



Kandidatuppsats

HT-08

# **Bostadsrättsföreningars årsredovisningar:**

**Var finns riskerna och vad bör du som köpare särskilt beakta då du köper en bostadsrätt?**

## **Handledare**

Gunnar Wahlström

## **Författare**

Caroline Andersson  
Therese Lindqvist  
Jesper Wulff

# Sammanfattning

<b>Examensarbetets titel:</b>	Bostadsrättsföreningars årsredovisningar: Var finns riskerna och vad bör du som köpare särskilt beakta då du köper en bostadsrätt?
<b>Seminariedatum:</b>	2009-01-16
<b>Ämne/Kurs:</b>	FEKK01, Examensarbete kandidatnivå, 15 poäng
<b>Författare:</b>	Caroline Andersson, Therese Lindqvist och Jesper Wulff
<b>Handledare:</b>	Gunnar Wahlström
<b>Fem nyckelord:</b>	Årsredovisning, Bostadsrättsförening, Risk, Köpare, Innehållsanalys
<b>Syfte:</b>	Syftet med denna uppsats är att, med utgångspunkt från bostadsrättsföreningars årsredovisningar, ta reda på vilka risker som finns med att köpa en bostadsrätt samt hur stora dessa är. Vi vill även jämföra olika föreningar för att se vilka skillnader som uppstår och vad dessa beror på.
<b>Metod:</b>	I uppsatsen används vetenskapssynen fenomenologi eftersom det är mycket likt det tillvägagångssätt vi har valt. Den kvalitativa metoden är också central i denna uppsats, då både en analys av bostadsrättsföreningars årsredovisningar samt intervjuer är baserade på denna metod.
<b>Teoretiska perspektiv:</b>	Teorin kommer framförallt att komma från böcker. Dessa kommer bland annat att användas för att förklara hur bostadsrättsföreningar fungerar och de metodval vi har gjort.
<b>Empiri:</b>	Empirin innefattar två undersökningar. Den första är en granskning och jämförelse av åtta bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Den andra är intervjuer med personer som har stor kunskap inom vårt valda område.
<b>Resultat:</b>	Resultatet av våra undersökningar visar att nyckeltal kan vara användbara. För att ge en bättre bild av en förenings ekonomiska situation behöver man dock använda flera olika nyckeltal samt jämföra dessa med andra föreningar. Våra intervjuer visar att det viktigaste att titta på i föreningen är fastighetens underhåll samt behovet av renoveringar.

## Abstract

<b>Title:</b>	Tenant-owner's associations annual reports: Where are the risks and what should you as a buyer in particular take into account when you buy a tenant?
<b>Seminar date:</b>	2009-01-16
<b>Course:</b>	FEKK01, Degree Project Undergraduate level, Business Administration, Undergraduate level, 15 University Credits Points (UPC or ECTS-cr)
<b>Authors:</b>	Caroline Andersson, Therese Lindqvist and Jesper Wulff
<b>Advisor:</b>	Gunnar Wahlström
<b>Keywords:</b>	Annual report, Tenant-owner's association, Risk, Buyer, Content Analysis
<b>Purpose:</b>	The aim of this paper is that, on the basis of tenant-owner's associations' financial statements, find out what risks are to buy a tenant, and how big they are. We also want to compare different association's to see what differences occur and what they depend on.
<b>Methodology:</b>	The paper used science vision phenomenology because it is very similar to the approach we have chosen. The qualitative approach is also central to this thesis, then both an analysis of tenant-owner's associations' financial statements and interviews are based on this method.
<b>Theoretical perspectives:</b>	The theory will mainly come from books. These will, among other things, explain how tenant-owner's associations work and the method we have selected.
<b>Empirical foundation:</b>	The empirical foundation include two studies. The first is an examination and comparison of eight tenant-owner's associations' financial statements. The second is interviews with people who have great knowledge in our chosen field.
<b>Conclusions:</b>	The results of our investigations show that key figures may be useful. To give a better picture of an association's financial situation you need to use several key figures and compare them with other association's. Our interviews show that the main thing to look at the association is building maintenance and the need for renovations.

# Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 BAKGRUND .....	1
1.2 PROBLEMDISKUSSION .....	2
1.3 FORSKNINGSFRÅGA .....	3
1.4 SYFTE .....	3
1.5 AVGRÄNSNINGAR .....	3
<b>2. LITTERATURGENOMGÅNG.....</b>	<b>4</b>
2.1 LITTERATUR INOM ÄMNET .....	4
2.2 BOSTADSRÄTTSFÖRENING .....	4
2.3 BOSTADSRÄTT .....	6
2.3.1 Självkostnadsprincipen.....	6
2.3.2 Likhetsprincipen.....	7
2.4 REDOVISNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR .....	7
2.5 ÅRSREDOVISNINGAR.....	8
2.5.1 Balansräkning .....	10
2.5.2 Resultaträkning .....	10
2.5.3 Förvaltningsberättelse.....	11
2.5.4 Revisionsberättelse.....	12
2.5.5 Tilläggsupplysningar och noter.....	12
2.6 TRE HUVUDPRINCIPER .....	13
2.7 RISK.....	14
2.7.1 Avgiftshöjningar.....	15
2.7.2 Konkurs .....	15
2.7.3 Oäkta bostadsrättsförening .....	16
2.8 SAMMANFATTNING.....	16
<b>3. METOD .....</b>	<b>19</b>
3.1 VETENSKAPSSYN .....	19
3.1.1 Fenomenologi.....	19
3.2 DATAINSAMLING .....	20
3.2.1 Teoretisk data.....	21
3.2.2 Empirisk data .....	21
3.3 INNEHÅLLSANALYS AV ÅRSREDOVISNINGAR .....	21
3.4 INTERVJUER .....	21
3.4.1 Personlig intervju.....	22
3.4.2 Kvalitativ undersökning .....	22
3.4.3 Urval av respondenter.....	23
3.4.4 Fördelar och nackdelar med intervju.....	24
3.5 VALIDITET OCH RELIABILITET .....	25
3.6 SAMMANFATTNING.....	26
<b>4. INNEHÅLLSANALYS AV ÅRSREDOVISNINGAR.....</b>	<b>27</b>
4.1 LIKVIDITETSMÅTT 1.....	28
4.2 LIKVIDITETSMÅTT 2.....	30

4.3 DRIFTKOSTNADSMÅTT .....	31
4.4 BELÄNINGSGRAD PER KVADRATMETER .....	33
4.5 ÅRSAVGIFTER PER KVADRATMETER .....	34
4.6 SOLIDITET.....	35
4.7 BANKLÅN I FÖRHÅLLANDE TILL TAXERINGSVÄRDE.....	37
4.8 JÄMFÖRELSETABELL.....	38
4.9 SAMMANFATTNING.....	39
<b>5. EMPIRI .....</b>	<b>41</b>
5.1 INTERVJUER.....	41
5.1.1 Intervju med Henrik Olofsson .....	41
5.1.2 Intervju med Kent Silfverberg .....	44
5.1.3 Intervju med Eva Johansson.....	46
5.1.4 Intervju med Marianne Kristoffersson .....	47
5.1.5 Intervju med Therese Alm.....	50
5.1.6 Intervju med Magnus Haak.....	52
5.1.7 Intervju med Kristin Johannesson.....	53
5.2 SAMMANFATTNING.....	55
<b>6. SLUTDISKUSSION .....</b>	<b>57</b>
6.1 INLEDNING.....	57
6.2 FORSKNINGSFRÅGAN BESVARAS.....	57
6.2.1 Punktlista för riskbedömning av bostadsrättsförening.....	59
6.3 STUDIENS TEORETISKA BIDRAG .....	60
6.4 REFLEKTIONER ÖVER STUDIENS SLUTSATSER .....	60
6.5 FÖRSLAG TILL FORTSATT STUDIER.....	61
<b>KÄLLFÖRTECKNING .....</b>	<b>62</b>
<b>BILAGA 1 – INTERVJUFRÅGOR.....</b>	<b>65</b>
<b>BILAGA 2 - UTRÄKNINGAR ÅRSREDOVISNINGAR.....</b>	<b>66</b>

# 1. Inledning

---

*I det inledande kapitlet presenteras först en beskrivning av bakgrunden till det uppsatsämne vi valt. Sedan följer en problemdiskussion i vilken vi formar vår forskningsfråga. Slutligen redogörs för uppsatsens syfte samt avgränsningar.*

---

## 1.1 Bakgrund

Det var i slutet av 1800-talet under bostadsbristen tid som de första bostadsrättsföreningarna skapades. Syftet var att föra samman medlemmarnas besparingar för att tillsammans kunna bygga ett gemensamt hus. Dessvärre löd dessa föreningar under lagen om ekonomiska föreningar som inte var anpassad för boendefrågor. Bostadsrätt som boendeform innebar därför mycket orättvisor och spekulationer. Bostadsrättslagen infördes 1930 och det var först då det började bli ordning på boendet i bostadsrätter. En bostadsrätt ansågs vara ett bra alternativ till hyresrätt i Sverige eftersom insatsen inte var hög. Efter 1970-talet och under 1980-talet expanderades bostadsrättsmarknaden och en bostadsrätt associerades med orden investering och kapitalvinst.<sup>1</sup>

I dagsläget regleras förhållandet mellan bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare i *Bostadsrättslagen* (1991:614). Detta är en speciallag avsedd endast för bostadsrätter och är underordnad *Lagen om ekonomiska föreningar* (1987:667). Den typ av kontroverser som regleras av bostadsrättslagen är till exempel tvister med grannar eller att man känner sig orättvist behandlad av sin bostadsrättsförening.<sup>2</sup>

Vad som egentligen menas med att köpa en bostadsrätt är att man blir medlem i en bostadsrättsförening, som i sin tur äger fastigheten. Föreningen är en ekonomisk förening som upplåter bostadsrätter till sina medlemmar. Med denna nyttjanderätt får medlemmen vissa rättigheter och skyldigheter. Ett exempel på en skyldighet är att betala avgiften för lägenheten. Juridiskt sett så köper man alltså endast en *rätt* att nyttja en viss lägenhet, ingen fysisk lägenhet. När vi fortsättningsvis i uppsatsen använder uttrycket *bostadsrätt* syftar vi på vad vi beskrivit i detta stycke.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Isacson 2006, s.10

<sup>2</sup> Isacson 2006 s.16

<sup>3</sup> Isacson 2006 s.15

Ett köp av bostadsrätt kan för många vara en av de största och viktigaste investeringarna i livet. Det kan få en stor ekonomisk betydelse för privatekonomin och det är viktigt att vara insatt i de risker som finns. Viktigt i samband med ett köp av en bostadsrätt är att granska bostadsrättsföreningen i olika avseenden. Exempelvis bör man granska själva lägenheten och de gemensamma utrymmena men även titta på fastighetens yttre skick för att få en uppfattning om detta. Att prata med grannar eller någon i styrelsen kan också ge nyttig information.<sup>4</sup>

Vidare bör man granska föreningens senaste årsredovisning. Även att gå tillbaka och titta på tidigare årsredovisningar kan vara nyttigt. Varje bokföringsår, vanligtvis inför varje årsmöte, skall styrelsen se till att en aktuell årsredovisning finns och denna skall distribueras till alla medlemmar.<sup>5</sup> För att tillfredsställa många medlemmars önskan om att hålla sig uppdaterad om föreningens utveckling och ekonomi, men även eventuellt kommande medlemmar, bör årsredovisningen vara informativ utan att för den skull ta med alla oväsentligheter.<sup>6</sup>

### 1.2 Problemdiskussion

Det kan som köpare vara svårt att veta vilka som är de viktiga posterna i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Finns det till exempel vissa områden som är speciellt viktiga och kan det finnas samband i årsredovisningen som är särskilt betydelsefulla och bör beaktas?

Många böcker om bostadsrättsföreningar påpekar hur viktigt det är att bostadsrättsföreningens årsredovisning är begriplig, överblickbar, enhetlig med mera. Vad innebär då detta i praktiken? Ska det finnas diagram, illustrationer, nyckeltal och dylikt?

Anledningen till att den som köper en bostadsrätt bör ha en uppfattning om föreningens ekonomi och årsredovisning är att det är medlemmarna som direkt drabbas i form av höjda avgifter om föreningens intäkter minskar eller kostnaderna ökar. Bostadsrätter är trots allt en väldigt vanlig boendeform i Sverige. Vilka risker tar man då när man köper en bostadsrätt och går dessa risker att utläsa ur föreningens årsredovisning?

---

<sup>4</sup> Isacson 2006 s.86

<sup>5</sup> Isacson 2006 s.103

<sup>6</sup> Nyström 1997 s.42

I den här studien är vårt mål att identifiera de risker som kan finnas vid köp av en bostadsrätt. Intressant kan också vara att se vilka konsekvenser som kan uppstå i olika situationer. Ett exempel på sådan situation kan vara vad som händer om en bostadsrättsförening skulle gå i konkurs. Vidare vill vi utforska om det på olika sätt går att göra bostadsrättsföreningars årsredovisningar mer tydliga och hur man i så fall rent praktiskt skulle gå tillväga.

### 1.3 Forskningsfråga

Vilka är de risker bostadsrättsköpare bör beakta i bostadsrättsföreningens årsredovisning och går det på ett tydligt sätt att belysa dessa risker?

### 1.4 Syfte

Syftet med denna uppsats är att genom analyser, litteratur och intervjuer, med utgångspunkt från bostadsrättsföreningars årsredovisningar, ta reda på vilka risker som finns med att köpa en bostadsrätt samt vad som är extra viktigt att titta på. Vi vill även jämföra olika föreningar för att se vilka skillnader som uppstår och vad dessa beror på.

### 1.5 Avgränsningar

Vi har i uppsatsen valt att avgränsa oss till sådana risker som går att utläsa ur bostadsrättsföreningens årsredovisning. Vi har även valt att avgränsa oss till att behandla de risker som bostadsrättsköpare bör beakta. Detta utesluter dock inte att bostadsrättsmedlemmar kan dra nytta av informationen i denna uppsats. Med *risk* menar vi i denna uppsats de risker som går att utläsa ur väsentligt litteratur samt de risker som våra respondenter tar upp. Resterande risker avgränsar vi oss ifrån då vi anser att det inte är relevant för vår undersökning. I vår granskning av bostadsrättsföreningars årsredovisningar har vi begränsat oss till åtta föreningar. Något tidsutrymme för fler granskningar har inte funnits. I vårt sätt att se på begreppet *risk* tyckte vi att *Holton's* beskrivning passade bra då denne beskriver det på samma sätt som vi och våra respondenter gör. Vi har därför endast valt att använda oss av denna artikel. För någon kritisk diskussion över begreppet *risk* har tid inte funnits i denna uppsats.



## 2. Litteraturgenomgång

---

*Kapitlet börjar med en kort redogörelse för en del av den litteratur vi använt oss av. Sedan följer en beskrivning av begreppen bostadsrättsförening och bostadsrätt samt en förklaring till hur redovisning och årsredovisning ska se ut i en förening. Vi kommer även att berätta om de risker som finns vid ägande och köp av bostadsrätt.*

---

### 2.1 Litteratur inom ämnet

Till att börja med står det mycket att läsa i de lagar som berör bostadsrättsföreningar. Det är då i synnerhet *Bostadsrättslagen* (1991:614) och *Lagen om ekonomiska föreningar* (1987:667) som är intressanta. Om ekonomiska föreningars bokföring och redovisning står det i *Bokföringslagen* (1999:1078) och *Årsredovisningslagen* (1995:1554).

En författare som skrivit mycket om bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar är Björn Lundén. Tillsammans med Ulf Svensson har han skrivit boken *Bostadsrätt – Ekonomi, skatt och juridik* (2008). Här fördjupar de sig inom flera viktiga områden om bostadsrätter och bostadsrättsföreningar. Lundén har även skrivit boken *Redovisning i bostadsrättsföreningar* (2006) vilken vänder sig mer till dem som sköter en bostadsrättsförenings ekonomi. En annan författare som skrivit en informativ bok om bostadsrätter är fastighetsmäklaren Per Isacson. Han har i sin bok *Bostadsrättsboken – Allt du behöver veta för att köpa, sälja, äga och bo med bostadsrätt* (2006) mer fokuserat sig på köparens eller de boendes problemområden.

Någon tidigare forskning finns inte inom vårt uppsatsområde vilket har försvårat oss i arbetet med denna uppsats. Istället har vi dragit paralleller till närliggande område såsom risk, där det finns mer information samt vetenskapliga artiklar.

### 2.2 Bostadsrättsförening

När en bostadsrättsförening bildas måste denne skriva stadgar. Det är i stadgarna som reglerna för föreningens verksamhets beskrivs. Stadgarna måste bli godkända för att bostadsrättsföreningen ska bli registrerad. Detta görs hos registreringsmyndigheten, det vill säga Bolagsverket. Stadgarna är ett bra sätt för medlemmar och intressenter att få reda på hur denna bostadsrättsförening arbetar och deras allmänna regler. Bostadsrättsföreningar styrs idag av lagen om ekonomiska föreningar. Denna lag är inte lika utvecklad som bostadsrättslagen när det gäller boende frågor. Det är därför viktigt att som köpare till en

bostadsrätt kontrollera föreningens stadgar, då bostadsrättsföreningen inte nödvändigtvis behöver följa bostadsrättslagen, vilket innebär att bostadsrättsföreningen kan ha egna regler och bestämmelser i sina stadgar.<sup>7</sup>

För att få kallas bostadsrättsförening måste de upplåta minst tre lägenheter och ha minst tre medlemmar.<sup>8</sup> En bostadsrättsförening har till ändamål att på obegränsad tid upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus.<sup>9</sup>

När det gäller underhåll av föreningen så ansvarar föreningen normalt bara för det yttre underhållet. Exempel på det är takrenovering, fasadrenovering, alltså för underhållet av hus och mark. Det inre underhållet får normalt bostadsrättsinnehavaren, det vill säga de som är medlemmar i bostadsrättsföreningen, själv stå för. Inre underhåll omfattar själva lägenheten samt mark som upplåtits tillsammans med lägenheten. Detta ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv för och får i princip göra alla de renoveringar de vill.<sup>10</sup>

Föreningsstämman är det högsta beslutade organet i en bostadsrättsförening. Den ordinarie föreningsstämman hålls cirka en gång per år, men om föreningen vill så kan extra föreningsstämmor hållas utöver den ordinarie under året. Medlemmarna visar sitt inflyttande över bostadsrättsföreningen genom att närvara och rösta på föreningsstämman.<sup>11</sup>

Det är medlemmarnas ekonomiska intresse i samband med boendet som de flesta bostadsrättsföreningar har som syfte att gynna. Detta innebär att föreningen inte har som syfte ska gå med vinst. Det är därför viktigt att göra en noggrann budget för bostadsrättsföreningar så att de vet hur stor avgift de behöver ta från medlemmarna året där på. Att göra en budget för en bostadsrättsförening är inte särskilt komplicerat då kostnader, intäkter, amortering etc. oftast är kända i förväg, förmodat att inget oväntat inträffar.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Lundén 2008. S.14

<sup>8</sup> Lundén 2008, s.10

<sup>9</sup> <http://www.ne.se/artikel/1243501>

<sup>10</sup> Lundén 2008, s 10.

