

Årsredovisningens betydelse vid köp av bostadsrätt

- En studie om vikten av årsredovisningens användning vid bostadsrättsköp

Av: Frida Gillkvist & Josefine Kalmbäck

Handledare: Bengt Lindström & Jurek Millak

Södertörns högskola | Institutionen för samhällsvetenskaper

Kandidatuppsats 15 hp

Företagsekonomi C | Hötterminen 2017



Förord

Vi vill tacka de personer som hjälpt oss under arbetets gång. Vi vill först och främst tacka de respondenter som valde att delta i vår intervju och därmed gjorde undersökningen möjlig att genomföra. Sedan vill vi tacka våra opponenter som läst och gett konstruktiv kritik till vår undersökning. Vi vill även ge ett tack till våra handledare Bengt Lindström och Jurek Millak för att de varit delaktiga och stöttas oss från början till slut.

Frida Gillkvist

Josefine Kalmbäck

Abstract

Title: The importance of the annual report in a purchase of co-operative apartments

Level: Business Studies C with Specialization in Financial Accounting, 15 credits

Authors: Frida Gillkvist & Josefine Kalmbäck

Advisor: Bengt Lindström & Jurek Millak

Key words: housing co-operative, co-operative apartment, buyer, annual reports, understanding

Purpose: The purpose of this paper is to investigate whether the difficulties that previous research shows regarding the understanding of the information in annual reports in connection with the purchase of housing co-operative's is an existing problem.

Method: The survey consists of a qualitative method in which interviews were conducted with housing co-operative's buyers and took place in connection with viewings of co-operative apartments.

Empiricism: Based on the interviews conducted, it was found that 15 out of 26 respondents had read the annual report before they went to the viewings. The information most respondents considered to be important were the housing co-operative's debts. What was also studied in large part in the annual report was the management report. Nine of the 15 who had read the annual report considered it difficult. The majority of those who had read the annual report felt that it had some importance in the event of a purchase of a housing co-operative.

Analysis: Based on the conducted study, it's been found that the majority of respondents considered that the annual report was difficult to understand. However, most people had tried to read the annual report, but failed to read the necessary information. The analysis discusses various reasons that this difficulty may be due to.

Conclusion: Based on this study, it's been found that the majority of respondents had looked at the annual report for a possible purchase of a housing co-operative and the majority of them considered it difficult to understand the annual report. It was also found that previous experiences may both affect the annual report being read and the ability to understand it. In most cases, the annual report has a certain impact on a possible purchase of a housing co-operative, where the understanding of the annual report may justify the fact that it does not affect more than a certain extent.

Sammanfattning

Titel: Årsredovisningens betydelse vid köp av bostadsrätt

Ämne: Kandidatuppsats, Företagsekonomi C, inriktning redovisning 15 hp

Författare: Frida Gillkvist & Josefine Kalmbäck

Handledare: Bengt Lindström & Jurek Millak

Nyckelord: bostadsrätt, bostadsrättsförening, köpare, årsredovisning, förståelse

Syfte: Syftet med denna uppsats är att undersöka om de svårigheter som tidigare forskning visar på angående förståelsen för informationen i årsredovisningar i samband med det egna bostadsrättsköpet är ett befintligt problem.

Metod: Undersökningen är genomförd med en kvalitativ metod i form av intervjuer med eventuella bostadsrättsköpare som ägde rum i samband med lägenhetsvisningar.

Empiri: Utifrån de genomförda intervjuerna framkom det att 15 av 26 respondenter hade läst årsredovisningen innan de gick på visning. Den information som flest respondenter ansåg vara viktig var bostadsrättsföreningens skulder - både i form av skuldsättning/kvm och i långfristiga och kortfristiga skulder som presenteras i balansräkningen. Vad som även studerades till stor del i årsredovisningen var förvaltningsberättelsen. Nio av de 15 som hade läst årsredovisningen ansåg att den var svår. Majoriteten av de som hade läst årsredovisningen ansåg att den hade viss betydelse vid ett eventuellt bostadsrättsköp.

