovisningsteori*. 5:e uppl. Lund: Studentlitteratur

Jacobsen, J. K. (1993) *Intervju – konsten att lyssna och fråga*. Lund: Studentlitteratur

Johansson, S. (2007) *Nials Svensk Associationsrätt*. 9:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik

Holme, I. M. & Solvang, B. K. (1997) *Forskningsmetodik – om kvalitativa och kvantitativa metoder*. 2:a uppl. Lund: Studentlitteratur

Lundén, B & Svensson, U. (2003) *Bostadsrätt*. 8:e uppl. Björn Lundén Information

Marvasti, A. B. (2004) *Qualitative research in sociology*. London: SAGE

Merriam, S. B. & Nilsson, B. (översättn.) (1994) *Fallstudien som forskningsmetod*. Lund: Studentlitteratur

Nilsson, S. (2005) *Redovisningens normer och normbildare*. 3:a uppl. Lund: Studentlitteratur

Polesie, T. (1995) *Drift & Finans: aspekter på företagets ekonomi*. Malmö: Liber-Hermods

Polesie, T. (2009) *Företag i tiden – ett flytande fenomen*. Göteborg: BAS

Smith, D. (2006) *Redovisningens språk*. Lund: Studentlitteratur

Thomasson, J et al. (2006) *Den nya affärsredovisningen*. 17:e uppl. Malmö: Liber

Öhrlings PricewaterhouseCoopers (2007) *Årsredovisningslagen: en guide till god redovisningssed*. 2:a uppl. Lund: Studentlitteratur

Offentligt tryck

Proposition 1995/96:10 Års- och koncernredovisning

Proposition 1971:12 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag, m.m.

Proposition 1975:103 Regeringens proposition med förslag till ny aktiebolagslag, m.m.

Proposition 1975:104 Regeringens proposition med förslag till ny bokföringslag m.m.

Proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.

Proposition 1995/96:10D1 Års- och koncernredovisning

SOU 2000:2 Slutbetänkandet Olika bostadsrättsfrågor

Rapporter

Artsberg, K (1992) *Normbildning och redovisningsförändring: värderingar vid val av mätprinciper inom svensk redovisning*. Lund Studies in Economics and Management, Lunds universitet

Sjöström, C (1994) *Revision och lagreglering: ett historiskt perspektiv*. Licentiatavhandling nr 417, IDA-EIS, Universitetet och Tekniska Högskolan i Linköping

Standarder

Bokföringsnämndens Allmänna Råd

Föreställningsram för utformning av finansiella rapporter, IASB

Redovisningsrådets Rekommendationer

Årsredovisningar

HSB Riksförbund årsredovisning 2006

Övrigt

Att bo i bostadsrätt, Sveriges BostadsrättsCentrum, Februari 2009

Förord till rekommendationer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, Rådet för finansiell rapportering

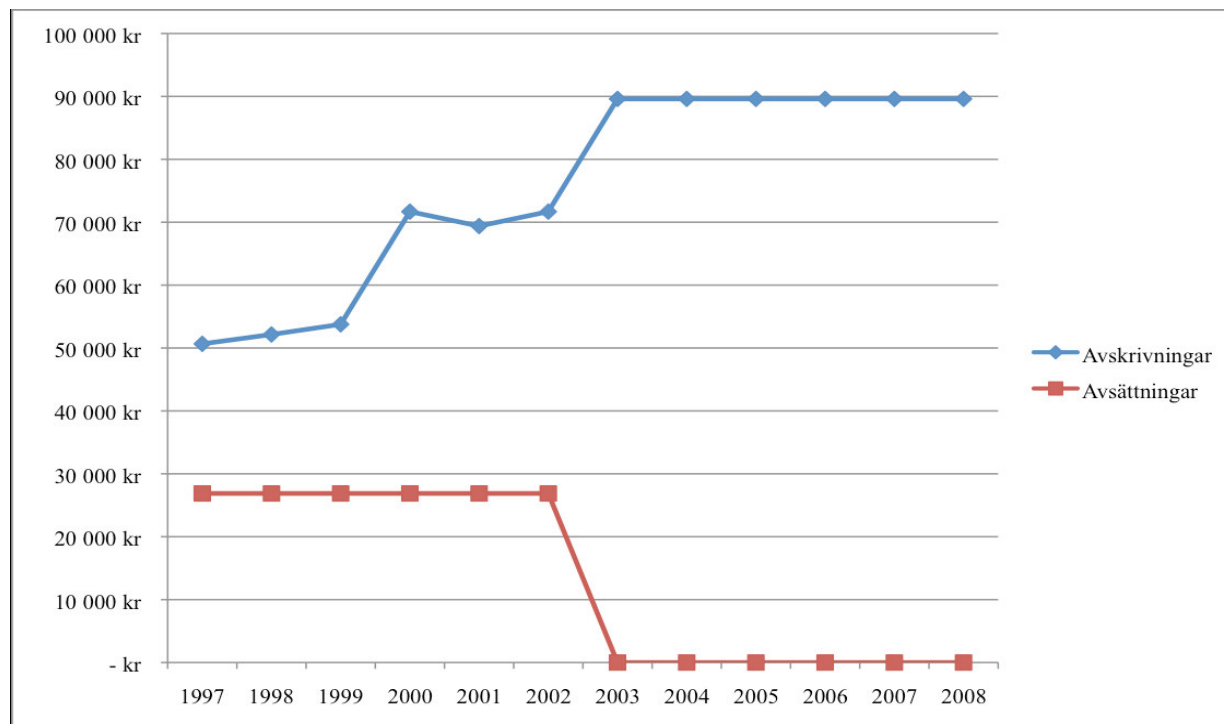
Nationalencyklopedin

Skatteverket (2005) *Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler*. SKV 563 utgåva 3