<sup>11</sup> Lundén 2008, s.119

<sup>12</sup> Lundén 2008, ss.188- 189

## 2.3 Bostadsrätt

När man köper en bostadsrätt är det juridisk sett inte själva lägenheten man köper, utan en andel i föreningen och rätten att utnyttja en viss bostad<sup>13</sup>. Den bostad man har rätt att utnyttja får bostadsrättsägaren sälja när denna vill. Bostadsrättsägaren har både rättigheter och skyldigheter att underhålla bostaden genom renovering. Om det ska ske en större renovering eller ombyggnad i en bostadsrätt måste bostadsrättsägaren ha ett godkännande utav styrelsen.<sup>14</sup>

Som ägare av en bostadsrätt betalar man en avgift för sin lägenhet varje månad. Vissa föreningar har dock andra intervaller för betalning av avgiften, till exempel kvartalsvis. Som beräkningsunderlag för hur stor avgiften skall vara används ett *andelstal*. Detta tal representerar den enskilda lägenhetens del av hela bostadsrättsföreningen. Avgiften för föreningens kapital- och driftkostnader delas upp på lägenheterna med hjälp av andelstalet så att varje lägenhet får stå för sin del av dessa kostnader.<sup>15</sup>

Bostadsrättsägaren får även hyra ut delar av bostaden i andra hand utan tillstånd från styrelsen. Om däremot hela lägenheten ska hyras ut i andra hand måste bostadsrättsinnehavaren få tillstånd utav styrelsen, samt berätta varför lägenheten skall hyras ut i andra hand. Styrelsen godkänner mestadels endast uthyrning i andra hand om bostadsrättsägaren har fullgoda skäl. Exempel på detta är att studera på annan ort, utlandsvistelse, träffat sitt livs kärlek och ska provbo hos denne.<sup>16</sup>

Även om du är en bostadsrättsägare så är det ändå föreningen som äger lägenheten och även dess fasta tillbehör. Detta betyder att du som bostadsrättsägare inte kan ta med dig exempelvis kyl, frys och badkar utan styrelsens godkännande när du säljer och flyttar ifrån bostadsrätten.<sup>17</sup>

### 2.3.1 Självkostnadsprincipen

Som tidigare sagts så är inte bostadsrättsföreningarnas syfte att gå med vinst, utan de ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Därför bestäms årsavgifterna i en

---

<sup>13</sup> Isacson 2006, s.15

<sup>14</sup> Isacson 2006, s.167

<sup>15</sup> Isacson 2006 s.59

<sup>16</sup> Isacson 2006, s.164

<sup>17</sup> Isacson 2006, s.15

bostadsrättsförening efter självkostnadsprincipen. Detta innebär att årsavgifterna sätts så att avgiften täcker föreningens utgifter.<sup>18</sup>

Bostadsrättsföreningar kan hyra ut lokaler och lägenheter och för dessa få bostadsrättsföreningen hyres- och ränteintäkter. Desto högre intäkter bostadsrättsföreningen får från annat håll än medlemmarna ju lägre kan årsavgiften sättas. En förening som är rik och har låga ränteutgifter kan sätta lägre årsavgifter än en förening som har höga ränteutgifter och inte är så förmögen.<sup>19</sup>

Självkostnadsprincipen används även vid överlåtelse av bostad mellan säljare och köpare. Detta innebär att avgiften skall vara så hög att den täcker de administrativa kostnaderna för föreningen kring överlåtelsen. Hur avgiften skall räknas ut skall stå i stadgarna. Den administrativa avgift som föreningen tar ut av köpare eller säljare är därför en så kallad överlåtelseavgift.<sup>20</sup>

### **2.3.2 Likhetsprincipen**

Likhetsprincipen innebär att föreningens organ (stämman, styrelse osv.) har en skyldighet att behandla alla medlemmar lika. Föreningsstämman får därför inte fatta beslut som är en fördel åt en medlem och till nackdel för en annan medlem. Föreningen får heller inte gynna någon närstående medlem bara för att den är närstående.<sup>21</sup>

Frågan om likhetsprincipen brukar ofta uppkomma i föreningar som har flera fastigheter med bostadsrätter. Där kan det vara svårt att se till att alla bostadsrättsinnehavarna behandlas lika i de olika fastigheterna, speciellt om förutsättningarna skiljer sig mellan fastigheterna.<sup>22</sup>

## **2.4 Redovisning av bostadsrättsföreningar**

Syftet med extern redovisning är att överföra information om föreningens ekonomiska ställning till alla dess intressenter.<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> Lundén 2008, s.188

<sup>19</sup> Lundén 2008, s.188

<sup>20</sup> Lundén 2008, s.60

<sup>21</sup> Lundén 2008, s.119

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Smith 1997 s.17

Alla bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga enligt bostadsrättslagens 9 kapitel 26§. Detta innebär att bostadsrättsföreningen måste redovisa varje affärshändelse som sker inom föreningen. Hur redovisningen utformas beror helt på vad intressenterna efterfrågar, samt hur mycket pengar föreningen är villiga att lägga på redovisningen, då denna kostar mycket pengar att upprätthålla.<sup>24</sup>

Redovisning är att föreningen registrerar, bearbetar och rapporterar information som ska vara till underlag för ekonomiska frågor. Detta innebär att redovisningen ligger till underlag för till exempelvis bokföring, analyser, budgetering och upprättande av årsredovisning. Har en förening en redovisning som sköts på ett korrekt sätt har föreningen även en övervakning på hur bostadsrättsföreningen mår just nu. Därmed kan de fatta snabba beslut vid olika frågor, som till exempel renoverings- och krisfrågor.<sup>25</sup>

Det finns två syften för föreningens medlemmar att få information om deras redovisning. Det första är att bedöma ledningens skötsel av föreningen. Det andra är att ägarna ska ha redovisningen som underlag för att bedöma om de fortfarande vill stå kvar som ägare, eller om de inte är nöjda med utvecklingen och därför väljer att sälja sin andel.<sup>26</sup>

Oavsett om föreningens styrelse gör redovisningen själv, eller har lagt över arbetet på en professionell redovisningsbyrå, är det styrelsen som ansvarar för föreningens redovisning. Detta innebär att det endast är styrelsen och revisorn som har rätt att ta del av den information som rör redovisningen, exempelvis verifikationer. För att en medlem i föreningen ska kunna ta del av denna information krävs speciella skäl, till exempel särskild granskning.<sup>27</sup>

## 2.5 Årsredovisningar

I bostadsrättsföreningar är årsredovisningen till för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Det är styrelsen i föreningen som ansvarar att denna upprättas efter varje räkenskapsår<sup>28</sup>, oavsett storlek på förening och oberoende av om föreningen är aktiv eller inte<sup>29</sup>. Denna delas sedan ut till alla medlemmar i föreningen vilket ofta sker under föreningsstämman (årsmötet). Årsredovisningen är den enda handling som visar hur bostadsrättsföreningens ekonomi ser ut

---

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Lundén 2008, s.167

<sup>26</sup> Smith 1997, s.18

<sup>27</sup> Lundén 2008, s.167

<sup>28</sup> Isacsson 2006, s.103

<sup>29</sup> Lundén 2008, s.171

och är därför en nödvändig handlig för en köpare om denne ska få en djupare ekonomisk beskrivning av föreningen.<sup>30</sup> I bostadsrättsföreningars årsredovisning är det inte bara viktigt att årsredovisningen ger en korrekt bild av bostadsrättsföreningens ekonomi. Det är även viktigt att årsredovisningen är utformad på ett enhetligt sätt så att årsredovisningen är lätt att överblicka även för den som inte är expert på området.<sup>31</sup>

En stor skillnad mellan företag och bostadsrättsföreningar är att en förening inte är redovisningsskyldiga för moms, dock finns det inget hinder för de föreningar som vill momsregistrera sig. De företag som hyr en lokal av en förening, som inte är momsregistrerad, betalar ingen moms på sin hyra. Däremot kan bostadsrättsföreningar som renoverar inte dra av någon moms för reparationer om de inte är momsregistrerade. I de fall där bostadsföreningen hyr ut många lokaler eller ska göra många stora reparationer där momsen uppgår till stora belopp, är det mer förmånligt för föreningen att vara momsregistrerad.<sup>32</sup>

Årsredovisningar för bostadsrättsföreningar skall innehålla följande delar:

- Balansräkning, som visar hur föreningens tillgångar, skulder samt egna kapital ser ut på räkenskapsens sista dag, det vill säga balansdagen.
- Resultaträkning, som visar en sammanställning av intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Denna visar hur årets resultat räknats fram.
- Förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar *samt*
- Eventuellt uppgifter om ställda panter och ansvarsförbindelser<sup>33</sup>

Balans- och resultaträkning från föregående års årsredovisning skall finnas med i årsredovisningen för det aktuella året. Föregående års siffror skall finnas i en kolumn bredvid det aktuella årets siffror, för att läsaren lätt skall kunna jämföra de olika årens siffror.<sup>34</sup>

Då föreningens styrelse fastställer årsredovisningen är den färdig. För att bekräfta detta måste minst en av styrelseledamöterna underteckna ett bevis om att resultat- och balansräkningen har fastställts och vilken dag detta har gjorts på en kopia av årsredovisningen

---

<sup>30</sup> Isacsson 2006, s. 103

<sup>31</sup> Lundén 2008, s.171

<sup>32</sup> Isacsson 2006, s.104

<sup>33</sup> Lundén 2008, s.171

<sup>34</sup> Lundén 2008, s.172

När årsredovisningen är färdig ska samtliga styrelseledamöter som är valda då årsredovisningen anges underteckna denna.<sup>35</sup>

### 2.5.1 Balansräkning

Balansräkningen ska ställas upp i kontoform. Det innebär att balansräkningen ställs upp i två avdelningar. I den ena redovisas föreningens tillgångar och i den andra så redovisas föreningens egna kapital, avsättningar och skulder. Summan i första avdelningen skall vara lika med summan i andra avdelningen. Denna summa kallas balansomslutning.<sup>36</sup>

Balansräkningen är den del i årsredovisningen som visar hur föreningens ekonomi verkligen ser ut. För bostadsrättsföreningar är det långfristiga skulder som är den viktigaste punkten att titta på i balansräkningen. Detta eftersom långfristiga skulder tillsammans med fastighetens skick till stor del är avgörande för bedömning av föreningens ekonomi.<sup>37</sup>

Då årsredovisningen i bostadsrättsföreningar oftast vänder sig till de intressenter som inte är experter på området är det viktigt att årsredovisningen är tydlig. För mycket information minskar dock överskådligheten för en oerfaren läsare, vilket gör det svårare för läsaren att få en övergripande bild av föreningen. Därför kan noter vara ett bra alternativ till att få ut den information som föreningen tycker är relevant, utan att göra årsredovisningen mer svårtydlig.<sup>38</sup>

### 2.5.2 Resultaträkning

För att läsaren ska kunna få en bra bild av föreningens ekonomi och vilka slags intäkter och kostnader som förekommer i föreningen bör bostadsrättsföreningars resultaträkning redovisas med hög detaljeringsgrad.<sup>39</sup> Det finns två varianter i hur man enligt Årsredovisningslagen kan specificera kostnader. Antingen efter *kostnadsslag* eller på olika funktioner i en så kallad *funktionsindelning*. Bostadsrättsföreningar redovisar alltid resultaträkningen i *kostnadsslag*.<sup>40</sup>

Intäktssidan ser lite annorlunda ut i en bostadsrättsförenings resultaträkning jämfört med ett företag. I en bostadsrättsförenings resultaträkning skall alla årsavgifter redovisas i en separat

---

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Dahlin 2006, s. 195

<sup>37</sup> Isacson 2006, s. 111

<sup>38</sup> Nyström 1997, s. 47

<sup>39</sup> Nyström 1997, s. 45

<sup>40</sup> Lundén 2006, s.197

post. Om eventuella hyresintäkter (det vill säga de intäkter bostadsrättsföreningen får av att hyresgäster betalar hyran och inte bostadsrättsägarna) uppgår till väsentliga belopp ska även dessa redovisas separat, annars ingår de i posten *Övriga intäkter*. I posten *Övriga intäkter* samlas alla intäkter som är av mindre belopp. Exempel på detta kan vara intäkter av uthyrning av gemensamhetslokal och p-platser.<sup>41</sup>

### 2.5.3 Förvaltningsberättelse

Alla företag som omsluts av årsredovisningslagen ska göra en förvaltningsberättelse som en del av årsredovisningen. Det är meningen att förvaltningsberättelsen ska komplettera informationen som lämnas i balansräkningen, resultaträkningen samt eventuella noter och finansieringsanalys.<sup>42</sup> Eftersom bostadsrättsföreningar omsluts utav årsredovisningslagen gäller ovanstående text för föreningar också och inte enbart företag. En förvaltningsberättelse ska enligt årsredovisningslagen innehålla:

*”... en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat. När det behövs för förståelsen av årsredovisningen skall översikten innehålla hänvisningar till och ytterligare upplysningar om de belopp som tas upp i andra delar av årsredovisningen.”*<sup>43</sup>

Förvaltningsberättelsen i en bostadsrättsförening ska inte bara redogöra för siffermaterialet, utan ska även ge en insyn i bland annat fastighetens skick och om renoveringar behövs<sup>44</sup>.

Förvaltningsberättelsen för bostadsrättsföreningar skiljer sig delvis från företag. Denna ska innehålla information som inte finns med i balans- och resultaträkningen men ändå är väsentliga för att kunna bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi. Förvaltningsberättelsen ska även ta upp betydelsefulla händelser för föreningen som inträffat under det aktuella räkenskapsåret eller kommer att ske efter räkenskapsårets slut. Vidare ska förvaltningsberättelsen innehålla upplysningar om det skett stora förändringar i antalet medlemmar samt förslag till hur bostadsrättsföreningens vinst eller förlust skall disponeras.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Nyström 1997, s. 46

<sup>42</sup> Dahlin 2006, s. 246

<sup>43</sup> Årsredovisningslagen 6 kapitlet 1§ 1 stycket

<sup>44</sup> Nyström 1997, s. 42

<sup>45</sup> Lundén 2008, s.174



Det är lämpligt för bostadsrättsföreningar att påbörja skapandet av förvaltningsberättelsen så fort siffermaterialet är klart. En regel som bostadsrättsföreningar bör följa vid skapandet av förvaltningsberättelsen är att dela upp arbetet efter arbetsområde i föreningen, det vill säga att kassören exempelvis behandlar balans- och resultaträkningen och inte något som har att göra med andrahandsuthyrning. Det kan därför vara lämpligt att ordföranden och vice ordförande skriver stora delar av förvaltningsberättelsen.<sup>46</sup>

#### **2.5.4 Revisionsberättelse**

En bostadsrättsförening måste ha minst en vald revisor. En skillnad mellan företag och bostadsrättsföreningar är att revisorn arbetar på uppdrag av intressenterna, som exempelvis bostadsrättsmedlemmarna, framtida köpare, kreditgivare och anställda. Revisorn är anlita för att göra en ekonomisk kontroll, det vill säga siffergranskning, samt en förvaltningskontroll vilket innebär en uppsikt av hur styrelsen sköter sitt uppdrag. Trots detta är det bostadsrättsföreningen som betalar revisorns arvode.<sup>47</sup>

Revisionsberättelse är den enda offentliga rapport som revisorn ger ut<sup>48</sup> och är ett bevis över vad revisorn har kommit fram till under revisionen. Revisorn skall i revisionsberättelsen uttala sig om hur denne tycker årsredovisningen förhåller sig, det vill säga om årsredovisningen stämmer med verkligheten eller om den tvärtom ger en felaktig bild över föreningens ekonomiska ställning. Detta gör revisorn genom att skriva en ren eller oren revisionsberättelse. En ren innehåller inte några anmärkningar och har ett standardiserat utseende, en oren har kritik som är mer eller mindre allvarlig. Revisionsberättelsen ska utföras efter varje räkenskapsår och sedan lämnas till bostadsrättsföreningens styrelse senast två veckor innan föreningsstämman.<sup>49</sup>

#### **2.5.5 Tilläggsupplysningar och noter**

Enligt Årsredovisningslagens 5 kapitel 1§ ska årsredovisningen innehålla tilläggsupplysningar. Det är vanligast att tilläggsupplysningarna redovisas som noter, men de får lov att redovisas direkt i balans- och resultaträkningen, så länge kravet på överskådlighet uppfylls. Det är lämpligt att lägga tilläggsupplysningar direkt i balans- och resultaträkningen när:

---

<sup>46</sup> Nyström 1997, s.48

<sup>47</sup> Nyström 1997, s.48

<sup>48</sup> FAR förlag, 2006, s.94

<sup>49</sup> Lundén 2008, ss.178, 184, 186

- Det endast rör sig om ett fåtal tilläggsupplysningar *eller*
- När en viss upplysning har omedelbart samband till en speciell post i balans- och resultaträkningen. Exempel på detta kan vara en uppdelning på långfristiga och kortfristiga skulder.

Noter och tilläggsupplysningar förknippas ofta med varandra. Anledningen till detta är att tilläggsupplysningar kan, men behöver inte, redovisas som en not. Tilläggsupplysningar ska inte tas med i förvaltningsberättelsen,<sup>50</sup> men ska lämnas i de fall de behövs för att ge årsredovisningen en rättvisande bild<sup>51</sup>.

Noternas upplysningar har som syfte att klargöra informationen som finns i balansräkningen och resultaträkningen<sup>52</sup>. Enligt Årsredovisningslagens 2 kapitel 3§ ska noter även upprättas i de fall där en avvikelse görs från vad som följer av allmänna råd eller rekommendationer från normgivande organ. Noterna ska innehålla vad skälet är till avvikelsen och upplysningar om den.

## 2.6 Tre huvudprinciper

I årsredovisningen talas det ofta om tre huvudprinciper, överskådlighet, god redovisningssed och rättvisande bild. Dessa tre begrepp förklaras det närmre här undertill. När balansräkning, resultaträkning och noter upprättas finns det fler principer att ta hänsyn till.<sup>53</sup>

### *Överskådlighet*

Bestämmelserna om överskådlighet finns i Årsredovisningslagens 2 kapitel 2§.

Årsredovisningen ska göras på ett överskådligt sätt. En läsare som inte är expert på redovisning ska kunna läsa årsredovisningen och förstå den. Detta innebär att årsredovisningen inte får vara oöverskådlig och otydlig samt att de olika delarna i denna lätt ska kunna gå att läsa tillsammans<sup>54</sup>.

### *God redovisningssed*

God redovisningssed kan ha olika betydelser beroende på vilken bransch det handlar om. En stor betydelse för hur tolkningen av god redovisningssed ska göras är de rekommendationer

---

<sup>50</sup> Lundén 2006, ss. 209-210

<sup>51</sup> Årsredovisningslagen 2 kapitlet 3§

<sup>52</sup> Dahlin 2006, s. 212

<sup>53</sup> Lundén 2006, s.186

<sup>54</sup> Ibid.

som kommer ut där de olika organisationerna gör sina uttalanden om vad de anser är god redovisningssed. Vad gäller årsredovisningen så är det *Rådet för finansiell rapportering* som gör uttalanden och rekommendationer. Dessa gäller dock främst publika företag. För att komplettera så att även mindre företag och även bostadsrättsföreningar ska veta hur de ska tolka god redovisningssed så uttalar sig *Bokföringsnämnden* om hur *Rådet för finansiell rapportering*s rekommendationer ska beaktas av de mindre företagen.<sup>55</sup>

God redovisningssed är reglerat i Årsredovisningslagens 2 kapitel 2§ men även i Bokföringslagens åttonde kapitel där man utvecklat begreppet.

### *Rättvisande bild*

När det gäller rättvisande bild så ska balansräkning, resultaträkning och noterna kunna betraktas som en helhet. De ska kunna ge en rättvisande bild av föreningens nuvarande ställning och resultat.<sup>56</sup> Med rättvisande bild menas att bostadsrättsföreningen ska ha gett ut en sådan information i årsredovisningen att balansräkningen, resultaträkningen och noterna ska ge en så riktig bild om föreningens ekonomi som möjligt<sup>57</sup>. Om det behövs ska man även använda sig av tilläggsuppgifter för att klargöra vissa delar. I Årsredovisningslagens 2 kapitel 3§ återfinns reglerna om rättvisande bild.

## **2.7 Risk**

I *Financial Analysts Journal* artikel *Defining Risk* av Glyn A. Holton beskriver han det vedertagna begreppet risk på följande sätt:

*“It seems that risk entails two essential components:*

- *exposure and*
- *uncertainty.*

*Risk, then, is exposure to a proposition of which one is uncertain. Suppose a man leaps from an airplane without parachute. If he is certain to die, he faces no risk. Risk requires both exposure and uncertainty”*<sup>58</sup>

Författaren menar att det etablerade sättet att förklara begreppet risk består av två grundläggande faktorer; osäkerhet och utsatthet. Med osäkerhet syftar han på ett tillstånd av

---

<sup>55</sup> Dahlin 2006, s. 186

<sup>56</sup> Dahlin 2006, s. 186-187

<sup>57</sup> Lundén 2006, s.186

<sup>58</sup> Holton 2004, s.22

att inte veta om ett påstående är sant eller falskt. Även att vara omedveten eller oförstående om påståendet kan innebära en osäkerhet. Utsattheten är hur stor vikt vi lägger eller hur mycket vi bryr oss om detta påstående.

### **2.7.1 Avgiftshöjningar**

Den första risk som behandlas är avgiftshöjningar. Föreningen kan höja avgiften för medlemmarna av flera olika anledningar som exempelvis att föreningen göra större renoveringar, den tappar några betydelsefulla lokal hyresgäster eller fastigheten har fått högre taxeringsvärde. Ibland kan kraftiga avgiftshöjningar förekomma. Har föreningen till exempel inte på många år höjt sina avgifter och drabbas av någon eller några oförutsedda kostnader kan avgiften skjuta i höjden rejält. Detta är en risk köpare kan analysera och utvärdera genom en granskning av föreningen, innan eventuellt köp. Vidare kan en avgiftshöjning innebära att bostadsrättens marknadsvärde minskar eftersom den blir mindre attraktiv på marknaden.<sup>59</sup>

### **2.7.2 Konkurs**

Ännu en risk är att föreningen går i konkurs. Om tillgångarna inte räcker till för att betala bostadsrättsföreningens skulder ska bostadsrättsföreningen, hos tingsrätten, söka om att föreningen ska sättas i konkurs<sup>60</sup>.