Analys: Utifrån genomförd studie har det framkommit att majoriteten av respondenterna ansåg att årsredovisningen var svår att förstå. De flesta hade dock försökt läsa årsredovisningen, men lyckades inte utläsa nödvändig information. I analysen diskuteras olika anledningar som denna svårighet kan bero på.

Slutsats: Utifrån denna studie har det framkommit att majoriteten av respondenterna hade tittat på årsredovisningen inför ett eventuellt bostadsrättsköp och majoriteten av dessa ansåg att den var svår att förstå. Det framkom även att tidigare erfarenheter både kan påverka att årsredovisningen har lästs och förmågan att kunna förstå den. Årsredovisningen har i de flesta fall en viss påverkan på ett eventuellt bostadsrättsköp där just förståelsen för årsredovisningen kan vara en anledning till att den inte påverkar mer än till viss del.

Definitioner

Köpare och **bostadsrättsköpare** syftar i denna studie både till de personer som har köpt bostadsrätt och de som är potentiella köpare av en bostadsrätt.

Intressenter innebär i denna undersökning alla tänkbara parter som kan vara intresserade av en bostadsrättsförenings årsredovisning. Detta begrepp inkluderar köpare.

Användare innefattar i denna studie de som har läst en bostadsrättsförenings årsredovisning i samband med ett genomfört bostadsrättsköp eller vid ett eventuellt framtida bostadsrättsköp.

Innehåll

1. Inledning.....	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problemdiskussion.....	2
1.3 Problemformulering.....	6
1.4 Frågeställning	6
1.5 Syfte.....	7
1.6 Avgränsningar	7
2. Referensram	8
2.1 Förståelse för bostadsrättsföreningars årsredovisningar.....	8
2.1.2 Finansiell läskunnighet	8
2.2 Årsredovisningens syfte	8
2.2.1 Informationsbehov	9
2.2.2 Kvalitativa egenskaper.....	9
2.3 Årsredovisningen.....	10
2.4 Att veta vad som köps	12
2.5 Problem som uppstår	15
2.6 Tidigare forskning	16
3. Metod	19
3.1 Metodval.....	19
3.1.1 Tvärsnittsdesign	19
3.1.2 Intervjuer.....	19
3.1.3 Pilotstudie	20
3.2 Population och urval.....	21
3.3 Bortfall.....	21
3.4 Metodetik.....	21
3.5 Metod- och källkritik.....	21
3.6 Tillförlitlighet	22
3.7 Giltighet.....	23
4. Empiri.....	24
4.1 Vad bostadsrättsköpare tycker är viktigt i årsredovisningen.....	24
4.1.1 Förvaltningsberättelsen	24
4.1.2 Resultaträkningen	24

4.1.3 Balansräkningen.....	24
4.1.4 Noter	25
4.1.5 Vad som saknades i årsredovisningen	25
4.1.6 Inte studerat årsredovisningen	25
4.2 Bostadsrättsköparens förståelse för bostadsrättsföreningens årsredovisning.....	26
4.3 Årsredovisningens betydelse	27
5. Analys.....	29
5.1 Användandet av bostadsrättsföreningars årsredovisning	29
5.2 Förståelsen av årsredovisningen	31
5.3 Årsredovisningens påverkan på köpbeslut	33
7. Slutsats	36
6. Avslutande diskussion.....	38
8. Förslag på vidare forskning.....	39
9. Källförteckning.....	
10. Bilagor	
Bilaga 1	
Bilaga 2.....	

1. Inledning

I inledningen får läsaren en inblick i användandet av bostadsrättsföreningars årsredovisning vid köp av bostadsrätt. Den ger läsaren kännedom om undersökningens huvudsakliga problem som därefter formas till ett syfte och frågeställningar som ska leda undersökningen framåt.

1.1 Bakgrund

En årsredovisnings främsta syfte är att ge alla intressenter och användare den information de efterfrågar för att de ska kunna skaffa sig en rättvisande uppfattning om en ekonomisk föreningens ekonomiska tillstånd (Smith, 2006, s. 17).