Skatteverket (2008) *Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*. SKV 378 utgåva 5

Skatteverket (2009) *Handledning för beskattning av inkomst vid 2009 års taxering*. Del 2, SKV 302 utgåva 25

Statistiska Centralbyrån, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF)



Bostadsrättsföreningen Barken	HSB Bostadsrättsförening Kaverös
Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 26	HSB Bostadsrättsförening Kortedala
Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937	HSB Bostadsrättsförening Kranskötaren
Bostadsrättsföreningen Carlandersplatsen 4/Eklandagatan 16	HSB Bostadsrättsförening Lavetten
Bostadsrättsföreningen Cymbalen 1	HSB Bostadsrättsförening Linjalen
Bostadsrättsföreningen Fredberget	HSB Bostadsrättsförening Lustgården
Bostadsrättsföreningen Friggaboden	HSB Bostadsrättsförening Omberg II
Bostadsrättsföreningen Fänkålen	HSB Bostadsrättsförening Otterhällan
Bostadsrättsföreningen Fören på Norra Älvstranden	HSB Bostadsrättsförening Prästgården
Bostadsrättsföreningen Gibraltar 96-110	HSB Bostadsrättsförening Rodret
Bostadsrättsföreningen Gröna Gatan 27-39	HSB Bostadsrättsförening Skörden
Bostadsrättsföreningen Gullkragen	HSB Bostadsrättsförening Soluret
Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsgatan 13	HSB Bostadsrättsförening Strandskatan
Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5	HSB Bostadsrättsförening Sörgården
Bostadsrättsföreningen Karl XII	HSB Bostadsrättsförening Tolered
Bostadsrättsföreningen Klippan Sockerbruket	HSB Bostadsrättsförening Torvigen
Bostadsrättsföreningen Kolumbus	HSB Bostadsrättsförening Tynnered
Bostadsrättsföreningen Kungen 6	HSB Bostadsrättsförening Tjappan
Bostadsrättsföreningen Kvaggan 5	HSB Bostadsrättsförening Vintergatan
Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21	HSB Bostadsrättsförening Överås
Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden	Riksbyggens Bostadsrättsförening Blå staden
Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6 8 o 10	Riksbyggens Bostadsrättsförening Bockhornsgatan 13
Bostadsrättsföreningen Lorensberg 1976	Riksbyggens Bostadsrättsförening Eskulapius
Bostadsrättsföreningen Masthugget	Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1
Bostadsrättsföreningen Mockaskeden 5	Riksbyggens Bostadsrättsförening Floristen
Bostadsrättsföreningen Mäsängen Tuve	Riksbyggens Bostadsrättsförening Guldringen
Bostadsrättsföreningen Skansen	Riksbyggens Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen
Bostadsrättsföreningen Skonaren	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 7
Bostadsrättsföreningen Smacken	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 13
Bostadsrättsföreningen Tornhuset	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 14
Bostadsrättsföreningen Torp 35:2	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 15
Bostadsrättsföreningen Vaktposten 7	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 16
Bostadsrättsföreningen Vapendragaren	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 17
Bostadsrättsföreningen Vasafyrn	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 18
Bostadsrättsföreningen Vasastaden 6:1	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 21
Bostadsrättsföreningen Viktor Rydbergsgatan 25	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 22
Bostadsrättsföreningen Yxan	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 23
HSB Bostadsrättsförening Backadalen	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 26
HSB Bostadsrättsförening Barometern	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 27
HSB Bostadsrättsförening Blåsut	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 31
HSB Bostadsrättsförening Bäckebo	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 40
HSB Bostadsrättsförening Ekemarken	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 48
HSB Bostadsrättsförening Faxefjäll	Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus 51
HSB Bostadsrättsförening Grevegården	Riksbyggens Bostadsrättsförening Kvibergs park
HSB Bostadsrättsförening Guldpokalen	Riksbyggens Bostadsrättsförening Kärraterrassen
HSB Bostadsrättsförening Hisings Kärra	Riksbyggens Bostadsrättsförening Sannegårdshamnen
HSB Bostadsrättsförening Humlet	Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus 6
HSB Bostadsrättsförening Järnbrott i Västra Frölunda	Riksbyggens Bostadsrättsförening Önnerersterrassen
HSB Bostadsrättsförening Jästen	Statstjänstemännens Bostadsrättsförening Lilla Torp
HSB Bostadsrättsförening Kaggeled	Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 3