När en bostadsrättsförening sedan går i konkurs innebär det att föreningen upphör att existera och föreningens skulder avvecklas. För bostadsrättsinnehavarna innebär konkursen att medlemmen förlorar sin bostadsrätt och även förlorar insatsen på bostadsrätten. Däremot räknas konkursen skattemässigt som att bostadsrätten är avyttrad och bostadsrättsinnehavaren får göra avdrag för kapitalförlust i sin deklaration. Normalt blir bostadsrätten en hyresrätt som medlemmen får bo kvar i som hyresgäst.<sup>61</sup>

Efter bostadsrättsföreningen har gått i konkurs utser tingsrätten en konkursförvaltare som tar över förvaltningen av fastigheten och har som huvuduppgift att använda de tillgångar som föreningen har till att betala så mycket som möjligt av bostadsrättsföreningens skulder. Detta sker genom att konkursförvaltaren försöker sälja fastigheten och övriga tillgångar och betalar sedan av skulderna med hjälp av intäkterna från försäljningen.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> Isacson 2006, s.66-67

<sup>60</sup> Lundén 2008, s.238

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid.

### 2.7.3 Oäkta bostadsrättsförening

En annan risk som köpare av bostadsrätt bör ta hänsyn till är *oäkta* bostadsrättsföreningar. Anledningen till att en bostadsrättsförening kan vara eller övergå till oäkta är om föreningens del av hyreslägenheter, lokaler, garage och dylikt blir för stor i förhållande till andelen som ägs med bostadsrätt av medlemmarna. Vad gäller exempelvis boende, medlemmars rättigheter och skyldigheter finns det ingen skillnad mot en ”äkta” bostadsrättsförening. Skillnaden ligger i hur föreningen och dess medlemmar ska beskattas.<sup>63</sup> I en äkta bostadsrättsförening ska du vid försäljning beskatta eventuell vinst med 22 %.<sup>64</sup> Motsvarande siffra för *oäkta* bostadsrättsföreningar är 30 %.<sup>65</sup>

Förutom ofördelaktigare skatteregler så är det även lite mer jobb för en köpare av bostadsrätt i en oäkta förening. Det är inte alltid helt enkelt att se om föreningen är äkta eller inte. Mäklaren är skyldig att berätta för köparen om föreningen är oäkta, men det är inte alltid denne vet om bostadsrättsföreningen är en äkta eller oäkta. En förening som är äkta ett år kan byta till att bli oäkta året efter. Det går dock även att göra bra köp av bostadsrätter i oäkta bostadsrättsföreningar. Särskilt då bostadsrätter ofta är aningen billigare i oäkta föreningar. Generellt sätt bör man som bostadsrättsköpare göra lite extra kontroller av föreningen innan man köper en bostadsrätt i en oäkta förening. Att föreningen är oäkta innebär i sig ingen större risk, risken ligger oftast i *orsaken* till att bostadsföreningen är oäkta.<sup>66</sup>

## 2.8 Sammanfattning

För att en förening ska få kallas bostadsrättsförening måste de upplåta minst tre bostadsrätter och ha minst tre bostadsrättsmedlemmar. En bostadsförening har till syfte att på obegränsad tid upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk sett är det inte själva lägenheten man köper vid köp av en bostadsrätt, utan en andel i förening med rätten att utnyttja en viss bostad. Som bostadsrättsägare har man en skyldighet mot bostadsrättsföreningen att sköta det inre underhållet av bostadsrätten. Man har även en skyldighet att varje månad betala en avgift för bostadsrätten. Bostadsrättsföreningarnas syfte är inte att gå med vinst, utan de ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Därför

---

<sup>63</sup> Isacson 2006, s.42

<sup>64</sup> <http://www.skatteverket.se>, not [1]

<sup>65</sup> <http://www.skatteverket.se>, not [2]

<sup>66</sup> Isacson 2006, s.43

bestäms årsavgifterna i en bostadsrättsförening efter självkostnadsprincipen. Detta innebär att årsavgifterna sätts så att avgiften täcker föreningens utgifter.

Bostadsrättsföreningens organ (stämma, styrelse osv.) har en skyldighet att behandla alla medlemmar lika enligt likhetsprincipen, vilket innebär att föreningsstämman inte får fatta beslut som är till fördel åt en medlem och till nackdel för en annan medlem.

Alla bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga enligt bostadsrättslagens 9 kapitel 26§. Bostadsrättsföreningar måste därför redovisa varje affärshändelse som sker inom föreningen.

Redovisning innebär att föreningen registrerar, bearbetar och rapporterar information som ska vara till underlag för ekonomiska frågor. Redovisningen ligger sedan till underlag för exempelvis bokföring, budgetering och upprättande av årsredovisning. Om ekonomin sköts korrekt i en förening så har de övertäckning på hur bostadsrättsföreningen mår just nu men även fördelen att kunna fatta snabbare beslut vid olika frågor om exempelvis renovering.

I bostadsrättsföreningar är årsredovisningen till för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Det är föreningens styrelse som ansvarar att denna upprättas efter varje räkenskapsår oavsett storlek på förening och oberoende av om föreningen är aktiv eller inte. Årsredovisningen är den enda handling som visar hur föreningens ekonomi ser ut. Därför är den en viktig handling för en köpare om denne ska få en bra bild av bostadsrättsföreningens ekonomi.

Balansräkningen är den del i årsredovisningen som visar hur föreningens ekonomi verkligen ser ut. Den del i balansräkningen som är viktigast att titta på långfristiga skulder, eftersom dessa tillsammans med fastighetens skick till stor del är avgörande för bedömning av föreningens ekonomi.

Det är viktigt att resultaträkningen redovisas med hög detaljeringsgrad för att kunna ge läsaren en bra bild av föreningens ekonomi och för att denna ska kunna se vilka intäkter och kostnader som förekommer i bostadsrättsföreningen. Intäktssidan ser lite annorlunda ut i en bostadsrättsförenings årsredovisning jämfört med ett företag då alla årsredovisningar ska redovisas i en separat post.

Förvaltningsberättelsen i en bostadsrättsförening ska inte bara redogöra för siffermaterialet, utan ska även ge en insyn ibland annat fastighetens skick och om renoveringar behövs.

Den enda offentliga rapport som revisorn ger ut är revisionsberättelsen. Denna är ett bevis över vad revisorn har kommit fram till under revisionen. Här ska revisorn uttala sig om hur denne tycker årsredovisningen är. Stämmer den med verkligheten eller ger den en felaktig bild av föreningens ekonomi?

Det finns en del risker med att köpa en bostadsrätt. En risk är att avgiften höjs vilket den kan göra ganska kraftigt. Även bostadsrättens marknadspris kan vid avgiftshöjningar påverkas negativt. En annan risk, som dock inte är så stor, är att bostadsrättsföreningen går i konkurs. Då förlorar medlemmen sin insats och lägenheterna övergår vanligtvis till hyresrätter. Slutligen finns det en risk med *oäkta* bostadsrättsföreningar. Detta är föreningar som till stor del fungerar precis som en vanlig bostadsrättsförening, men skiljer sig åt främst i hur medlemmarna beskattas vid en eventuell försäljningsvinst.

### 3. Metod

---

*Metodkapitlet behandlar undersökningarnas tillvägagångssätt, vilken typ av ansats studien bygger på och hur insamlingen av data utförts. Därefter följer en beskrivning av studiens intervjuförutsättningar samt vilka olika val som gjorts. En diskussion förs även kring validitet och reliabilitet.*

---

#### 3.1 Vetenskapssyn

##### 3.1.1 Fenomenologi

I stora drag kan man dela in fenomenologin i tre delar, det fenomenologiska tankesättet, det fenomenologiska synsättet och det fenomenologiska arbetssättet. Det fenomenologiska tankesättet handlar om hur man ska ställa sig till sökandet av vetenskaplig kunskap<sup>67</sup>. Det fenomenologiska tankesättet handlar även om att komma bakom och in i en ganska svårförstålig begreppsapparat, speciellt när man ser det första gången. Den beskriver begrepp som bland annat intuition, konstitution och reflektion, som vid första anblick inte alltid är givna i läsarens ordförråd, det vill säga komma till verklig insikt om fenomenet. Fenomenen är lika med fakta, dock inte vilken som helst, utan sådana fakta som kommer fram (invigs) allt eftersom man arbetar med tänkandet. Fenomenet måste alltså ses som fakta på två sätt, de fakta man får på omedelbar väg, från till exempel uppslagsverk, och de reflekterande fakta som grundas på det egna tänkandet.<sup>68</sup>

Det fenomenologiska synsättet handlar mer om pedagogiska frågeställningar, med andra ord kan man säga hur pedagogiken kan få en filosofisk förankring. Det fenomenologiska synsättet kan sammanfattas som en upptäcktsresa vars mål är att hitta fram till en hitintills okänd plats. För att nå detta mål måste man röra sig försiktigt och iaktta allt som är väsentligt.<sup>69</sup>

I vår uppsats kommer vi att använda oss av fenomenologin eftersom det påminner mycket om de tillvägagångssätt och metoder vi försöker att arbeta efter. Vi har även valt fenomenologin som vetenskapssyn då det inte finns några tidigare studier rörande vårt ämne och kan därför uppfattas som ett fenomen.

---

<sup>67</sup> Bjurwill 1995, s.47

<sup>68</sup> Bjurwill 1995, s.41-42

<sup>69</sup> Bjurwill 1995, s. 42, 75



I uppsatsen kommer det att finnas två olika undersökningar. I den första kommer vi att granska och jämföra åtta bostadsrättsföreningars årsredovisningar och i den andra kommer vi att via intervjuer försöka få fram uppfattningar och tankesätt angående olika risker som kan finnas i bostadsrättsföreningar.

Vår första undersökning tycker vi stämmer väl överens med det fenomenologiska *tankesättet*. Vid en första anblick är årsredovisningar ofta svårförståliga och komplicerade att sätta sig in i. Syftet är att med fortsatt tänkande och studerande av problemet få en klarare bild och större insikt om fenomenet. Med hjälp av litteratur inom området, föreningarnas årsredovisningar samt egna reflektioner, tror vi det uppstår både fakta som grundar sig på böcker och fakta som grundar sig på vårt tänkande. På så sätt har vi förklarat fenomenet som undersökningen bygger på.

Vår andra undersökning stämmer till stora delar överens med det fenomenologiska *synsättet*. Den okända plats som man i *synsättet* försöker komma fram till är i vår andra undersökning att finna de olika risker som finns i bostadsrättsföreningar. Vi kommer även att försöka finna sätt att belysa dessa risker så tydligt som möjligt. I undersökningen kommer vi att iaktta de delar eller område vi anser vara väsentliga för att nå vårt mål. Eftersom ämnet är relativt avancerat för utomstående har vi även för avsikt att göra uppsatsen så lättförståelig och pedagogisk det bara går.

### **3.2 Datainsamling**

Ett problem som uppkom tidigt var hur informationen skulle samlas in och vilken metod som var mest passande för att få en uppfattning om hur verkligheten är. Deduktion, som är en metod, innebär att man har vissa förväntningar om det som ska undersökas för att sedan gå ut och se om dessa förväntningar stämmer överens med verkligheten. I motsatt metod, induktion, går man från empiri till teori. Målet är att det inte ska finnas något som begränsar den information som samlas in.<sup>70</sup> Vi har valt att främst använda oss av induktiv metod eftersom det inte finns några speciella teorier att utgå ifrån och ingen teori att pröva. För att forma och få en bakgrund till vårt problem, men även för att sätta oss in i bostadsrättsföreningars årsredovisningar samt kunna ställa frågor inom området krävs att vi går igenom och samlar en del nödvändig information först. Trots detta kommer vi att utgå från induktiv metod då vi inte avser att testa en teori eller ha några förväntningar på resultatet då vi intervjuar, inom

---

<sup>70</sup> Jacobsen 2002 ss. 34-35

området, kunniga personer om vad de anser vara viktigt att titta på som eventuell köpare av bostadsrätt.

### **3.2.1 Teoretisk data**

Den teoretiska referensramen består framförallt av sekundärdata. Det är data som redan är insamlad av andra, många gånger i ett annat syfte.<sup>71</sup> Vår sekundärdata kommer till största del från böcker. Vårt ämne är inte tidigare berört, därför har det varit svårt att hitta relevanta artiklar och det är på denna väg som vi har fått in fenomenologin i vår uppsats. Vi ser vårt problem som ett fenomen.

### **3.2.2 Empirisk data**

Vi kommer även att använda oss av primärdata för att komplettera den sekundärdata vi har i vår teoridel. Primärdata är det vi själva samlat in och erhållit direkt från ursprungskällan. Exempel på primärdata är intervju, observation och frågeformulär.<sup>72</sup>

## **3.3 Innehållsanalys av årsredovisningar**

I vår första undersökning kommer vi att granska och jämföra åtta olika bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Här kommer vi bland annat jämföra föreningarna med hjälp av olika jämförelsetal eller nyckeltal. Urvalet av bostadsrättsföreningar har gjorts i första hand utifrån föreningens resultat. Detta eftersom det kan vara intressant att jämföra resultatmässiga ytteligheter och se vilka skillnader som kan uppstå i till exempel olika jämförelsetal. Därför har fyra föreningar som har både ett positivt årsresultat samt balanserat resultat valts ut. I motsats till detta har fyra föreningar med negativt årsresultat och balanserat resultat valts. Någon hänsyn till var föreningarna ligger rent geografiskt har inte tagits. Däremot har det varit viktigt att föreningen tydligt i sin årsredovisning angivit hur stor kvadratmeteryta föreningen har. Detta eftersom många jämförelsetal presenteras per kvadratmeter för att kunna jämföras.

## **3.4 Intervjuer**

Vi har valt att använda oss av kvalitativa intervjuer för att få svar på vårt problem. Den kvalitativa intervjun kännetecknas av att intervjun inte är så strukturerad samt att det inte finns fasta svarsalternativ. Själva intervjun är mer som ett samtal som ska styras så lite som

---

<sup>71</sup> Jacobsen 2002 s. 153

<sup>72</sup> Jacobsen 2002 s. 152

möjligt.<sup>73</sup> Oftast har intervjuaren ett antal i förväg valda frågor eller teman till respondenten som man har avsikt att beröra under intervjun. Här kan intervjuaren även ta upp saker, som nya frågeställningar, som kommit upp när respondenten svarat. Detta tillvägagångssätt kallas semistrukturerad intervju vilket är en blandning mellan strukturerad och ostrukturerad intervju.<sup>74</sup> Vi anser att den semistrukturerade intervjun passar oss bäst eftersom vi har ett antal i förväg valda frågor där det inte kommer att finnas några svarsalternativ. Vi vill att respondenten själv ska reflektera över svaren. På så vis blir intervjun som en diskussion samt dyker det upp följdfrågor längs intervjuens gång.

De intervjuformer vi hade tänkt använda oss av är personlig intervju, telefonintervju och i sista fall få svar på frågorna vi har genom mail. Det var inte många av de tillfrågade som ville ställa upp på en intervju med oss då de inte ansåg sig ha tid. De intervjuer vi fick har vi enbart haft personlig intervju med, förutom i de tre fall där respondenten svarade väldigt utförligt via mail.

### **3.4.1 Personlig intervju**

Den intervjuform vi har valt att använda oss av i första hand är personlig intervju. Vi har valt denna form eftersom vi anser att man genom denna får bäst kontakt med respondenterna. Vi tror även det kommer att innebära att respondenterna känner sig bekväma och då kommer att svara bättre på frågorna. Personliga intervjuer hade vi tänkt använda oss av för de respondenter som bor i närheten och samtidigt har tid och möjlighet att bli intervjuade.

En fördel med personlig intervju är att intervjuaren kan se respondentens reaktioner och ansiktsuttryck. En annan fördel är att det är lättare att vara säker på att det är rätt person som man intervjuar då det oftast är personer i vissa roller/positioner som sitter inne på den information man är ute efter.<sup>75</sup>

### **3.4.2 Kvalitativ undersökning**

Vi har utifrån vår forskningsfråga valt att utgå från den kvalitativa metoden. För att styrka detta val har vi funnit att bland annat Jacobsen anser den kvalitativa metoden mest lämplig om man vill skapa en större klarhet inom ämnesområdet.

---

<sup>73</sup> Andersen 1998 s. 152

<sup>74</sup> Bryman & Bell 2005 ss. 138, 363

<sup>75</sup> Bryman & Bell 2005 ss. 140-141

En fördel med den kvalitativa metoden är att den är flexibel i datainsamlingen. En annan fördel är att man oftast får mer djupa och detaljerade svar under intervjun, till exempel så begränsar den inte person som ska ställa frågorna. Detta kan leda till att bra följdfrågor uppkommer som man inte alls tänkt på innan intervjun börjat.<sup>76</sup>

Kvalitativa metoder får in data i form av ord.<sup>77</sup> Det anser vi passa oss bäst då alternativet till kvalitativ är kvantitativ metod, vilket går ut på att den insamlade informationen görs om till tal. I den kvantitativa metoden kan man inte gå så långt ner på djupet utan att det finns en risk för en enkel karaktär på undersökningen.<sup>78</sup> Eftersom vi vill ha ett mer uttömmande svar från respondenterna så anser vi att den kvalitativa metoden passar oss bäst för att inte bara skrapa på ytan.

### 3.4.3 Urval av respondenter

För att få bredd och djup i vår undersökning har vi valt att intervjua så många kunniga personer inom området som möjligt. Tyvärr var det inte så många av de tillfrågade som hade tid eller intresse av att ställa upp på en intervju. De personer som vi intervjuat anser vi dock vara väldigt kunniga inom området. De arbetar dessutom inom olika yrkesområden, men har alla bostadsrättsföreningar som gemensam nämnare.

Trots att aktörerna skiljer sig mycket åt, valde vi att ställa samma frågor till dem på intervjun. Som tidigare nämnts är vår undersökning kvalitativ, vilket innebär att intervjufrågorna är breda frågor där följdfrågor ofta uppkommer. En annan intressant aspekt med våra frågor är att se om de blev någon skillnad i svaren med tanke på att respondenterna verkar inom olika yrkesområden.

De personer vi intervjuat är en fastighetsmäklare i Kristianstad, en före detta mäklare som idag arbetar som ekonomichef samt en redovisningsekonom på Lunds Universitet som förutom sitt arbete även sitter som styrelseledamot i en bostadsrättsförening. Vi har dessutom intervjuat en entreprenör i Göteborg vars bolag standardiserar bostadsrättsföreningars årsredovisningar för att sedan göra riskanalyser till intressenter.

---

<sup>76</sup> Jacobsen 2002 ss. 142, 150

<sup>77</sup> Jacobsen 2002 s. 48

<sup>78</sup> Jacobsen 2002 ss. 48, 147

I det mail vi skickade ut till potentiella intervjupersoner skrev vi att, om de inte hade tid för personlig intervju, gick det även bra att svara på de bifogade frågorna via mail. Vi skrev vidare att de i så fall skulle svara på frågorna så utförligt som möjligt eftersom vi inte vill misstolka deras svar. Vi har under arbetets gång fått svar från tre olika personer på detta sätt. Ett är från en revisor som arbetar mycket med bostadsrättsföreningar. Ett annat är från en universitetslektor i företagsekonomi på Högskolan Väst. Slutligen har fått svar på våra frågor från en fastighetsmäklare i Malmö via mail.

#### **3.4.4 Fördelar och nackdelar med intervju**

En fördel med intervjun är att samtalet går att styra upp under intervjuens gång. Det är lätt hänt att respondenten hamnar utanför ämnet och det är då bra att försiktigt kunna styra upp intervjun igen.<sup>79</sup>

Där är framförallt vid personlig intervju som man kan påverka frågorna på ett sådant sätt att man betonar olika ord. Detta kan innebära att respondenten tolkar det annorlunda än till exempel om det står på papper.<sup>80</sup>

En möjlig negativ egenskap med att använda sig av intervjuer kan vara att respondenten känner sig ha bristfällig kunskap inom ämnet.<sup>81</sup> Detta har vi försökt undvika genom att i förväg via mail skicka ut frågorna samt en kort förklaring av syftet så att respondenten kunnat förbereda sig och reflektera över frågorna.

En sak som både kan vara positiv och negativ är att använda sig av bandspelare under intervjun. Positivt är att man sparar allt som sagts under intervjun och går då inte miste om någon väsentlig information. Negativt kan vara att respondenten påverkas av att man spelar in intervjun och på så sätt ger samma svar.<sup>82</sup> Vi beslutade oss för att inte använda bandspelare eftersom vi ansåg att vi inte behövde det. Vi tyckte istället att det var bättre att skriva ner korta anteckningar som inte påverkar intervjun så mycket som en inspelning kan göra. Samtidigt har vi alltid varit minst två under intervjuerna vilket gjort att vi efter intervjun, vid sammanställningen, kunnat diskutera svaren så att vi uppfattat dessa likadant.