Ett bostadsrättsköp innebär ett stort ekonomiskt värde och det är oftast den största investering som en köpare gör i sitt liv. Under år 2014 omsattes cirka 104 000 bostadsrättslägenheter i Sverige till ett värde av cirka 178 miljarder kronor till skillnad från år 2004 då det omsattes cirka 85 000 bostadsrättslägenheter till ett värde av cirka 56 miljarder kronor. Detta tyder på att antal bostadsrättsköp har ökat drastiskt de senaste åren. Bostadsrättsmarknaden är med andra ord en stor marknad som inkluderar stora investeringar och kräver därmed de bästa möjligheterna för alla intressenter att göra deras investeringar så sunda som möjligt (Justitiedepartementet, 2015).

Vad som särskiljer köp av bostadsrätt från andra bostadsköp är att köparen egentligen inte äger sin bostad, utan det är endast rätten att bo i och använda bostaden som förvärfvas. Detta leder till att det inte endast är den enskilde köparen som ansvarar för boendets ekonomi, utan det är personen i fråga tillsammans med de övriga medlemmarna som har ansvaret. Det är därmed av stor vikt att köparen skaffar sig förståelse för föreningen och om dess ekonomi, då det är en avgörande del av köpet som kan ha påverkan på bostadens kringkostnader och kvalitet. För att skaffa sig en bra förståelse för en bostadsrättsföreningens ekonomi är föreningens årsredovisning en bra källa att hämta information ifrån. Där kan köparen även få vetskap om det har skett eller om det ska ske några större underhållsarbeten (Bostadsrätterna, u. å.). Syftet med en årsredovisning är som ovan nämnt att ge användarna den information de efterfrågar (Smith, 2006, s.17).

För att alla intressenter på bostadsrättsmarknaden ska ha en form av säkerhet finns ett konsumentskydd. Detta skydd finns till för att skydda intressenter och köpare när de ingår avtal med bostadsrättsföreningar för att de ska kunna genomföra en sund och säker investering, eftersom att årsredovisningar kan vara svåra att tyda (Justitiedepartementet, 2015). Då bostadsrättsföreningars finansiella beslut kan påverka den enskilde köparen och investeringen i sig är köparen i behov av skydd. Behovet uppstår även då bostadsrättsföreningar har ett informations- och kunskapsövertag i jämförelse med bostadsrättsköpare. I skyddet ingår regler angående hur bostadsrättsföreningar ska bete sig gentemot sina köpare. Ett exempel på en sådan regel är vilken information som köparen får ta del av i bostadsrättsföreningens årsredovisning (Finansinspektionen, 2017).

På grund av dessa svårigheter angående att förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning har behovet av ett starkt konsumentskydd ökat. Detta ledde fram till att det befintliga konsumentskyddet började ifrågasättas under år 2015. Den 1 oktober år 2015 påbörjade Justitiedepartementet därmed en utredning som skulle behandla utifall att skyddet behövde stärkas. Det valdes ut ett antal utgångspunkter som utredningen skulle gå igenom för att identifiera områden där skyddet eventuellt behövde förstärkas. Dessa utgångspunkter var bland annat om innehållet i årsredovisningar behövde förändras (Justitiedepartementet, 2015). För att underlätta för alla som är involverade i bostadsrättsförenings årsredovisningar har FAR tillsammans med Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och SBC (2014) tagit fram en idéskrift där de kom med förslag på hur årsredovisningar kan både bli mer lättlästa och innehålla mer relevant information. Idéskriften riktade sig främst mot de som upprättar årsredovisningarna, men även till dess intressenter. Syftet med idéskriften var att identifiera vilken information intressenter är i behov av för att kunna fatta beslut på stabila grunder. Den information intressenter främst var i behov av var framtida finansiella utgifter för att kunna skaffa sig en bild av hur ekonomin kommer att fortlöpa. Ytterligare information som efterfrågades var på vilka grunder bland annat årsavgiften baseras samt enligt vilka grunder medel ska avsättas för underhållsarbete berörande byggnaden. Det var enligt FAR med flera även av vikt att intressenter får vetskap angående om det finns osäkerheter kring framtida prognoser och att informationen inte ska ge intressenter en överkligt hög tilltro till bostadsrättsföreningen (FAR, Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och SBC, 2014).