---

<sup>79</sup> Andersen 1998 s. 172

<sup>80</sup> Ibid.

<sup>81</sup> Andersen 1998 s. 144

<sup>82</sup> Andersen 1998 s. 145

Då respondenten inte har haft tid med en intervju med oss tycker vi det varit positivt att skicka frågorna via mail och sedan låta respondenterna svara på detta när de haft tid. Detta innebär att vi kan få in svar på frågorna trots att respondenten egentligen inte har haft tid.

En nackdel kan dock vara att respondenten tolkar frågorna på ett felaktigt sätt. Därför har vi utformat frågorna på ett tydligt sätt.

Om det dyker upp någon oklarhet vid sammanställandet av intervjuerna tycker vi att det är positivt om man har använt sig av personlig intervju, telefonintervju eller intervju via mail. Detta gör att man kan kontakta respondenten igen vid frågor eller om något är otydligt. Vid anonyma enkäter är det däremot värre om man vill ta kontakt med respondenterna efter det att intervjuerna är färdiga.

### 3.5 Validitet och Reliabilitet

En empirisk studie ska uppfylla två krav, *validitet* och *reliabilitet*. Det spelar ingen roll vilken slags empiri det handlar om utan samtliga studier bör vara giltiga och relevanta för att få validitet. Dessutom bör de vara tillförlitliga och trovärdiga för att få reliabilitet. För att få en så bra bild som möjligt av verkligheten bör man använda sig av flera olika metoder och säkerheter.<sup>83</sup> Exempel på detta är att flera personer registrerar och analyserar arbetet samt att det är mer än en person som sköter intervjuerna. Eftersom vi har arbetat i en grupp på tre personer och alltid varit minst två närvarande vid intervju, har vi haft möjligheten att variera intervjuare. Att vara minst två är också en fördel då man gärna vill ta anteckningar för att inte missa någon viktig information. Vi har även använt oss av flera källor i både teori och empiri för att ovanstående krav ska infrias.

Validitet innebär att det som faktiskt mäts är det man önskar mäta. Det innebär även att det som mäts anses vara relevant.<sup>84</sup> Andersen använder definitionsvaliditet i sin bok. Det är den grad som överensstämmer mellan de teoretiska begreppen och de empiriska variablerna.<sup>85</sup> Vi har under arbetets gång försökt binda ihop empirin och teorin genom att exempelvis dra paralleller mellan intervjuerna och den teori vi har.

Reliabilitet innebär i sin tur att empirin ska vara tillförlitlig och trovärdig. Med det menas att man ska kunna lita på undersökningen samt att den genomförts på ett trovärdigt sätt. För att

---

<sup>83</sup> Jacobsen, 2002 s. 189

<sup>84</sup> Jacobsen, 2002 s. 21

<sup>85</sup> Andersen, 1998 s. 85

studien ska anses ha en hög reliabilitet ska man kunna genomföra en likadan undersökning och komma fram till i princip samma resultat.<sup>86</sup> Eftersom vi redovisar vilken typ av frågor vi ställt till respondenterna samt på vilka sätt vi räknat ut de olika jämförelsetalen från bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar, tror vi det är möjligt att genomföra en liknande undersökning. Detta hade, anser vi, varit intressant eftersom man då hade kunnat jämföra denna undersökning med våra resultat och slutsatser.

### **3.6 Sammanfattning**

I metodkapitlet har vi gått igenom hur vi ska gå tillväga när vi skriver uppsatsen, vilka val vi har gjort, vad dessa är baserade på samt deras för- och nackdelar.

Den vetenskapssyn vi har valt att använda oss av är fenomenologin. Då det inte finns någon tidigare forskning inom vårt ämne kan man se vårt ämnesval som ett fenomen. Våra undersökningar tycker vi passar bra inom det fenomenologiska tankesättet och synsättet.

Vi har valt att utgå från en deduktiv metod, det vill säga att man går från teori till empiri. Detta betyder att vi först kommer att ta del av den information som finns i böcker och dylikt. Därefter kommer vi att göra två undersökningar. Den första undersökningen är en analys och jämförelse av åtta årsredovisningar för bostadsrättsföreningar. Den andra undersökningen är intervjuer med personer som är insatta i ämnet.

Vi har valt att använda oss av kvalitativ metod vad gäller insamlingen av data. Detta eftersom att metoden är flexibel och man får mer detaljerade och djupgående svar. Vad gäller de personliga intervjuerna så är dessa också av kvalitativ karaktär.

---

<sup>86</sup> Jacobsen, 2002 s. 21-22

## 4. Innehållsanalys av årsredovisningar

---

*Här presenteras den första undersökningen där åtta bostadsrättsföreningar jämförs med olika utvalda nyckeltal. Skillnader mellan föreningar kommer konstateras, undersökas samt försöka förklaras.*

---

På kort sikt kan resultatet i en bostadsrättsförening svänga en hel del upp och ner. På lite lägre sikt däremot måste föreningen gå runt, annars kommer den hamna i ekonomiska svårigheter. Ett underskott för året minskar det balanserade resultatet medan en vinst för året ökar det balanserade resultatet. Finns det inte balanserade vinstmedel från tidigare år minskar det egna kapitalet. I en bostadsrättsförening finns det inga begränsningar för hur länge man kan driva sin verksamhet med underskott, vilket det finns i aktiebolag. Teoretiskt sätt kan föreningar låna till underskott hur länge som helst, men i praktiken slutar det ofta med att föreningen inte kan betala sina räkningar i tid, det vill säga obestånd.<sup>87</sup>

I vårt urval av föreningar att analysera har vi valt fyra föreningar som för året har gått med vinst. Dessa föreningar har även vinstmedel sparade från tidigare år, det vill säga ett positivt balanserat resultat. Vi har sedan valt att analysera fyra föreningar som för året gått med förlust. Dessa föreningar har även ett negativt balanserat resultat. Vi kommer i texten kalla de första fyra föreningarna *bättre föreningar* och sista fyra *sämre föreningar*. Det ska dock påpekas att detta endast är baserat på årets resultat och det balanserade resultatet och behöver inte stämma överens med föreningarnas ekonomiska ställning eller förutsättningar i övrigt. Alla årsredovisningar är från år 2007 och årtalet inom parantes anger här vilket år bostadsföreningen grundades.

*Årets resultat och balanserat resultat är båda positiva  
”Bättre föreningar”*

**Brf Svartvik** (1986)  
**Brf Sjöstaden** (1996)  
**Brf Penseln i Tyresö** (1998)  
**Brf Sörgården** (1968)

*Årets resultat och balanserat resultat är båda negativa  
”Sämre föreningar”*

**Brf Wivallius** (1999)  
**Brf Fatbursstranden 1** (1999)  
**Brf Resolutionen** (1975)  
**Brf Dynamiten 1** (1939)

---

<sup>87</sup> Lundén 2008, s.190



Nedan visas de utvalda bostadsrättsföreningarnas ansamlade vinster eller förluster som sedan dividerats med den sammanlagda lägenhets- och lokalytan. Den översta föreningen, Brf Svartvik, har alltså en ansamlad vinst på 325 kronor per kvadratmeter.

***Balanserat resultat + Årets resultat/Antal kvadratmeter i föreningen***

***Bättre föreningar***

<b>1. Brf Svartvik, 2007</b> (8 619 632 / 26 488)	<b>325</b>
<b>2. Brf Sjöstaden, 2007</b> (5 575 613 / 10 019)	<b>557</b>
<b>3. Brf Penseln i Tyresö, 2007</b> (153 698 / 2 751)	<b>56</b>
<b>4. Brf Sörgården, 2007</b> (6 707 955 / 27 143)	<b>247</b>

***Sämre föreningar***

<b>5. Brf Wivallius, 2007</b> (-14 193 038 / 16 768)	<b>- 846</b>
<b>6. Brf Fatbursstranden 1, 2007</b> (-14 278 058 / 17 347)	<b>- 823</b>
<b>7. Brf Resolutionen, 2007</b> (-9 775 143 / 11 942)	<b>- 818</b>
<b>8. Brf Dynamiten 1, 2007</b> (-1 627 591 / 1 328)	<b>- 1 226</b>

Nu kommer vi presentera ett antal olika jämförelsetal för att kunna se vilka skillnader som finns mellan de olika bostadsrättsföreningarna.

**4.1 Likviditetsmått 1**

Likviditet är ett mått på den kortfristiga betalningsförmågan. Det kan mätas som föreningens omsättningstillgångar, till exempel kassa och aktier, minus föreningens kortfristiga skulder. Det är vanligt att föreningar försöker ha en likviditet som motsvarar 25 % av omsättningen (intäkterna). Man ska dock tänka på att i årsredovisningen visas föreningens likviditet hur den såg ut den 31 december eller vilken dag som nu är den sista för räkenskapsåret. Det kan hända mycket fram till den dag man läser årsredovisningen.<sup>88</sup>

Som kortfristig skuld ska även fonden *för inre underhåll* räknas. Fonden för inre underhåll, som ofta inte finns längre, är pengar som avsätts från årsavgifterna för reparationer i den egna medlemmens lägenhet. Anledningen till att den inte finns är att den känns ålderdomlig. Den ses som en kvarleva från en tid då man inte litade till att folk kunde hushålla med sina egna

<sup>88</sup> Isacson 2006, s.124

pengar och att fondens pengar då skulle finnas till hands när lägenheten skulle repareras. Ofta är den idag avvecklad och mer pengar avsätts inte. De pengar som redan finns där får användas till reparationer tills pengarna är slut. Ett alternativ är att besluta att betala tillbaka pengarna till bostadsrättsinnehavarna.<sup>89</sup>

Vi testar här de utvalda föreningarna, enligt modellen som beskrivits ovan, för att se deras likviditet.

**Omsättningstillgångar – Kortfristiga skulder/Nettoomsättning**

<b>Brf. 1</b>	<b>Brf. 2</b>	<b>Brf. 3</b>	<b>Brf. 4</b>	<b>Brf. 5</b>	<b>Brf. 6</b>	<b>Brf.7</b>	<b>Brf. 8</b>
59,5 %	- 9,7 %	52,1 %	44,5 %	11,6 %	7,0 %	7,6 %	65,5 %

Vi väljer att analysera *bostadsrättsförening 2* (- 9,7 %) och *bostadsrättsförening 8* (65,5 %) lite närmre för att se vad som ligger bakom procentsatserna.

**Brf Sjöstaden**

<i>Summa omsättningstillgångar</i>	3 448 200
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 373 956 (varav 1 500 000 skulder till kreditinstitut.)
<i>Nettoomsättning</i>	9 497 268
$3\,448\,200 - 4\,373\,956 / 9\,497\,268 =$	<b>- 9,7 %</b>

**Brf Dynamiten 1**

<i>Summa omsättningstillgångar</i>	967 313
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	344 869
<i>Nettoomsättning</i>	949 843
$967\,313 - 344\,869 / 949\,843 =$	<b>65,5%</b>

Vi kan se att de båda föreningarna skiljer sig åt avsevärt vad gäller storlek. Sjöstaden är mätt i omsättning ungefär tio gånger större än Dynamiten. Vidare kan vi se att Dynamiten har stora omsättningstillgångar i förhållande till sin omsättning. Det är den enda av de jämförda föreningarna vars omsättningstillgångar överstiger omsättningen och får ses som en förening som på ett mycket bra sätt kan klara de kortsiktiga betalningarna.

<sup>89</sup> Lundén 2008, ss.196-197

Om vi sedan tittar på Sjöstaden så kan vi se att likviditeten där är negativ, det vill säga de kortfristiga skulderna är större än omsättningstillgångarna. Anledningarna till det är bland annat en stor skatteskuld på drygt 1,6 miljoner kronor. Dock ska påpekas att 1,5 miljon av de kortfristiga skulderna består av skulder till kreditinstitut. Ett kanske mer rättvist tillvägagångssätt hade varit att räkna bort dessa från de kortfristiga skulderna. Med största sannolikhet kommer dessa skulder bindas och då förvandlas till långfristiga skulder. Med dessa borträknade skulle likviditeten enligt ovan vara 6,0 % istället för minus 9,7 %.

#### 4.2 Likviditetsmått 2

Vi har även tittat på vilka andra likviditetsmått som används i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Ett vanligt mått som används i många årsredovisningar är att endast ställa omsättningstillgångarna mot de kortfristiga skulderna. Så här skriver Brf Wivallius i sin årsredovisning från 2003:

*"Likviditet: man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot dem Snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen utan att låna pengar kunna betala omgående). Likviditeten bör ligga över 115 %." <sup>90</sup>*

#### **Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder**

<b>Brf. 1</b>	<b>Brf. 2</b>	<b>Brf. 3</b>	<b>Brf. 4</b>	<b>Brf. 5</b>	<b>Brf. 6</b>	<b>Brf.7</b>	<b>Brf. 8</b>
347 %	79 %	252 %	237 %	142 %	140 %	129 %	280 %
<i>Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder (med kortfristiga skulder till kreditinstitut borträknade)</i>							
347 %	120 %	375 %	349 %	142 %	140 %	129 %	280 %

Vi väljer här att analysera varför *bostadsrättsförening 1* (347 %) har en sådan hög likviditet.

#### **Brf Svartvik**

*Summa omsättningstillgångar* 14 312 589

*Summa kortfristiga skulder* 4 130 486

$14\,312\,589 / 4\,130\,486 = 347 \%$

<sup>90</sup> [http://www.wivallius.se/Annual\\_report/arsredovisning\\_2003.pdf](http://www.wivallius.se/Annual_report/arsredovisning_2003.pdf)

Svartvik har väldigt stora omsättningstillgångar i förhållande till sina kortfristiga skulder. Om vi analyserar omsättningstillgångarna lite närmre kan vi se att 11 miljoner av de dryga 14 miljonerna är kortfristiga placeringar. De har nämligen placerat dessa 11 miljoner i ett specialinlåningskonto hos HSB Stockholm vilket gav föreningen stora ränteintäkter. Dessa intäkter var till exempel större än vad både vatten- och försäkringskostnader var tillsammans för föreningen år 2007.

Vi har i tabellen ovan även valt att ta med hur likviditeten skulle se ut för föreningarna om de kortfristiga skulderna till kreditinstitut räknades bort. Vi kan då notera att samtliga jämförda föreningar ligger över de 115 % som Brf Wivallius i sin årsredovisning ansåg att man borde göra.

Ett visst samband kan man se om man tittar på resultatet i de uträkningar som är gjorda där skulder till kreditinstitut är borträknade. De *bättre* föreningarna har i allmänhet en högre likviditet än de *sämre* föreningarna. Snittet för de *bättre* föreningarna är 298 % medan snittet för de *sämre* föreningarna är 173 %. Dock skiljer sig bostadsrättsförening 2 och 8 från detta mönster.

#### 4.3 Driftkostnadsmått

Drift- och underhållskostnader är stora kostnader för en bostadsrättsförening. Driftskostnader kan vara kostnader för till exempel uppvärmning, vatten, el, sophämtning, trädgårdsskötsel och städning. Det finns även kostnader för löpande underhåll i en förening. Detta kan vara ommålning, laga trappor och byta plank.<sup>91</sup>

I detta mått jämför vi kostnaderna för de olika föreningarnas driftskostnader. Dessa kan givetvis variera beroende på hur föreningen ser ut eller erbjuder sina medlemmar. Vissa föreningar har eventuellt stora trädgårdar och kabel-TV vilket andra föreningar kanske inte har.

#### *Driftskostnader + Löpande underhåll/Antal kvadratmeter i föreningen*

Brf. 1	Brf. 2	Brf. 3	Brf. 4	Brf. 5	Brf. 6	Brf.7	Brf. 8
277 kr/m <sup>2</sup>	377 kr/m <sup>2</sup>	227 kr/m <sup>2</sup>	397 kr/m <sup>2</sup>	381 kr/m <sup>2</sup>	474 kr/m <sup>2</sup>	486 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>

<sup>91</sup> Lundén 2008, s. 193

Vi väljer att analysera *bostadsrättsförening 3* (227 kr/m<sup>2</sup>) och *bostadsrättsförening 7* (486 kr/m<sup>2</sup>) lite närmre för att se vad som ligger bakom skillnaderna.

**Brf Penseln i Tyresö**

<i>Driftskostnader</i>	603 091
<i>Löpande underhåll</i>	20 301
<i>Antal kvadratmeter i föreningen</i>	2 751
$603\,091 + 20\,301 / 2\,751 = 227 \text{ kr/m}^2$	

**Brf Resolutionen**

<i>Driftskostnader</i>	3 791 541
<i>Löpande underhåll</i>	2 016 321
<i>Antal kvadratmeter i föreningen</i>	11 942
$3\,791\,541 + 2\,016\,321 / 11\,942 = 486 \text{ kr/m}^2$	

Det går att konstatera när man tittar lite närmre på dessa föreningar att många kostnader i Resolutionens årsredovisning inte finns i Penselns. Exempel på detta är poolskötsel, reparationer av hissinstallationer och reparationer av garage. Det är därför inte så konstigt att driftskostnaderna skiljer sig mellan de olika föreningarna. Dock ska påpekas att skillnader från år till år kan vara ganska stora i detta mått. Ett år kanske man gör fler reparationer och mer underhåll än nästkommande år.

Om man ser till Resolutionens löpande underhåll är kostnaderna där väldigt höga. I noterna i årsredovisningen listar de reparationer och underhåll som gjorts under året och man kan då se flera stora underhållsposter såsom värme- och kylsystem, elinstallationer och ventilations-system. Dessa tre tillsammans blir cirka en miljon kronor för år 2007. Året innan var samma underhållskostnader cirka 25 000 kr. Då kan man fråga sig om dessa inte ska anses som ett *periodiskt underhåll* och belasta den yttre underhållsfonden, som föreningar vanligtvis sätter av pengar till, istället för att räknas som löpande underhåll. Skillnaden i årsredovisningen hade varit att yttre fonden minskat från 2,8 miljoner till 1,8 miljoner. Samtidigt hade då resultatet för året blivit en miljon bättre, det vill säga ett positivt resultat på ungefär 700 000 istället för ett minus på 300 000.

Om man i detta mått skiljer de så kallade *bättre* och *sämlre* föreningarna kan man se att kostnaderna för drift och löpande underhåll nästan är 50 % högre i de sämlre föreningarna. I snitt är de 466 kr/m<sup>2</sup> för de *sämlre* föreningarna medan de är 319 kr/m<sup>2</sup> för de *bättre*.

#### 4.4 Belåningsgrad per kvadratmeter

För att få fram en bostadsrättsförenings *totala lånesituation* tar man dess kort- och långfristiga skulder minus omsättningstillgångar. Dividerar man sedan denna med föreningens totala lägenhetsyta får vi fram föreningens belåningsgrad per kvadratmeter. Som jämförelse var den år 2005 ungefär 4000 kr/m<sup>2</sup> för bostadsrätter i Stockholms innerstad<sup>92</sup>.

##### *Kort- och långfristiga skulder – Omsättningstillgångar/Antal kvadratmeter i föreningen*

<b>Brf. 1</b>	<b>Brf. 2</b>	<b>Brf. 3</b>	<b>Brf. 4</b>	<b>Brf. 5</b>	<b>Brf. 6</b>	<b>Brf.7</b>	<b>Brf. 8</b>
6 496 kr/m <sup>2</sup>	7 518 kr/m <sup>2</sup>	8 041 kr/m <sup>2</sup>	1 989 kr/m <sup>2</sup>	3 866 kr/m <sup>2</sup>	5 621 kr/m <sup>2</sup>	276 kr/m <sup>2</sup>	1 873 kr/m <sup>2</sup>

Vi väljer att titta närmre på *bostadsrättsförening 1* (6 496 kr/m<sup>2</sup>) *bostadsrättsförening 2* (7 518 kr/m<sup>2</sup>) och *bostadsrättsförening 7* (276 kr/m<sup>2</sup>).

##### **Brf Svartvik**

*Kort- och långfristiga skulder* 186 398 366

*Summa omsättningstillgångar* 14 312 589

*Antal kvadratmeter i föreningen* 26 488

$186\,398\,366 - 14\,312\,589 / 26\,488 = \mathbf{6\,496\,kr/m^2}$

##### **Brf Sjöstaden**

*Kort- och långfristiga skulder* 78 769 356

*Summa omsättningstillgångar* 3 448 200

*Antal kvadratmeter i föreningen* 10 019

$78\,769\,356 - 3\,448\,200 / 10\,019 = \mathbf{7\,518\,kr/m^2}$

<sup>92</sup> Isacson 2006, s.70

**Brf Resolutionen**

<i>Kort- och långfristiga skulder</i>	5 402 646
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	2 105 332
<i>Antal kvadratmeter i föreningen</i>	11 942
<i>5 402 646 - 2 105 332 / 11 942 = 276 kr/m<sup>2</sup></i>	

Den första föreningen, Svartvik, är en väldigt stor förening med över 26 000 m<sup>2</sup> lägenhets- och lokalyta. Även lånen i denna förening är höga. De drygt 186 miljonerna är uppdelade i tolv olika lån från cirka 5 miljoner upp till 26 miljoner, med både fast och rörlig ränta. De två övriga föreningarna är relativt lika i bostadsyta men skiljer sig kraftigt i belåningsgrad. Sjöstaden har stora lån och betalade därför drygt 3 miljoner i räntekostnader under 2007. Noterbart är också att Sjöstaden samma år fick 635 000 kronor i räntebidrag. Detta är dock en miljon mindre än de fick år 2006 då räntebidraget för föreningen var 1 622 000 kronor. Med Sjöstadens räntekostnader på 3 miljoner kan jämföras Resolutionens räntekostnader för 2007 på drygt 150 000 kronor.

Noterbart är även att de tre äldsta föreningarna (Brf 4,7 och 8) är de föreningar som har den lägsta belåningsgraden per kvadratmeter.

**4.5 Årsavgifter per kvadratmeter**

Att jämföra avgifter per kvadratmeter är ett vanligt jämförelsetal bland bostadsrättsföreningar. Avgiften är inget som är konstant och kan komma att höjas till exempel om föreningen ska göra några större reparationer eller renoveringar. Andra anledningar till höjda avgifter kan vara att föreningen tappar någon eller några betydande hyresgäster eller att taxeringsvärdet stigit. Om en förening av någon anledning fått en väldigt stor kassa är det dock inte omöjligt att de sänker avgiften. Ett alternativ till detta är att helt enkelt slopa avgiften en period.<sup>93</sup>

**Årsavgifter och hyror från bostäder/Antal kvadratmeter i föreningen**

<b>Brf. 1</b>	<b>Brf. 2</b>	<b>Brf. 3</b>	<b>Brf. 4</b>	<b>Brf. 5</b>	<b>Brf. 6</b>	<b>Brf.7</b>	<b>Brf. 8</b>
635 kr/m <sup>2</sup>	879 kr/m <sup>2</sup>	658 kr/m <sup>2</sup>	632 kr/m <sup>2</sup>	577 kr/m <sup>2</sup>	719 kr/m <sup>2</sup>	521 kr/m <sup>2</sup>	689 kr/m <sup>2</sup>

Här tittar vi närmre på *bostadsrättsförening 2 (879 kr/m<sup>2</sup>)* och *bostadsrättsförening 5 (577 kr/m<sup>2</sup>)*.

<sup>93</sup> Isacson 2006, s. 66-67

**Brf Sjöstaden**

Årsavgifter bostäder samt hyror	8 804 565
Antal kvadratmeter i föreningen	10 019
$8\,804\,565 / 10\,019 = 879 \text{ kr/m}^2$	

**Brf Wivallius**

Årsavgifter bostäder samt hyror	9 680 847
Antal kvadratmeter i föreningen	16 768
$9\,680\,847 / 16\,768 = 577 \text{ kr/m}^2$	

Årsavgifterna mellan dessa båda föreningar skiljer sig relativt mycket. Sjöstadens avgift är drygt 50 % högre än Wivallius. En anledning till detta kan vi se i jämförelsetalet *Belåningsgrad per kvadratmeter*. Sjöstadens lån på fastigheten är väldigt höga och jämfört med Wivallius är belåningsgraden ungefär dubbelt så hög. Dock gjorde Wivallius en avgiftshöjning med tre procent 2008-01-01. Även vid årsskiftet året innan gjordes en avgiftshöjning, då med två procent.

Jämför man de *bättre* och de *sämre* föreningarna kan man se att de förstnämnda har en högre avgiftsnivå. Snittet hos de *bättre* föreningarna är 701 kr/m<sup>2</sup> medan det är 627 kr/m<sup>2</sup> för de *sämre*. Skillnaden är kanske inte jättestor, drygt 10 %, men är ändå en orsak till årets och de ansamlade vinsterna respektive förlusterna.

**4.6 Soliditet**

Soliditet beskriver förhållandet mellan tillgångar och skulder. Tyvärr är soliditet ett begrepp som inte fungerar särskilt bra på bostadsrättsföreningar. Skulderna som redovisas i balansräkningen är nämligen verkliga värden medan tillgångarna, förutom föreningens kassa, är det bokförda värdet av fastigheten. Detta är i regel väsentligt lägre än det verkliga. Bostadsrättsföreningar kan därför ofta ha en bättre soliditet än vad som framgår ur balansräkningen.<sup>94</sup> Intressant kan dock vara att jämföra soliditeten med föregående år för att se vilka förändringar som har uppstått. Enligt Brf Wivallius årsredovisning från 2003 anses en god soliditet i bostadsrättsföreningar vara 40 %.<sup>95</sup>

<sup>94</sup> Isacson 2006, s 124-125

<sup>95</sup> [http://www.wivallius.se/Annual\\_report/arsredovisning\\_2003.pdf](http://www.wivallius.se/Annual_report/arsredovisning_2003.pdf)



**Eget kapital/Totalt kapital**

Brf. 1	Brf. 2	Brf. 3	Brf. 4	Brf. 5	Brf. 6	Brf.7	Brf. 8
22,7 %	53,7 %	36,9 %	34,6 %	74,2 %	68,8 %	90,9 %	49,4 %
<i>Soliditet för året innan.</i>							
22,5 %	52,3 %	36,7 %	40,2%	73,9 %	68,6 %	91,5 %	67,2 %
<i>Skillnad i procentenheter mellan åren.</i>							
+ 0,2	+ 1,4	+ 0,2	- 5,6	+ 0,3	+ 0,2	- 0,6	- 17,8

Vi väljer att analysera soliditeten i *bostadsrättsförening 4*, *bostadsrättsförening 5* och *bostadsrättsförening 8* lite närmre för att se varför soliditeten är som den är och förändrats som den gjort.

**Brf Sörgården**

*Summa eget kapital* 36 769 067 (34 215 889)

*Summa tillgångar* 106 163 256 (85 063 953)

$36\,769\,067 / 106\,163\,256 = 34,6\%$

$(34\,215\,889 / 85\,063\,953 = 40,2\%)$

**Brf Wivallius**

*Summa eget kapital* 197 710 607 (199 351 689) (uppskrivningsfond om 25 000 000 kr)

*Summa tillgångar* 266 362 138 (269 841 045)

$197\,710\,607 / 266\,362\,138 = 74,2\%$

$(199\,351\,689 / 269\,841\,045 = 73,9\%)$

**Brf Dynamiten 1**

*Summa eget kapital* 3 370 869 (4 125 715)

*Summa tillgångar* 6 825 404 (6 140 554)

$3\,370\,869 / 6\,825\,404 = 49,4\%$

$(4\,125\,715 / 6\,140\,554 = 67,2\%)$

Till att börja med kan sägas att för samtliga fyra *bättre* föreningar har det egna kapitalet för räkenskapsåret ökat. Tvärt emot har det för de *sämre* föreningarna minskat. Detta behöver dock inte betyda att soliditeten automatiskt blir högre respektive lägre. Anledningen till att Sörgårdens soliditet minskat med 5,6 procentenheter, trots att de under året gick med vinst,

förklaras med att föreningen under året tagit ett nytt lån. Av samma anledning har Dynamitens soliditet minskat kraftigt. Här har dock de ökade skulderna kombinerats med stor minskning av det egna kapitalet. Till denna minskning finns två förklaringar; *fonden för yttre underhåll* har använts flitigt samt att *årets resultat* visade en stor förlust. Dock får soliditeten fortfarande anses som god.

Om vi nu tittar på Wivallius kan vi se att de har en väldigt bra soliditet. En anledning till detta är att de för några år sedan gjort en uppskrivning av anläggningstillgångarna med 25 miljoner. Detta är ganska ovanligt i bostadsrättsföreningar och innebär att anläggningarna skrivs upp med ett visst belopp och motsvarande belopp sätts av i en uppskrivningsfond i det bundna egna kapitalet<sup>96</sup>. Dock ska påpekas att Wivallius soliditet hade varit bra även med uppskrivningsfonden borträknad då den hade varit ungefär 65 %.

#### 4.7 Banklån i förhållande till taxeringsvärde

Ett intressant jämförelsetal för bostadsrättsföreningar är taxeringsvärdets förhållande till föreningens banklån. De kan till exempel ge en bättre uppfattning om möjligheten att låna pengar för framtida renoveringsbehov. Har en förening lån som tangerar eller överstiger taxeringsvärdet, det vill säga kring 100 % eller mer, tyder det på att belåningen är väldigt stor. Enligt Brf Kvartsens årsredovisning från 2006 är värden runt 25-30 % tecken på en mycket bra situation men värden ända upp till 50 % är fullt acceptabla.<sup>97</sup>

#### *Skulder till kreditinstitut/Fastighetens taxeringsvärde*

Brf. 1	Brf. 2	Brf. 3	Brf. 4	Brf. 5	Brf. 6	Brf.7	Brf. 8
59,8 %	34,5 %	95,7%	39,2 %	26,5 %	31,8 %	1,9 %	24,7 %

Vi tittar här närmre på siffrorna hos *bostadsrättsförening 3* (95,7 %) och *bostadsrättsförening 7* (1,9 %).

#### *Brf Penseln i Tyresö*

*Skulder till kreditinstitut* 23 278 783

*Fastighetens taxeringsvärde* 24 317 000

$23\,278\,783 / 24\,317\,000 = 95,7\%$

<sup>96</sup> Lundén 2008, s. 173

<sup>97</sup> [http://www.intressebanken.se/brf/ar/673\\_2006.pdf](http://www.intressebanken.se/brf/ar/673_2006.pdf)

**Brf Resolutionen**

Skulder till kreditinstitut 3 750 000  
 Fastighetens taxeringsvärde 201 720 000  
 $3\,750\,000 / 201\,720\,000 = 1,9 \%$

Penseln har i denna jämförelse mellan föreningarna klart högst värde. Med sina 95,7 % är lånen nästan lika höga som fastighetens taxeringsvärde. Det bokförda värdet på föreningens byggnader och mark är dock mycket högre än taxeringsvärdet. I balansräkningen är de nämligen bokförda till 35,9 miljoner jämfört med taxeringsvärdet på 24,3 miljoner. Om vi sedan tittar på Resolutionens procentsats är den väldigt lågt. Föreningen har mycket låga lån om man jämför med taxeringsvärdet. Även om man jämför med det bokförda värdet på byggnader och mark, som är drygt 57 miljoner, är lånen låga. Det går med detta mått att dra paralleller till jämförelsetalet *Belåningsgrad per kvadratmeter*. Situationen där är den samma som här, belåningsgraden var högst hos Penseln medan den var lägst hos Resolutionen. Även i detta mått för belåningsgrad utmärker sig de äldre föreningarna med att ha lägre värden.

**4.8 Jämförelsetabell**

	Brf 1 (1986)	Brf 2 (1996)	Brf 3 (1998)	Brf 4 (1968)	Brf 5 (1999)	Brf 6 (1999)	Brf 7 (1975)	Brf 8 (1939)
Nyckeltal 1	59,5%	- 9,7 %	52,1%	44,5%	11,6%	7,0 %	7,6 %	65,5%
Nyckeltal 2	347 %	79 %	252 %	237 %	142 %	140 %	129 %	280 %
Nyckeltal 3	277 kr/m <sup>2</sup>	377 kr/m <sup>2</sup>	227 kr/m <sup>2</sup>	397 kr/m <sup>2</sup>	381 kr/m <sup>2</sup>	474 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>
Nyckeltal 4	6 496 kr/m <sup>2</sup>	7 518 kr/m <sup>2</sup>	8 041 kr/m <sup>2</sup>	1 989 kr/m <sup>2</sup>	3 866 kr/m <sup>2</sup>	5 621 kr/m <sup>2</sup>	276 kr/m <sup>2</sup>	1 873 kr/m <sup>2</sup>
Nyckeltal 5	635 kr/m <sup>2</sup>	879 kr/m <sup>2</sup>	658 kr/m <sup>2</sup>	632 kr/m <sup>2</sup>	577 kr/m <sup>2</sup>	719 kr/m <sup>2</sup>	521 kr/m <sup>2</sup>	689 kr/m <sup>2</sup>
Nyckeltal 6	22,7%	53,7%	36,9%	34,6%	74,2%	68,8%	90,9%	49,4%
Nyckeltal 7	59,8%	34,5%	95,7%	39,2%	26,5%	31,8%	1,9 %	24,7%

**1. Likviditetsmått 1**

*Omsättningstillgångar – Kortfristiga skulder/Nettoomsättning*

**2. Likviditetsmått 2**

*Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder*

**3. Driftkostnadsmått**

*Driftskostnader + Löpande underhåll/Antal kvadratmeter i föreningen*

#### **4. Belåningsgrad per kvadratmeter**

*Kort- och långfristiga skulder – Omsättningstillgångar/Antal kvadratmeter i föreningen*

#### **5. Årsavgifter per kvadratmeter**

*Årsavgifter och hyror från bostäder/Antal kvadratmeter i föreningen*

#### **6. Soliditet**

*Eget kapital/Totalt kapital*

#### **7. Banklån i förhållande till taxeringsvärde**

*Skulder till kreditinstitut/Fastighetens taxeringsvärde*

### **4.9 Sammanfattning**

Det finns många olika mått eller jämförelsetal man kan använda sig av för att jämföra bostadsrättsföreningar. Vi har i detta kapitel valt ut sju olika mått som vi testat på åtta bostadsrättsföreningar. För att bättre se vilka skillnader som kan uppstå valde vi att titta på fyra föreningar som rent resultatmässigt såg bättre ut och fyra som såg sämre ut. I de så kallade *bättre* föreningarna är både årets samt det balanserade resultatet positivt medan samma resultat i de *sämre* föreningarna är negativt.

I de två första måtten jämförs föreningarnas likviditet, det vill säga föreningarnas kortfristiga betalningsförmåga. Sammantaget kan sägas att de *bättre* föreningarna har en högre likviditet, även om två föreningar skiljer sig från detta mönster.

I det tredje måttet jämför föreningarnas driftkostnader. Här är kostnaderna i snitt 50 % högre för de *sämre* föreningarna. Dock ska påpekas att skillnaderna här kan vara stora mellan åren. Det kan även skilja sig mellan hur olika föreningar bokför kostnader vilket kan störa jämförelserna.

I det fjärde måttet jämförs föreningarnas belåningsgrad. Detta mått skiljer sig mycket mellan de olika föreningarna. Även mellan jämnstora föreningar kan det skilja sig avsevärt mellan hur stora lånen är som det gör mellan de båda föreningarna Sjöstaden och Resolutionen. Brf Sjöstaden är till ytan cirka 20 % mindre än Brf Resolutionen men har ändå nästan 15 gånger större banklån.

I det femte måttet jämförs föreningarnas avgiftsnivåer. Paralleller kan här dras till föreningarnas belåningsgrad. Det är även så att de *bättre* föreningarna i snitt har en högre avgiftsnivå vilket kan avspeglats i resultatet.

I det sjätte måttet jämförs föreningarnas soliditet, det vill säga förhållandet mellan tillgångar och skulder, samt förändringar i denna. Nyttan av detta mått kan diskuteras men soliditeten kan ändå vara intressant att jämföra mellan föreningarna och över tid. Av de jämförda föreningarna är förändringarna små utom i de fall där föreningen tagit nya lån då soliditeten minskat mer tydligt.

I det sista måttet jämförs föreningens banklån i förhållande till dess taxeringsvärde. Detta ger en tydligare bild för hur belånade föreningen är och deras möjligheter att få nya lån. Bland de jämförda föreningarna är det två som sticker ut. Brf Penseln är belånade till nästan hela taxeringsvärdet medan Brf Resolutionen endast är belånade till 2 % av taxeringsvärdet. Både i det fjärde måttet och i detta mått utmärker sig de äldre föreningarna med att ha lägre värden för belåningsgrad.

## 5. Empiri

---

*Här presenteras den andra undersökningen vilken redogör för de intervjuer som genomförts. Varje intervjuperson kommer här presenteras för sig. Sammanfattningen på slutet kommer till viss del sammanställa de olika svar vi fått.*

---

### 5.1 Intervjuer

#### 5.1.1 Intervju med Henrik Olofsson

Boreda AB, som Henrik driver, är ett aktiebolag som grundades 2007, vars affärsidé i grunden bygger på en ökad transparens på bostadsrättsmarknaden. Idag är de Sveriges ledande analystjänst för bostadsrättsföreningars ekonomi. Enligt Henrik, är det många privatpersoner som inte är medvetna om att det inte är själva bostadsrätten de köper, utan det är en andel utav bostadsrättsföreningen.

Boreda har gjort en analystjänst där bostadsrättsföreningars årsredovisningar blir standardiserade efter en gemensam mall. Med denna gemensamma mall går det sedan att jämföra olika föreningar på ett mer rättvist sätt. Idag arbetar ungefär 25 studenter med att lägga in årsredovisningar så de blir standardiserade och denna databas som samlats in är grunden i hela företaget. Boreda kan därefter göra en riskanalys, som med olika nyckeltal jämför föreningen med andra föreningar i samma område. Här kan man få en mer pedagogiskt utformad rapport som till exempel visar en prognos för hur avgiften kommer förändras de närmsta åren.

Boredas tjänster för ekonomisk analys av bostadsrättsföreningar kan till exempel användas vid: köp av bostadsrätt, förvaltning av bostadsrättsföreningar, utlåning till bostadsrättsföreningar, forskning och journalistiska artiklar samt direkt marknadsföring till bostadsrättsföreningar.

Boredas vision är att *leda arbetet för ökad transparens på bostadsrättsmarknaden genom pedagogiska, professionella och pålitliga tjänster för ekonomisk analys*. Henrik själv anser att de har kommit en bra bit på vägen genom att ha Sveriges största samling av årsredovisningar av svenska bostadsrättsföreningar.

Henrik och en kompanjon har varit ute på bostadsrättsvisningar för att ställa frågor och göra undersökningar till potentiella bostadsrättsköpare. Dessa visade att bostadsrättsköpare var mest intresserade utav läget på bostadsrätten, antal kvadratmeter man fick, hur köket såg ut och vad bostadsrätten hade för planlösning. En del av de tillfrågade hade inte ens tänkt på föreningens ekonomi eller bett om att få se årsredovisningen. De som trots allt granskade årsredovisningen tittade oftast på årets resultat vilket Henrik tycker är tråkigt då det är ett missvisande mått av föreningens ekonomi. Många av de tillfrågade visste heller inte att det var en andel i en förening de köpte.

När det gäller vilka risker som en vid köp av en bostadsrätt tror Henrik att risken för konkurs är relativt liten, men att det ändå är viktigt att granska föreningens årsredovisning. Speciellt i svåra tider som dessa och påpekar att en bostadsrättsförening alldeles nyligen gått i konkurs. Är det stora svängningar i ekonomin och konjunkturen går som den gör nu kan detta påverka om avgiften för bostadsrätten kommer att höjas eller sänkas. En annan risk som har blivit mer och mer tydlig är att det ofta kan vara ofördelaktigt rent skattemässigt att ha höga lån i bostadsrättsföreningen då dessa inte är avdragsgilla. Det kan vara mer fördelaktigt att bostadsrättsmedlemmarna har dem privat istället för att ha det i föreningen. Detta kan röstas fram på föreningsstämman och innebär att bostadsrättsägaren dels har lån för andelen som köpts och dels en andel av föreningens lån. På så sätt kan föreningen bli helt skuldfri.

På frågan om det finns något speciellt man kan titta på i föreningens årsredovisning för att bedöma risker, anser Henrik att det generellt inte gör det. Istället bör man titta på så mycket som möjligt för att få en så bra helhetssyn av föreningens ekonomi som går. Det Henrik tycker man bland annat kan titta på är vad de i deras riskanalys anser som viktigt. Detta kan då vara avgiftsnivån, betalningsstyrka, kapitalkostnad hyresintäkter och belåningsgrad.

Avgiftsnivån betonar han att den kan vara viktig att titta på och jämföra med föreningar i området. Den samlade risknivån är annars viktig för en bostadsrättsköpare då denna säger hur föreningens ekonomi ser ut och hur den förvaltas. Boreda har ett samlat mått för en förenings risknivå som är en sammanvägning av olika mått, bland annat de vi nämnt här. Deras synsätt på risk är att en hög risk i en förening ska innebära lägre kostnader för att köpa en bostadsrätten i den. Enligt Henrik så föredrar de flesta bostadsrättsköpare en förening med låg risk.

I Boredas rapport av bostadsrättsföreningar visas även de intäkter och kostnader i föreningen har. Det går här att göra en analys av dessa för att se vad det är som kostar i föreningen och vad som möjligtvis skulle kunna gå att förbättra. I och med detta kan man även få en liten inblick i hur styrelsen sköter sig.

Kapitalkostnaden visar hur dyr finansieringen är. Måttet är intressant att titta på då belåningen varierar väldigt mycket och är uträknade olika i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Belåningsgraden kan man säga är en fortsättning på kapitalkostnaden och visar hur tungt bostadsrättsföreningen är belånad.

Hysesintäkter kan vara ett bra riskmått att titta på i de föreningar som hyr ut mycket lägenheter. Henrik säger att i storstadsområden är risken med dessa låg då det oftast är svårt att få tag i lägenheter och om en hyresrätt blir ledig är den uthyrd igen mycket snart. Däremot är det en större risk när det gäller uthyrning av lokaler, speciellt nu i lågkonjunkturen.

Henrik tycker även att man bör göra en känslighetsanalys där man exempelvis tittar på andra föreningars förvaltning och hur deras förvaltningskostnader är jämfört med den egna föreningen och hur dessa rör sig. Man kan här även titta på hur avgiften till föreningen kommer att förändras.

På frågan om bostadsrättsföreningars årsredovisningar borde vara bättre utformade anser Henrik att de definitivt borde vara så. Detta är något som Boreda arbetar efter och deras synsätt är att kommunicera ut sådan information på ett så lätt sätt som möjligt. Att ha en årsredovisning som är pedagogiskt uppbyggd, utan att ha tappat bort någon information på vägen, är alltid till en fördel för dem som granskar årsredovisningen.

Vi frågade Henrik om det finns några speciella nyckeltal eller någon tumregler som man kan ha nytta av i sin granskning. Han anser där att det inte finns något speciellt nyckeltal eller tumregel som ger en tillräckligt bra bild för att belysa de risker som finns i årsredovisningen. Däremot vill han gärna belysa att kapitalkostnaden är en väldigt viktig post.

De största skillnaderna mellan äldre och nyare bostadsrättsföreningar är, anser Henrik, att äldre föreningar generellt är i behov av mer och större renoveringar. Däremot är ofta äldre bostadsrättsföreningar lägre belånade än nya bostadsrättsföreningar då de haft längre tid på sig att amortera lån. En speciell risk, betonar han, kan vara att köpa en bostadsrätt i en nybildad bostadsrättsförening som har en gammal fastighet. Det kan innebära att föreningen har stora



lån samtidigt som mycket renoveringar kan behöva göras inom en snar framtid. Ofta kan det då också komma stora avgiftshöjningar.

Det finns även skillnader i synsätt mellan större och mindre bostadsrättsföreningar. Mindre föreningar har inte lika mycket intäkter i form av avgifter från medlemmarna i föreningen och kan därför vara känsligare. Henrik betonar dock att det är viktigt att göra en ekonomisk kalkyl och analys oavsett om det är en gammal, ny, stor eller liten bostadsrättsförening.

Angående den rådande finanskrisen tycker Henrik att det är svårt att förutse hur den ska påverka bostadsrättsföreningar. Detta mycket på grund av den stora rörligheten i räntan. Hur till exempel avgiften kommer förändras för bostadsrättsinnehavarna kan svänga fort. För några månader sedan såg det ut som många föreningar skulle få ökade avgifter men nu ser det närmast ut som om det tvärt om kommer bli minskade avgifter.

Särskilt utsatta av den rådande finanskrisen är helt nya föreningar som försöker sälja sina nyproducerade bostadsrätter. Dessa kan få väldigt svårt att sälja dessa. Även föreningar med mycket affärslokaler som hyrs ut kan få det värre då det i krisens tider finns större risk att dessa går i konkurs och föreningen då mister betydande hyresintäkter.

### **5.1.2 Intervju med Kent Silfverberg**

Kent Silfverberg arbetar idag som ekonomichef på ett företag i Västra Ingelstad, men har under sin arbetskarriär både varit mäklare i Malmö och avlagt en civilingenjörsexamen.

Vi tyckte det var intressant att få en intervju med Kent eftersom han har erfarenheten från mäklarområdet, samtidigt som han idag är väldigt insatt i ekonomiområdet.

Kent tror inte att bostadsrättsköpare är medvetna om riskerna det tar när de köper en bostadsrätt då ungefär 99 % inte vet att det inte är en lägenhet dem köper utan en andel utav bostadsrättsförening. Köparna är oftast fullständigt ovetandes om alla risker som kommer om styrelsen inte sköter ekonomin i föreningen.

För att minimera risken med att köpa en bostadsrätt är ett viktigt att ta reda på hur behovet av renoveringar i föreningen ser ut. Viktigt är också att ta reda på hur det ser ut i föreningens ekonomi, det vill säga granska årsredovisningen. Ofta behöver man hjälp av någon mer kunnig för dessa uppgifter. Att prata med föreningens styrelse för att bättre ta reda på hur det

ser ut i föreningen kan även det vara betydelsefullt. Dessvärre är det inte många av alla bostadsrättsköpare som tar reda på all denna information. Inom renoveringsområdet är stambyte, fönsterbyte och takbyte exempel på stora kostnader för en bostadsrättsförening. Dessa kostnader medför ofta att avgiften för medlemmarna kommer att stiga. Har bostadsrättsföreningen inte en buffert att ta ifrån kommer avgiften att stiga ännu mer. Detta är speciellt stor risk i mindre bostadsrättsföreningar där avgiften för renovering eller andra oförberedda kostnader inte kan slås ut på så många, till exempel bostadsrättsföreningar där det bara finns fem bostadsrätter. På tal om avgifter så anser Kent att bostadsrätter med en låg avgift och högre insats är mer attraktivt än tvärtom.

Kent tycker att räntorna är väldigt intressanta att titta på i årsredovisningen. Särskilt är det då hur stora procentsatsen är och hur länge dem är bundna som är intressanta. Lånen i sig är inte så intressanta, då tycker Kent att det är viktigare att titta på hur stora intäkterna och kostnaderna är, och var de kommer ifrån. Även att titta på den yttre underhållsfonden är viktigt. Här kan man se hur bostadsrättsföreningen sätter av pengar till den yttre fonden, samt hur mycket av den yttre fonden föreningen kan ta ut som likvida medel och ha som en buffert till kommande renoveringar.

Utifrån de aspekterna att bostadsrättsköpare inte vet så mycket om ekonomin så tycker Kent att årsredovisningarna kan vara mer tydliga. En bild säger oftast mer än tusen ord och kan man exemplifiera det man skriver i en bild är det mycket bättre än att bara skriva i en text. Det kan ofta bli väldigt invecklat i all text och alla siffror i årsredovisningen.

När det gäller nyckeltal och tumregler tycker Kent att soliditeten kan vara ett bra nyckeltal att titta på när man granskar bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Viktigt är att se så att föreningen överhuvudtaget är solid. Samtidigt tycker Kent det är viktigt att ta ut några nyckeltal för att kunna jämföra med liknande bostadsrättsföreningar samt att jämföra över tiden.

En bostadsrättsköpare kan inte förvänta sig samma saker om denna köper en bostadsrätt i en nyproducerat hus eller ett gammalt hus. En bostadsrättsköpare ska inte förvänta sig att det är fukt i källaren på en nyproducerad fastighet, medan en fastighet från 1800-talet ska bostadsrättsköparen leta noga efter dolda fel och kontrollera exempelvis källaren om där finns någon fukt.

Kent anser även att man som bostadsrättsköpare ska förvänta sig att det finns mycket mindre lån i en äldre förening.

Kent tror inte att det finns någon skillnad i synsätt mellan mindre och större bostadsrättsföreningar när man, ur en bostadsrättsköparens perspektiv, bedömer riskerna i en bostadsrättsförening. Kent tror heller inte att bostadsrättsköpare överhuvudtaget jämför skillnaderna mellan mindre och större bostadsrättsföreningar. Detta eftersom kriterierna för bostadsrättsköp mest handlar om själva området, hur ser lägenheten ut, vad granarna säger och vad bostadsrättsköparen själv hört för rykten om föreningen och närområdet. Kent anser att det gäller att ha lite tur när man köper en bostadsrätt. De absolut flesta bostadsrättsköpare tittar bara som hastigast i föreningens årsredovisning om de över huvud taget ens tittar i den.

Den rådande finanskrisen kommer inte att göra att bostadsrättsköpare kommer att granska årsredovisningen mer än vad dem redan gör, anser Kent. Däremot tror han att finanskrisen kommer att hjälpa bostadsrättsköpare med är att kunna pressa priset på bostadsrätten.

### **5.1.3 Intervju med Eva Johansson**

Eva Johansson är Ekonomie doktor i företagsekonomi och arbetar idag på Högskolan Väst som universitetslektor i företagsekonomi. Eva har gjort en del forskning inom vårt uppsatsområde. Vi har försökt få tag på henne för en telefon intervju, men tyvärr hade inte Eva någon tid för detta. Dock fick vi svar på de frågor vi hade via mail.

Eva tror att det varierar mycket om personer som köper bostadsrätter är insatta i de risker som finns eller inte. Till viss del kan variationen bero på de olika prisbilderna som finns på olika orter.

En blivande bostadsrättsköpare bör särskilt titta på den ekonomiska långtidsplaneringen för föreningen om denna finns i årsredovisningen. Långtidsplaneringen anser Eva är en viktig riskfaktor och kan visa om det finns stora framtida renoveringsbehov som exempelvis stambyte. Eva tycker att detta är viktigt eftersom stora ombyggnader och renoveringsbehov i en förening ofta kan medföra stora höjningar av månadsavgiften.

Större föreningar, över 200 lägenheter, tycker Eva möjligtvis skulle kunna vara tydligare i sina årsredovisningar med diagram och förklaringar. Däremot anser hon inte att mindre föreningar behöver vara mer tydliga, förutom med just långtidsplanen.

De nyckeltal eller jämförelsetal som Eva tycker man kan ha nytta av vid granskning av bostadsrättsföreningars årsredovisningar är föreningens soliditet och RS, det vill säga föreningens genomsnittliga skuldränta. Kostnaderna för fastighetskötsel är också viktiga. I många HSB- och Riksbyggenföreningar finns det tyvärr en tendens att av gammal vana anlita fastighetservice från HSB och Riksbyggen trots att dessa ligger högt i pris.

Vad Eva känner till finns det inga särskilda skillnader i sätt att bedöma risker mellan mindre och större bostadsrättsföreningar. Däremot ska man som bostadsrättsköpare vara extra noggrann i sin granskning beroende på om bostadsrättsföreningen är äldre och nyare. Detta eftersom nya föreningar ofta har en högre skuldsättning och därför hamnar mer i fokus vid ränteförändringar.

De föreningar som är mest utsatta på grund av den rådande finanskrisen är, enligt Eva, de föreningarna som har hög skuldsättning eller akuta renoveringsbehov. Även föreningar på orter med nedläggningar av större arbetsplatser kan vara särskilt utsatta.

#### **5.1.4 Intervju med Marianne Kristoffersson**

Marianne arbetar som redovisningsekonom på Lunds Universitet sedan åtta år tillbaka. Hon är även styrelseledamot i den bostadsrättsförening hon bor i vilket är en mindre förening i Malmö. Detta har hon varit sedan 1998 men började redan 1996 som föreningsvald revisor i föreningen.

På frågan om hon anser att bostadsrättsköpare medvetna om vilka risker de tar när de köper en bostadsrätt tycker Marianne att de i allmänhet inte är det. Vanligtvis läser man endast på Internet om bostadsrätten och där står oftast att ekonomin i föreningen är bra. Detta litar för det mesta köparen på och gör själv inte några vidare efterforskningar som till exempel att ta kontakt med styrelsen eller själv analysera föreningens ställning. Man litar även på vad mäklaren har att säga om föreningen.

Marianne anser att många köp av bostadsrätter sker med otillräckliga grunder och bristfällig kunskap. Det är ofta en stor investering som, om man inte har analyserat föreningen och lägenheten ordentligt, innebär en stor risk. Köparen bör även överväga att göra en besiktning av lägenheten. Detta kan ge köparen en trygghet i sin investering.

Vi frågade sedan Marianne om det är något speciellt man bör titta på i årsredovisningen för att bedöma risken i en bostadsrättsförening. Hon anser här att det är viktigt att skapa sig en uppfattning om hur väl underhållen föreningen är. Det är en stor fördel om föreningen man vill flytta in i blivit bra underhållen. Både det historiska och det planerade underhållet ska gärna framgå av årsredovisningen. Intressant är att kontrollera den så kallade *stadgenliga besiktningen* som styrelsen har som skyldighet att göra varje år.

Vidare är föreningens egna kapital viktigt, både det bundna och det fria. Här är det viktigt att se hur mycket av det bundna egna kapitalet som är avsatt till den yttre underhållsfonden. Enligt Marianne är det egna kapitalet viktigare att titta på i föreningen än dess likvida medel. Givetvis är det även bra om de likvida medlen inte är allt för små.

Andra viktiga punkter i föreningens årsredovisning att se hur högt belånad föreningen är samt vilka räntesatser och bindningstider som gäller. Kontrollera även om det är stor omsättning på bostadsrättslägenheterna. Om så är fallet kan det vara bra att ta reda på vad det beror på genom att till exempel fråga styrelsen.

På frågan om bostadsrättsföreningar generellt bör vara mer tydliga i sina årsredovisningar anser Marianne att de gärna får vara det, både med till exempel diagram och nyckeltal. Stommen i årsredovisning är balans- och resultaträkningen samt förvaltningsberättelsen. Sen tycker Marianne att där bör finnas nyckeltal och diagram så läsare får en tydligare bild av bostadsrättsföreningen.

Marianne anser att det finns en del nyckeltal som man kan ha nytta av i sin granskning av föreningens årsredovisning, bland annat kopplingen mellan omsättningstillgångarna och det egna kapitalet. Här ska det gärna finnas ett bra förhållande.

Vidare är föreningens banklån i relation till taxeringsvärdet intressant. Här kan man se om föreningen har en god soliditet. Summan bör gärna understiga 20 %. Är detta värde lågt är det lättare för föreningen att få nya banklån och möjligtvis blir lånevillkoren bättre.

På frågan om det finns några särskilda skillnader mellan äldre och nyare bostadsrättsföreningar tror Marianne att det i allmänhet är billigare att bo i en äldre förening eftersom dessa vanligtvis har lägre lån. En sak att vara uppmärksam på vad gäller nya föreningar är om de har någon form av statlig subvention. Skulle denna försvinna kommer det med stor sannolikhet medföra att avgiften för medlemmarna kommer att stiga. När det gäller äldre föreningar kan det finnas en risk om inte fastigheten är underhållen kontinuerligt.

Det finns även vissa skillnader mellan större och mindre bostadsrättsföreningar anser Marianne, även om det här beror mycket på hur man sköter och förvaltar föreningen. Det finns en risk att vissa kostnader blir högre i en mindre bostadsrättsförening eftersom man inte fullt ut kan utnyttja mängdrabatter eller förhandla till sig lika bra erbjudanden som större föreningar. Avgiftsnivån kan även vara högre i mindre föreningar då gemensamma kostnader inte kan fördelas på lika många medlemmar som i en stor förening.

Dock, säger Marianne, kan mindre föreningar genom en sammanslagning med andra föreningar bilda en ekonomisk förening och på så sätt till exempel pressa priser genom gemensamma upphandlingar. Även anställningar för fastighetsskötsel och lokalvård kan då vara gemensamma.

När det gäller hur finanskrisen påverkar bostadsrättsföreningar tror Marianne främst att tryggheten rubbas på marknaden vilket kan få flera följder. Troligtvis kommer det ta längre att sälja sin lägenhet. Räntan kan i krisens spår variera kraftigt. Detta behöver dock inte bara vara negativt. Många kommer, om räntan är hög, inte få något lån. Detta i sin tur innebär att de inte kan köpa den lägenhet de tänkt sig.

En del företag går i krisen i konkurs vilket medför att det kan vara svårare att hitta leverantörer. Inom vissa branscher tvingas möjligtvis leverantören pressa priserna. Därför kan vissa renoveringar i bostadsrättsföreningar bli billigare än planerat. Dock, säger Marianne, är många företag väldigt försiktiga i kristider.

Vidare kan finanskrisen leda till att medlemmarna inte klarar att betala in avgifterna i tid. Möjligtvis måste man helt enkelt sälja sin bostadsrätt. Särskilt nybildade bostadsrättsföreningar kan vara utsatta och ha väldigt svårt att sälja bostadsrätterna.

Andra viktiga saker som Marianne vill lyfta fram när det gäller bostadsrättsföreningar är hur det bokförda värdet på fastigheten ser ut jämfört med taxeringsvärdet. Många gånger är det fullt rimligt att skriva upp fastighetens värde i en så kallad *uppskrivningsfond* eftersom det bokförda värdet är alldeles för lågt.

En annan viktig sak som Marianne nämner är hur avskrivningstakten i föreningen ser ut. I regel skrivs byggnader av med 2 % per år, det vill säga på 50 år. Dock skriver många av fastigheten allt för fort, till exempel på 20 år, vilket medför stora avskrivningskostnader varje år.

### **5.1.5 Intervju med Therese Alm**

Therese är fastighetsmäklare på Mäklarringen i Kristianstad, där hon har arbetat i ca 1½ år. Hon tror att majoriteten av bostadsrättsköpare inte är medvetna om vilka risker de tar när de köper en bostadsrätt. De blivande köpare mest är intresserade över är om de vid försäljning av bostadsrätten kan få tillbaka pengarna eller om de möjligtvis kan gå med vinst. Det är inte många av de köpare som hon har sålt en bostadsrätt till som frågat om föreningens ekonomi eller tittat på årsredovisningen. Det är också sällan de frågar Therese om föreningens ekonomi eller kollar upp föreningens bakgrund. Detta är egentligen anmärkningsvärt med tanke på de risker som finns vid köp av bostadsrätt. Therese påpekar att i värsta fall kan föreningen gå i konkurs vilket innebär att man som medlem förlorar sin bostadsrätt och då även insatsen.

Therese säger att det är viktigt att titta på kommande renoveringsbehov, om detta finns med i årsredovisningen. Finns det akuta behov av renoveringar, eller om det är något annat på gång i föreningen som kostar mycket, kommer detta i sin tur troligtvis att höja avgiften för medlemmarna.

Vidare tycker Therese att belåningen i föreningen är en punkt man bör titta närmre på i årsredovisningen. Framför allt vilka villkor lånen har med bindningstid samt ränta. En annan viktig sak att uppmärksamma är om det står några lägenheter eller lokaler tomma i föreningen. Finns där det kan man möjligtvis vänta sig en avgiftshöjning eftersom det är

medlemmarna i föreningen som får hjälpas åt att täcka kostnaderna för de tomma lägenheterna eller lokalerna.

På frågan om bostadsrättsföreningar bör vara mer tydliga i sina årsredovisningar lyfter Therese fram HSB och Riksbyggen som bättre exempel. Dessa organisationer har tydliga, överskådliga årsredovisningar samt ger även möjlighet att jämföra föreningens siffror från flera år tillbaka. Detta anser Therese att alla bostadsrättsföreningar bör ha med i sina årsredovisningar för att ge läsaren en mer rättvisande bild över föreningen. Dock säger Therese att många, speciellt mindre, bostadsrättsföreningar i princip bara har balans- och resultaträkning samt förvaltningsberättelse med i sina årsredovisningar, vilket inte är tillräckligt.

Therese säger att det finns många olika nyckeltal och tumregler som man kan ha användning för i sin granskning av årsredovisningen. Dock använder hon numera inte några sådana själv, utan hade bättre uppfattning om dessa under tiden som hon studerade till mäklare. Therese är mäklare i en relativt liten stad där man har så pass bra uppfattning om bostadsrättsföreningarna att hon inte är i behov av att göra dessa nyckeltalsanalyser.

På frågan om det finns några skillnader mellan nyare och äldre bostadsrättsföreningar tycker Therese att man i en äldre förening får räkna med att det finns större underhållsarbeten än i en nyare. Däremot har äldre bostadsrättsföreningar ofta en bättre ekonomi om föreningen har förvaltats väl. I en nyare bostadsrättsförening är det vanligtvis tvärtom, de har sämre ekonomi då de inte funnits så länge men de är inte i samma behov av renoveringar som en äldre förening. Generellt sätt, säger Therese, är en ny bostadsrättsförening hårdare belånad. På frågan om skillnader mellan större och mindre bostadsrättsföreningar är, enligt Therese, mindre föreningar ofta känsligare eftersom det inte finns så många medlemmar att slå ut kostnader på som i en större. Mindre föreningar är även känsligare om de inte skulle få in avgiften från någon eller några medlemmar då det slår hårdare mot dem än en större förening. Däremot tror Therese att man som medlem har mer att säga till om i en mindre bostadsrättsförening och generellt är det även så att medlemmarna engagerar sig mer då de har större inflytande.

Therese tror att den rådande finanskrisen påverkar många föreningar eftersom räntan i krisens tider inte är stabil. Speciellt kommer det att påverka de föreningar som ska lägga om sina lån



eller göra större renoveringar. De föreningar som Therese tror är mest utsatta är högt belånade bostadsrättsföreningar samt de bostadsrättsföreningar som behöver låna pengar för stora akuta renoveringar.

### **5.1.6 Intervju med Magnus Haak**

Magnus Haak är en godkänd revisor som arbetar på revisionsbyrå Cederblads och är kunnig inom området bostadsrättsföreningar.

Enligt Magnus är långt ifrån alla bostadsrättsköpare medvetna om vad de ger sig in i när de köper en bostadsrätt och blir medlem i en bostadsrättsförening. Som boende blir man själv en del av föreningen via den andel man anskaffat. En del verkar tro att man fortfarande lever som i en hyresbostad. I en bostadsrättsförening är det enligt Magnus ett helt annat delat ansvar där alla medlemmar måste hjälpas åt och engagera sig. Många inser nog inte heller vilka möjligheter man som bostadsrättsinnehavare har att själv påverka sin boendesituation jämfört om man bor i en hyresbostad.

Det som är viktigast att titta på i bostadsrättsföreningars årsredovisning tycker Magnus är förvaltningsberättelsen. Denna bör granskas väldigt noggrant då det är i förvaltningsberättelsen som styrelsen verbalt kan uttrycka läget och framtiden för föreningen. Här kan man till exempel få information om kommande avgiftshöjningar och planerade reparations- och underhållsåtgärder.

Det är även viktigt att ta en titt på resultat- och balansräkningen. Magnus tycker att det som är mest relevant att titta på i resultaträkningen är om avgifterna är tillräckliga och om intäkterna täcker de kostnader som finns. I balansräkningen är en väldigt viktig detalj är att kontrollera om bostadsrättsföreningen har en underhållsfond och i så fall hur stor denna är. Underhållsfonden ger en viss vägledning huruvida föreningen både historiskt och i nuläget ligger på en väl avvägd avgiftsnivå. Magnus anser även att regelbunden avsättning till underhållsfonden bör ingå i det underlag som avgifterna ska täcka. I annat fall kan det lätt bli så att föreningen måste chockhöja avgifterna för att komma ifatt, samtidigt som man får en stor ansamlad förlust i det fria egna kapitalet när det inte finns någon fond att möta ett särskilt års stora reparationskostnader med.

Magnus tycker inte att det hade skadat med mer tydliga årsredovisningar för bostadsrättsföreningar eftersom diagram och dylikt oftast är mer lättbegripliga än en massa siffror, speciellt för personer som inte är så sifferintresserade/-kunniga.

Det finns en del olika nyckeltal och tumregler man kan använda sig utav när man bedöma en bostadsrättsförenings ställning. Magnus anser dock att de viktigaste att titta på är avgifter och kostnader per kvadratmeter, storleken på underhållsfonden samt storleken på det fria egna kapitalet.

Skillnaden mellan äldre och nyare bostadsrättsföreningar är, enligt Magnus, att kostnadsbilden ser annorlunda ut. Kostnaderna för räntor och avskrivningar ser ofta helt annorlunda i nyare bostadsrättsföreningar jämfört med äldre. Samtidigt kan äldre föreningar visserligen också ha skaffat sig högre lån, till exempel i samband med olika underhållsåtgärder. Äldre föreningar kan och andra sidan ha väldigt slitna fastigheter med stora reparations- och underhållsbehov.

Magnus anser att den största skillnaden mellan större och mindre bostadsrättsföreningar är att de mindre generellt har svårare att få medlemmarna att engagera sig i styrelsearbetet och dylikt, samtidigt kan den mindre bostadsrättsföreningen ha fördel i att vara liten då man som bostadsrättsmedlem känner en annan tillhörighet och ett annat ansvar till föreningen än om man bor i en större och mer anonym förening.

De föreningar som har drabbats hårdast utav den rådande finanskrisen är, enligt Magnus, de föreningar som för några år sedan har tagit stora lån för köpet av sin fastighet och som senaste tiden räntemässigt ofördelaktiga förfallodagar. Även de föreningar som har avtrappade räntebidrag har drabbats extra hårt då de måste höja avgifterna markant jämfört med de ursprungliga uppläggen.

### **5.1.7 Intervju med Kristin Johannesson**

Kristin är fastighetsmäklare på HSB Mäklarna i Malmö och svarade på våra frågor via mail. Hon tror inte att särskilt många av dem som köper en bostadsrätt är medvetna om vilka risker de tar eller hur stora dessa är. De är mest intresserade av själva bostadsrätten och tänker inte direkt på hur föreningens ekonomi ser ut. Själva anser hon givetvis att det finns en viss risk att köpa en bostadsrätt men tycker ändå inte att den är allt för stor. Den risk som finns är enligt

Kristin att föreningen skulle komma på obestånd om ekonomin i föreningen inte sköts på ett tillfredställande sätt.

På frågan om det är något speciellt man kan titta på i årsredovisningen för att bedöma risken i en bostadsrättsförening svarade Kristin att föreningens lån kan vara bra att kontrollera. Speciellt om de bundna lånen löper ut inom en snar framtid. Vidare anser hon att föreningens resultat kan vara en intressant punkt. Gärna ska det ligga runt ett nollresultat. Även hur stora avsättningar föreningen gör till den yttre fonden, för framtida reoveringar, är viktigt. Är avsättningarna för små finns risken att de tvingas höja avgifterna för medlemmarna kraftigt.

Bostadsrättsföreningars årsredovisningar borde ofta vara lite mer lättöverskådliga och färgglada enligt Kristin. Även fler illustrationer och diagram hade varit bra. Detta skulle göra det lättare för lekmän att förstå innehållet. Några särskilda nyckeltal eller tumregler som man kan ha nytta av i sin granskning av årsredovisningen kan hon inte komma på.

Nästa fråga var om det, när man bedömer risker i en bostadsrättsförening, finns någon skillnad mellan äldre och nyare föreningar. Enligt Kristin brukar köpare ofta se mer negativt på nyare föreningar. Detta eftersom dessa inte har några erfarenheter sedan tidigare eller någon historia som köparen kan gå tillbaka till för att se hur tidigare år sett ut. Kristin anser dock inte att det är sämre att köpa en bostadsrätt i en ny förening. Många gånger kan det vara bättre eftersom en ny förening utför en besiktning av fastigheten i samband med att den ekonomiska planen upprättas. Det innebär att avgifter och pris sätts utifrån hur mycket som behövs reoveras och det blir inga obehagliga överraskningar längre fram. Äldre föreningar har inte alltid gjort de avsättningar som krävs för framtida reoveringar vilket kan leda till oväntade avgiftshöjningar. Dock, påpekar Kristin, får man inte glömma det finns äldre föreningar som är mycket bra och välskötta. Det viktigaste tror hon är att det sitter rätt personer i styrelsen som kan sin sak.

Det finns även vissa skillnader mellan större och mindre bostadsrättsföreningar anser Kristin. Eftersom man som medlem i en mindre bostadsrättsförening har ett större andelstal i föreningen är riskerna på så sätt högre. Skulle problem uppstå i föreningen så får man personligen en större belastning. I större föreningar är riskerna utspridda på fler medlemmar. Risken i större föreningar är att man här inte kan ha samma överblick över allt som en mindre kan. Kristin tror att medlemmar i mindre föreningar ofta känner mer ansvarskänsla eftersom

de inte är så många. Medlemmar i större föreningar känner kanske att de inte behöver ta något ansvar eftersom det finns många andra som kan göra det.

Slutligen undrade vi hur den rådande finanskrisen kan påverka bostadsrättsföreningar. Kristin tror där att särskilt utsatta föreningar är de föreningar som haft bundna lån med väldigt låg ränta och sedan tvingas binda om dem när räntan är hög. Är föreningarna inte förberedda för detta kan skillnaderna i utgifter skapa problem, vilket brukar lösas genom att höja avgifterna. Annars tycker Kristin inte att själva finanskrisen påverkar bostadsrättsföreningar särskilt mycket. De har sina löpande inkomster genom avgifter från medlemmarna vilka inte påverkas av finanskrisen.

## 5.2 Sammanfattning

I detta kapitel har vi sammanställt de intervjuer vi har utfört. Trots att respondenterna arbetar inom olika yrkesområden har svaren vi fått varit relativt likvärdiga. Alla anser till exempel att bostadsrättsköpare i allmänhet inte är insatta i de risker de tar när de köper en bostadsrätt. Vanligtvis sätter inte köparen sig in i föreningens ekonomi överhuvudtaget, enligt de svar vi har fått.

Enligt svaren vi fått in så är underhållet av fastigheten viktigt att titta på, särskilt i föreningar med äldre fastigheter då renoveringsbehovet här kan vara stort. Vidare bör man skapa sig en bild av hur lånen i föreningen ser ut, till exempel räntesatser och bindningstider. Några av respondenterna, speciellt de som arbetar med ekonomi, anser att det är viktigt att se hur det förhåller sig i det egna kapitalet, hur mycket som är fritt respektive bundet samt hur stora de olika fonderna för underhåll är.

En annan sak som majoriteten av våra respondenter tycker är viktigt att ta reda på är om det finns några lokaler eller hyresrätter i föreningen som står tomma. Detta är viktigt då föreningen förlorar intäkter i form av hyror vilket i sin tur leda till avgiftshöjningar för medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

När vi frågade om det finns några nyckeltal eller tumregler som kan vara bra att använda i sin granskning av årsredovisningar i bostadsrättsföreningar var svaren mer varierande. Dock ansåg många att soliditeten i bostadsrättsföreningen var ett bra mått att använda sig av. Det nämndes även att mått för belåningsgrad och kapitalkostnader kan vara användbara.

På frågan om det finns någon skillnad mellan äldre och nyare bostadsrättsföreningar ansåg merparten att underhållet av fastigheten var viktigare att titta på i äldre föreningar. I nyare föreningar var det viktigare att titta på hur lånen ser ut, då dessa generellt sätt är mer belånade. Skillnaden mellan större och mindre föreningar är inte lika stor som mellan äldre och nyare. En mindre förening kan dock vara aningen mer riskfylld att bo i då dessa kan vara mer känsliga vid till exempel intäktsbortfall.

Den rådande finanskrisen kan påverka bostadsrättsföreningar både positivt och negativt. Räntekostnader kan både stiga och sjunka eftersom räntan varierar kraftigt. De bostadsrättsföreningar som är mest utsatta av finanskrisen är, enligt svaren, högt belånade föreningar samt föreningar med renoveringsbehov. Föreningarna kan även pressa priser vid upphandlingar för till exempel renoveringar, eftersom företagen inte får lika mycket att göra i kristider.

## 6. Slutdiskussion

---

*I detta kapitel kommer vi att redogöra vilka slutsatser vi kommit fram till, utifrån våra två undersökningar. Vi kommer även att reflektera över dessa slutsatser samt besvara vår forskningsfråga. Dessutom kommer förslag till fortsatt forskning presenteras.*

---

### 6.1 Inledning

Vi har i denna uppsats gjort två olika undersökningar. I den första undersökningen har vi granskat och jämfört åtta årsredovisningar från bostadsrättsföreningar. Urvalet har gjorts genom att granska dem som resultatmässigt såg bättre respektive sämre ut. I den andra undersökningen har vi intervjuat, inom området, kunniga personer. Här har vi försökt belysa de risker som finns i bostadsrättsföreningar och vad man som potentiell bostadsrättsköpare bör titta på innan köp.

Oäkta bostadsrättsföreningar, som vi behandlade i litteraturgenomgången och som det stod mycket om i litteraturen, har vi i våra undersökningar inte kommit i kontakt med. Därför är det svårt för oss att bedöma riskerna med dessa. Dock tror vi risken är låg då ingen av våra respondenter har nämnt oäkta bostadsrättsföreningar.

### 6.2 Forskningsfrågan besvaras

I vår forskningsfråga undrar vi vilka de risker är som bostadsrättsköpare bör beakta i bostadsrättsföreningens årsredovisning och om det på ett tydligt sätt går att belysa dessa risker.

I vår ena undersökning har vi noterat de viktigaste sakerna som man bör titta på i årsredovisningen. Här har vi kommit fram till att underhållet av fastigheten är en viktig punkt. Dock kan detta ibland vara svårt att få en uppfattning om då årsredovisningen inte alltid är tillräckligt utförlig och beskriver detta. Vidare bör man kontrollera hur belåningen i föreningen förhåller sig. Här kan man till exempel titta på hur räntor och bindningstider ser ut. En annan viktig punkt i årsredovisningen är föreningens egna kapital, både de fria och bundna. Bra att titta på är hur stor den yttre underhållsfonden är, eftersom det är i första hand denna bostadsrättsförening tar ifrån vid renoveringar och reparationer av fastigheten. Vidare bör man kontrollera föreningens intäkter och kostnader. Hur stora är de olika posterna och hur väl täcker intäkterna kostnaderna. Genom att skapa sig en bild av ovanstående punkter kan

man med stor sannolikhet få en bättre bild av hur avgiften i föreningen kommer förändras framöver.

Om man planerar att köpa en bostadsrätt i en äldre fastighet bör man ta särskild hänsyn till hur väl underhållen denna är. Renoverings- och reparationskostnader är generellt höga och finns där inte någon buffert i föreningens ekonomi kan du som medlem i bostadsrättsföreningen räkna med en avgiftshöjning.

I nyare bostadsrättsföreningar är belåningen generellt sätt högre jämfört med äldre bostadsrättsföreningar. Därmed finns det en risk i en nyare föreningar om lånen ska bindas om och räntan för närvarande är hög. Detta kommer troligtvis att påverka avgiften för medlemmarna till det negativa. Samtidigt finns även möjligheten för föreningen att få en lägre ränta än tidigare.

Den största faran med att köpa en bostadsrätt är ifall bostadsrättsföreningen skulle gå i konkurs. Då övergår bostadsrätten till en hyresrätt och ägaren förlorar insatsen som denne gav för bostadsrätten. Detta är dock ovanligt, det vill säga risken för konkurs är relativt liten, men det förekommer och följderna för ägaren kan vara stora. För att undvika detta bör man som bostadsrättsköpare kontrollera så att ekonomin och förvaltningen i föreningen är god innan köp.

I vår undersökning där vi granskat och jämfört åtta olika bostadsrättsföreningars årsredovisningar är den viktigaste iakttagelsen vi gjort att man vid bedömningen av föreningens ekonomi inte kan, som många gör, endast titta på resultatet. Föreningen kan visa minusresultat men trots det ha en mycket god ekonomi.

Det finns många olika nyckeltal och jämförelsetal som man kan använda sig av vid granskning av föreningar. Man kan genom dessa få fram många olika fakta men nyttan av dem är begränsad om man inte kan jämföra dem med något. I våra jämförelser har vi kommit fram till att det finns stora skillnader mellan de olika föreningarna. Vissa är till exempel väldigt högt belånade medan andra inte har mycket lån alls. Stora skillnader finns även i hur likvida föreningarna är samt storleken på driftkostnaderna. En viktig sak att tänka på är att olika föreningar kan bokföra och sammanställa olika poster, till exempel kostnader,

annorlunda jämfört med varandra. Man måste därför vara observant vid granskningar och uträkningar så man jämför föreningar på ett korrekt och rättvist sätt.

Nyckeltalen kan givetvis vara nyttiga, men för att få en bra blick över föreningens ekonomi räcker det inte med att bara titta på dessa.

### 6.2.1 Punktlista för riskbedömning av bostadsrättsförening

Ett köp av en bostadsrätt är generellt en stor investering. I de större städerna där insatsen oftast är mycket högre än i de mindre är det viktigt att ta reda på så mycket som möjligt om bostadsrättsföreningen som det bara går. Det är svårt att få reda på allt om en bostadsrättsförening och för att lyckats med det krävs att man får lägga ner mycket detektivarbete. I denna uppsats har vi med hjälp av den litteratur vi läst och våra respondenter försökt få fram vad man bör göra för att få en så bra bild över bostadsrättsföreningen som möjligt. Sammanfattningsvis vill vi därför presentera några punkter som vi anser kan underlätta riskbedömningen av en bostadsrättsförening:

- Det första man bör göra är att kontrollera att *årsredovisningen man har är den senaste*.
- Läs *förvaltningsberättelsen* i årsredovisningen noggrant. Här uttrycker sig ofta föreningens styrelse verbalt om föreningens nuläge och om framtiden.
- Se vad årsredovisningen säger om *reoverings- och underhållsbehovet* i föreningen. Detta kan möjligtvis stå i förvaltningsberättelsen. Är dessa behov stora är risken för avgiftshöjningar överhängande.
- I resultaträkningen kan man titta på hur väl *intäkterna täcker kostnaderna*. Detta kan variera från år till år men är ändå bra att ha en uppfattning om.
- Kontrollera hur det ser ut med föreningens egna kapital och hur mycket av det bundna egna kapitalet som är avsatt till den *yttre underhållsfonden*. Jämför kanske här med andra föreningar.
- Hur *belåningen* i föreningen ser ut är en intressant punkt. Hur höga är räntorna och när går bindningstiden på lånet ut?



- Se hur stora *banklån föreningen har i förhållande till taxeringsvärdet* för att en bild av föreningens totala lånesituation. Det är svårt att uppskatta vad som är ett bra värde men understiger det 30 % är det ett tecken på en bra lånesituation.
- Ring och prata med styrelsen och hör med boende vad de har att säga om föreningen. Detta är aldrig en nackdel.

Det finns givetvis många andra saker man kan kontrollera vid en granskning av en bostadsrättsförening. Dock anser vi att om resultatet av punkterna ovan är bra tyder det på att det inte bör finnas några större risker i föreningen.

### **6.3 Studiens teoretiska bidrag**

Den teori som Holton tagit fram tycker vi stämmer väl in på vårt område när det gäller risk. Holton säger att risken består av två delar, osäkerhet och utsatthet. Dessa faktorer har stor betydelse för bostadsrättsägare och potentiella köpare. Osäkerheten är ofta stor vid köp eftersom kunskaperna generellt är låga inom området. Ett köp av bostadsrätt i många fall är en stor investering därför är även utsattheten stor. Detta sammanvägt gör att risken vid köp samt ägande av bostadsrätt är riskfyllt.

### **6.4 Reflektioner över studiens slutsatser**

Det största problemet som vi i gruppen har haft är att hitta relevanta artiklar till vår uppsats. Detta i och med att området inte har uppmärksammats tidigare.

Intervjuerna kunde ha varit fler, samtidigt som man får tänka på att det råder en finanskris och det är många av de tillfrågade som inte velat ställa upp på en intervju. Dock anser vi i gruppen att de personer vi intervjuat haft så pass olika bakgrunder och yrkesroller att det gett oss en bra och rättvisande bild över ämnet.

I denna uppsats har vi inte försökt visa att vi läst hundra olika böcker och artiklar, utan det vi i gruppen vill visa är att vi har läst olika böcker och reflekterat över vad texten säger. Därefter har vi tagit med de delar som vi tycker är mest relevanta för att kunna ge dig som läsare en så bra bild över ämnet det bara går. Därav kan det på många ställen i uppsatsen förekomma samma källor.

## 6.5 Förslag till fortsatta studier

Vi har under arbetets gång upptäckt andra liknande ämnen som hade varit intressanta att studera vidare inom:

1. *Granska bostadsrättsföreningar som har gått i konkurs.*

Det skulle vara intressant att se vad som har föranlett konkursen och om detta på något sätt hade kunnat undvikas. Fanns det varningstecken och hur tidigt kunde man i så fall se dessa? Finns det gemensamma nämnare mellan föreningar som gått i konkurs?

2. *Granska och jämföra bostadsrättsföreningar över flera år.*

För att se kunna trender och göra andra iakttagelser hade det varit intressant att granska och jämföra ett antal föreningars årsredovisningar över flera år. Möjligtvis kan man ta de senaste fem årens årsredovisningar för att se om det går att dra några slutsatser om var föreningen är på väg samt positiva och negativa trender/signaler.

3. *På djupet granska ett fåtal bostadsrättsföreningar.*

Det skulle vara intressant att se en studie som verkligen på djupet granskar någon eller några föreningars ekonomi. Studien kan ta fram SWOT-analyser och göra bedömningar för föreningars framtidsutsikter. Inom vilka områden finns till exempel bostadsrättsföreningarnas förbättringspotentialer? Att göra en sådan här studie tillsammans med föreningens styrelse hade varit mycket intressant.

## Källförteckning

### Litteratur

Andersen, Ib. (1998) *Den uppenbara verkligheten*, Lund, Studentlitteratur

Bjurwill, Christer. (1995) *Fenomenologi*, Lund, Studentlitteratur

Bryman, Alan. Bell, Emma (2003) *Företagsekonomiska forskningsmetoder*, Malmö, Liber AB

Dahlin, Lotta. Lundén, Björn. Smitterberg, Ann-Britt. (2006) *Bokslut och årsredovisning*, uppl. 5 Björn Lundén information AB, Näsviken

Jacobsen, Dag Ingvar. (2002) *Vad, hur & varför-? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*, Lund, Studentlitteratur

Lundén, Björn och Svensson, Ulf. (2008) *Bostadsrätt: Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, uppl.12 Björn Lundén Information AB, Näsviken

Lundén, Björn. (2006) *Redovisning i bostadsrättsföreningar* uppl.1 Björn Lundén Information AB, Näsviken

Nyström, Eva. (1997) *Bostadsrättsföreningens administrativa förvaltning* Jönköping Förlags AB industrilitteratur

Isacson, Per. (2006) *Bostadsrättsboken* Svenska Förlaget, Stockholm

Rienecker, Lotte. Jörgensen, Peter Stray (2000) *Att skriva en bra uppsats* Malmö, Liber AB

*Revision en praktisk beskrivning*, (2006) FAR Förlag AB, Stockholm

Smith, Dag. (1997) *Redovisningens språk* Studentlitteratur, Lund

**Elektroniska källor**

[http://www.svenskfast.se/ObjectData/3IPC800FUD17ROVL/3IPC800FUD17ROVL\\_3IPC800NOD17RP14.pdf](http://www.svenskfast.se/ObjectData/3IPC800FUD17ROVL/3IPC800FUD17ROVL_3IPC800NOD17RP14.pdf) den 29 oktober 2008

[https://dnbnor.svenskfast.se/ObjectData/3IPJGA7CN0ME01RG/3IPJGA7CN0ME01RG\\_3IQI LCD2N86DIIAU.pdf](https://dnbnor.svenskfast.se/ObjectData/3IPJGA7CN0ME01RG/3IPJGA7CN0ME01RG_3IQI LCD2N86DIIAU.pdf) den 29 oktober 2008

[http://www2.skandiamaklarna.se/data/CFil/3IPIN6BL/OELPLHBG\\_q70\\_mFile\\_cmNone.pdf](http://www2.skandiamaklarna.se/data/CFil/3IPIN6BL/OELPLHBG_q70_mFile_cmNone.pdf)  
den 1 november 2008

[http://www.brfsorgarden.se/dokument/Brf\\_Sorgarden\\_Arsredovisning2007.pdf](http://www.brfsorgarden.se/dokument/Brf_Sorgarden_Arsredovisning2007.pdf) den 1 november 2008

[http://www.wivallius.se/Annual\\_report/Arsredovisning\\_2007.pdf](http://www.wivallius.se/Annual_report/Arsredovisning_2007.pdf) den 1 november 2008

[http://www.fatbursstranden1.se/~fatburs/files/FBS1\\_ars\\_2007.pdf](http://www.fatbursstranden1.se/~fatburs/files/FBS1_ars_2007.pdf) den 2 november 2008

[http://www2.bjurfors.se/data/CFil/3IPJOM4G/KUDMFE0T\\_q70\\_mFile\\_cmOnlyScaleDown.pdf](http://www2.bjurfors.se/data/CFil/3IPJOM4G/KUDMFE0T_q70_mFile_cmOnlyScaleDown.pdf) den 2 november 2008

<http://www.brfdynamiten1.se/dokument/arsredovisning2007.pdf> den 2 november 2008

[http://www.intressebanken.se/brf/ar/673\\_2006.pdf](http://www.intressebanken.se/brf/ar/673_2006.pdf) den 1 november 2008

Beskattning bostadsrättsförening, skatteverket not [1]

<http://www.skatteverket.se/funktioner/svarpavanligafragor/privat/forsaljningbostad/privatbostadsrattfaq/jagagerenbostadsrattsomarenprivatbostadsrattochsomjagfunderarpaattsaljanarochhurbeskattasvinsten.5.10010ec103545f243e8000472.html> den 17 december 2008

Beskattning oäkta bostadsrättsförening, skatteverket not [2]

<http://www.skatteverket.se/skatter/deklaration/2008/bostad/forsaljningavoaktabostadsratt.4.24321e0c1165ddd61208000887.html> den 17 december 2008

Nationalencyklopedin (2008) Sökord Bostadsrätt, Tillgänglig:  
<http://www.ne.se/artikel/1243501> den 15 november 2008, Betaltjänst.

### **Artikel**

Holton, Glyn A., "Defining Risk", *Financial Analysts Journal*, 60:6, 2004  
(Artikel "Defining risk" av Holton <http://www.riskexpertise.com/papers/risk.pdf>) den 2 januari 2009

### **Rättskällor**

Bokföringslagen (1999:1 078)  
Bostadsrättslagen (1991:614)  
Lagen om ekonomiska föreningar (1887:667)  
Årsredovisningslagen 1995: 1554)

## Bilaga 1 – Intervjufrågor

- Anser du att bostadsrättsköpare medvetna om vilka risker de tar när de köper en bostadsrätt och hur stora är dessa risker?
- Tycker du det är något speciellt man bör titta på i årsredovisningen för att bedöma risken i en bostadsrättsförening?
- Bör bostadsrättsföreningar generellt vara mer tydliga i sin årsredovisning? (Diagram, illustrationer m.m.)
- Finns det några nyckeltal eller tumregler som man kan ha nytta av i sin granskning av årsredovisningen?
- När man bedömer risker, finns det någon skillnad i synsätt mellan äldre och nyare bostadsrättsföreningar?
- När man bedömer risker, finns det någon skillnad i synsätt mellan mindre och större bostadsrättsföreningar?
- Hur har/kan den rådande finanskrisen påverka bostadsrättsföreningar och finns det möjligtvis några särskilt utsatta föreningar?

## Bilaga 2 - Uträkningar årsredovisningar

### 1. Likviditetsmått 1

#### *Omsättningstillgångar – Kortfristiga skulder/Nettoomsättning*

Brf Svartvik

Summa omsättningstillgångar	14 312 589
Summa kortfristiga skulder	4 130 486
Nettoomsättning	17 121 691
14 312 589 - 4 130 486 / 17 121 691 = <b>59,5%</b>	

Brf Sjöstaden

Summa omsättningstillgångar	3 448 200
Summa kortfristiga skulder	4 373 956 (varav 1 500 000 skulder till kreditinstitut.)
Nettoomsättning	9 497 268
3 448 200 - 4 373 956 / 9 497 268 = <b>-9,7 %</b>	

Brf Penseln i Tyresö

Summa omsättningstillgångar	1 577 547
Summa kortfristiga skulder	625 302 (varav 204 648 skulder till kreditinstitut.)
Nettoomsättning	1 828 884
1 577 547 - 625 302 / 1 828 884 = <b>52,1%</b>	

Brf Sörgården

Summa omsättningstillgångar	15 416 767
Summa kortfristiga skulder	6 512 614 (varav 2 093 300 skulder till kreditinstitut.)
Nettoomsättning	19 987 081
15 416 767 - 6 512 614 / 19 987 081 = <b>44,5%</b>	

Brf Wivallius

Summa omsättningstillgångar	3 822 997
Summa kortfristiga skulder	2 698 915
Nettoomsättning	9 693 323
3 822 997 - 2 698 915 / 9 693 323 = <b>11,6%</b>	

Brf Fatbursstranden 1

Summa omsättningstillgångar	3 345 111
Summa kortfristiga skulder	2 383 824 (varav 214 000 skulder till kreditinstitut.)
Nettoomsättning	13 764 908
3 345 111 - 2 383 824 / 13 764 908 = <b>7,0 %</b>	

Brf Resolutionen

Summa omsättningstillgångar	2 105 332
Summa kortfristiga skulder	1 634 646
Nettoomsättning	6 232 203
2 105 332 - 1 634 646 / 6 232 203 = <b>7,6 %</b>	

Brf Dynamiten 1	
Summa omsättningstillgångar	967 313
Summa kortfristiga skulder	344 869
Nettoomsättning	949 843
967 313 - 344 869 / 949 843 = <b>65,5%</b>	

## 2. Likviditetsmått 2

### *Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder*

Brf Svartvik	
Summa omsättningstillgångar	14 312 589
Summa kortfristiga skulder	4 130 486
14 312 589 / 4 130 486 = <b>347 %</b>	

Brf Sjöstaden	
Summa omsättningstillgångar	3 448 200
Kortfristiga skulder	4 373 956 (varav 1 500 000 skulder till kreditinstitut.)
3 448 200 / 4 373 956 = <b>79 %</b>	

Brf Penseln i Tyresö	
Summa omsättningstillgångar	1 577 547
Kortfristiga skulder	625 302 (varav 204 648 skulder till kreditinstitut.)
1 577 547 / 625 302 = <b>252 %</b>	

Brf Sörgården	
Summa omsättningstillgångar	15 416 767
Kortfristiga skulder	6 512 614 (varav 2 093 300 skulder till kreditinstitut.)
15 416 767 / 6 512 614 = <b>237 %</b>	

Brf Wivallius	
Summa omsättningstillgångar	3 822 997
Kortfristiga skulder	2 698 915
3 822 997 / 2 698 915 = <b>142 %</b>	

Brf Fatbursstranden 1	
Summa omsättningstillgångar	3 345 111
Kortfristiga skulder	2 383 824
3 345 111 / 2 383 824 = <b>140 %</b>	

Brf Resolutionen	
Summa omsättningstillgångar	2 105 332
Kortfristiga skulder	1 634 646
2 105 332 / 1 634 646 = <b>129 %</b>	

Brf Dynamiten 1	
Summa omsättningstillgångar	967 313
Kortfristiga skulder	344 869



967 313 / 344 869 = **280 %**

### 3. Driftkostnadsmått

#### *Driftskostnader + Löpande underhåll/Antal kvadratmeter i föreningen*

Brf Svartvik  
 Driftskostnader 6 741 972  
 Löpande underhåll 603 290  
 Antal kvadratmeter i föreningen 26 488  
 $6\,741\,972 + 603\,290 / 26\,488 = \mathbf{277\ kr/m^2}$

Brf Sjöstaden  
 Driftskostnader 3 185 603  
 Löpande underhåll 590 696  
 Antal kvadratmeter i föreningen 10 019  
 $3\,185\,603 + 590\,696 / 10\,019 = \mathbf{377\ kr/m^2}$

Brf Penseln i Tyresö  
 Driftskostnader 603 091  
 Löpande underhåll 20 301  
 Antal kvadratmeter i föreningen 2 751  
 $603\,091 + 20\,301 / 2\,751 = \mathbf{227\ kr/m^2}$

Brf Sörgården  
 Driftskostnader 9 922 592  
 Löpande underhåll 843 043  
 Antal kvadratmeter i föreningen 27 143  
 $9\,922\,592 + 843\,043 / 27\,143 = \mathbf{397\ kr/m^2}$

Brf Wivallius  
 Driftskostnader 5 757 470  
 Löpande underhåll 633 406  
 Antal kvadratmeter i föreningen 16 768  
 $5\,757\,470 + 633\,406 / 16\,768 = \mathbf{381\ kr/m^2}$

Brf Fatbursstranden 1  
 Driftskostnader 7 150 919  
 Löpande underhåll 1 075 434  
 Antal kvadratmeter i föreningen 17 347  
 $7\,150\,919 + 1\,075\,434 / 17\,347 = \mathbf{474\ kr/m^2}$

Brf Resolutionen  
 Driftskostnader 3 791 541  
 Löpande underhåll 2 016 321  
 Antal kvadratmeter i föreningen 11 942  
 $3\,791\,541 + 2\,016\,321 / 11\,942 = \mathbf{486\ kr/m^2}$

Brf Dynamiten 1  
 Driftskostnader 673 879

Löpande underhåll	22 343
Antal kvadratmeter i föreningen	1 328
$673\,879 + 22\,343 / 1\,328 = \mathbf{524\,kr/m^2}$	

#### 4. Belåningsgrad per kvadratmeter

##### *Kort- och långfristiga skulder – Omsättningstillgångar/Antal kvadratmeter i föreningen*

Brf Svartvik	
Kort- och långfristiga skulder	186 398 366
Summa omsättningstillgångar	14 312 589
Antal kvadratmeter i föreningen	26 488
$186\,398\,366 - 14\,312\,589 / 26\,488 = \mathbf{6\,496\,kr/m^2}$	

Brf Sjöstaden	
Kort- och långfristiga skulder	78 769 356
Summa omsättningstillgångar	3 448 200
Antal kvadratmeter i föreningen	10 019
$78\,769\,356 - 3\,448\,200 / 10\,019 = \mathbf{7\,518\,kr/m^2}$	

Brf Penseln i Tyresö	
Kort- och långfristiga skulder	23 699 437
Summa omsättningstillgångar	1 577 547
Antal kvadratmeter i föreningen	2 751
$23\,699\,437 - 1\,577\,547 / 2\,751 = \mathbf{8\,041\,kr/m^2}$	

Brf Sörgården	
Kort- och långfristiga skulder	69 394 189
Summa omsättningstillgångar	15 416 767
Antal kvadratmeter i föreningen	27 143
$69\,394\,189 - 15\,416\,767 / 27\,143 = \mathbf{1\,989\,kr/m^2}$	

Brf Wivallius	
Kort- och långfristiga skulder	68 651 532
Summa omsättningstillgångar	3 822 997
Antal kvadratmeter i föreningen	16 768
$68\,651\,532 - 3\,822\,997 / 16\,768 = \mathbf{3\,866\,kr/m^2}$	

Brf Fatbursstranden 1	
Kort- och långfristiga skulder	100 867 295
Summa omsättningstillgångar	3 345 111
Antal kvadratmeter i föreningen	17 347
$100\,867\,295 - 3\,345\,111 / 17\,347 = \mathbf{5\,621\,kr/m^2}$	

Brf Resolutionen	
Kort- och långfristiga skulder	5 402 646
Summa omsättningstillgångar	2 105 332
Antal kvadratmeter i föreningen	11 942
$5\,402\,646 - 2\,105\,332 / 11\,942 = \mathbf{276\,kr/m^2}$	

Brf Dynamiten 1	
Kort- och långfristiga skulder	3 454 535
Summa omsättningstillgångar	967 313
Antal kvadratmeter i föreningen	1 328
$3\,454\,535 - 967\,313 / 1\,328 = 1\,873 \text{ kr/m}^2$	

## 5. Årsavgifter per kvadratmeter

### *Årsavgifter och hyror från bostäder/Antal kvadratmeter i föreningen*

Brf Svartvik	
Årsavgifter bostäder samt hyror	16 814 484
Antal kvadratmeter i föreningen	26 488
$16\,814\,484 / 26\,488 = 635 \text{ kr/m}^2$	

Brf Sjöstaden	
Årsavgifter bostäder samt hyror	8 804 565
Antal kvadratmeter i föreningen	10 019
$8\,804\,565 / 10\,019 = 879 \text{ kr/m}^2$	

Brf Penseln i Tyresö	
Årsavgifter bostäder samt hyror	1 809 912
Antal kvadratmeter i föreningen	2 751
$1\,809\,912 / 2\,751 = 658 \text{ kr/m}^2$	

Brf Sörgården	
Årsavgifter bostäder samt hyror	17 153 323
Antal kvadratmeter i föreningen	27 143
$17\,153\,323 / 27\,143 = 632 \text{ kr/m}^2$	

Brf Wivallius	
Årsavgifter bostäder samt hyror	9 680 847
Antal kvadratmeter i föreningen	16 768
$9\,680\,847 / 16\,768 = 577 \text{ kr/m}^2$	

Brf Fatbursstranden 1	
Årsavgifter bostäder samt hyror	12 467 498
Antal kvadratmeter i föreningen	17 347
$12\,467\,498 / 17\,347 = 719 \text{ kr/m}^2$	

Brf Resolutionen	
Årsavgifter bostäder samt hyror	6 221 282
Antal kvadratmeter i föreningen	11 942
$6\,221\,282 / 11\,942 = 521 \text{ kr/m}^2$	

Brf Dynamiten 1	
Årsavgifter bostäder samt hyror	914 480
Antal kvadratmeter i föreningen	1 328
$914\,480 / 1\,328 = 689 \text{ kr/m}^2$	

**6. Soliditet*****Eget kapital/Totalt kapital***

## Brf Svartvik

Summa eget kapital 54 622 542 (54 412 412)  
 Summa tillgångar 241 020 908 (241 880 616)  
 54 622 542 / 241 020 908 = **22,7%**  
 (54 412 412 / 241 880 616 = **22,5%**)

## Brf Sjöstaden

Summa eget kapital 91 242 613 (90 167 690)  
 Summa tillgångar 170 011 969 (172 406 692)  
 91 242 613 / 170 011 969 = **53,7%**  
 (90 167 690 / 172 406 692 = **52,3%**)

## Brf Penseln i Tyresö

Summa eget kapital 13 877 691 (13 835 246)  
 Summa tillgångar 37 577 128 (37 686 174)  
 13 877 691 / 37 577 128 = **36,9%**  
 (13 835 246 / 37 686 174 = **36,7%**)

## Brf Sörgården

Summa eget kapital 36 769 067 (34 215 889)  
 Summa tillgångar 106 163 256 (85 063 953)  
 36 769 067 / 106 163 256 = **34,6%**  
 (34 215 889 / 85 063 953 = **40,2%**)

## Brf Wivallius

Summa eget kapital 197 710 607 (199 351 689) (uppskrivningsfond om 25 000 000 kr)  
 Summa tillgångar 266 362 138 (269 841 045)  
 197 710 607 / 266 362 138 = **74,2%**  
 (199 351 689 / 269 841 045 = **73,9%**)

## Brf Fatbursstranden 1

Summa eget kapital 222 730 605 (223 091 875)  
 Summa tillgångar 323 597 900 (325 178 345)  
 222 730 605 / 323 597 900 = **68,8%**  
 (223 091 875 / 325 178 345 = **68,6%**)

## Brf Resolutionen

Summa eget kapital 53 969 087 (54 269 309)  
 Summa tillgångar 59 371 733 (59 278 549)  
 53 969 087 / 59 371 733 = **90,9%**  
 (54 269 309 / 59 278 549 = **91,5%**)

## Brf Dynamiten 1

Summa eget kapital 3 370 869 (4 125 715)  
 Summa tillgångar 6 825 404 (6 140 554)  
 3 370 869 / 6 825 404 = **49,4%**

(4 125 715 / 6 140 554 = **67,2%**)

## 7. Banklån i förhållande till taxeringsvärde

### *Skulder till kreditinstitut/Fastighetens taxeringsvärde*

#### Brf Svartvik

Skulder till kreditinstitut	182 267 880
Fastighetens taxeringsvärde	304 548 000
182 267 880 / 304 548 000 = <b>59,8%</b>	

#### Brf Sjöstaden

Skulder till kreditinstitut	75 895 400
Fastighetens taxeringsvärde	220 110 000
75 895 400 / 220 110 000 = <b>34,5%</b>	

#### Brf Penseln i Tyresö

Skulder till kreditinstitut	23 278 783
Fastighetens taxeringsvärde	24 317 000
23 278 783 / 24 317 000 = <b>95,7%</b>	

#### Brf Sörgården

Skulder till kreditinstitut	64 974 875
Fastighetens taxeringsvärde	165 867 000
64 974 875 / 165 867 000 = <b>39,2%</b>	

#### Brf Wivallius

Skulder till kreditinstitut	62 935 000
Fastighetens taxeringsvärde	237 299 000
62 935 000 / 237 299 000 = <b>26,5%</b>	

#### Brf Fatbursstranden 1

Skulder till kreditinstitut	98 425 471
Fastighetens taxeringsvärde	309 400 000
98 425 471 / 309 400 000 = <b>31,8%</b>	

#### Brf Resolutionen

Skulder till kreditinstitut	3 750 000
Fastighetens taxeringsvärde	201 720 000
3 750 000 / 201 720 000 = <b>1,9 %</b>	

#### Brf Dynamiten 1

Skulder till kreditinstitut	3 109 666
Fastighetens taxeringsvärde	12 609 000
3 109 666 / 12 609 000 = <b>24,7%</b>	