Utifrån en genomförd undersökning som gjordes för att ta fram idéskriften kom FAR med flera fram till att den information som presenterades i årsredovisningar var relevant, men att den kunde presenteras på ett mer enhetligt sätt. I vissa fall kunde det enligt FAR med flera bland annat bli för övergripande, vilket kunde leda till att informationen inte kom fram (FAR et al. 2014).

1.2 Problemdiskussion

Att tyda en bostadsrättsförenings ekonomi kan för vissa bostadsrättsköpare vara svårt. Det kan även vara svårt att jämföra bostadsrättsförenings ekonomi med varandra för att få kunskap om vilken förenings ekonomi som är mest välmående. Vissa bostadsrättsköpare kanske endast fokuserar på att de ska betala av sina egna lån och inte lägger någon större tanke vid att de även ska tillsammans med de andra medlemmarna betala föreningens lån. Det finns många faktorer inom en bostadsrättsförenings ekonomi som kan påverka den enskilde köparens privata ekonomi, bland annat föreningens skuldsättning och planerade underhållsarbeten. Det är därmed viktigt att det finns möjlighet för köparen att kunna förstå sig på föreningens ekonomi för att därefter kunna göra en rättvis ekonomisk bedömning (Bostadsrätterna, 2017).

Att ha förståelse för finansiell information är viktigt vid ekonomiskt beslutsfattande. Enligt Almenberg och Söderbergh (2011) har däremot stor del av det svenska folket låg finansiell läskunnighet. Denna brist på läskunnighet menar Almenberg och Söderbergh skapar problem när folket sätter sig in i vardagsekonomin (Almenberg & Söderbergh, 2011) – såsom köp av

bostadsrätt. Bay, Catasús och Johed diskuterar att det kan finnas ett samband mellan finansiell läskunnighet och ett eventuellt beslutsfattande. Finansiell läskunnighet underlättar förståelsen för en bostadsrättsförenings årsredovisning och minskar risken att göra en mindre lönsam investering (Bay, Catasús & Johed, 2014). Även Baines, Fill och Rosengren (2017) diskuterar att det är viktigt att en potentiell köpare vet vad som köps. För att veta vad som köps krävs det att bostadsrättsköpare har förståelse för den information som presenteras i årsredovisningen, vilket sker lättast om personen i fråga har finansiell läskunnighet.

För att kunna möjliggöra att bostadsrättsköpare ska kunna ta del av en bostadsrättsförenings årsredovisning är det av vikt att den som upprättar årsredovisningen har läsarna och deras möjlighet till förståelse av den ekonomiska informationen i åtanke. Läsarna av bostadsrättsföreningars årsredovisning består delvis av personer som inte har någon förståelse för innebörden av siffror och det är därför av betydelse att årsredovisningen förtydligas. Vad som kan skapa förvirring för dessa personer är enligt Bostadsrätterna (2015) utifall att bostadsrättsföreningen redovisar ett negativt resultat. Detta behöver inte betyda att föreningen har en instabil ekonomi, utan det kan exempelvis bero på vilka regler föreningen förhåller sig till när årsredovisningen upprättas. En viktig del i årsredovisningen att undersöka som läsare är därmed balansräkningen. Där presenteras om föreningen betalar sina kostnader med hjälp av antingen lån från banken eller intäkterna från medlemmarna. En förening med låga skulder till banken och som i och med det finansierar verksamheten med hjälp av intäkter är därmed att föredra. Enligt Bostadsrätterna är även information om när huset byggdes och vilka underhållsarbeten som både gjorts och vilka som är planerade viktig att ta del av som läsare (Bostadsrätterna, 2015). Vad som kan skapa ytterligare förvirring när en person ska läsa en årsredovisning är att bostadsrättsföreningar inte är vinstdrivande företag. Detta leder till att vissa nyckeltal som under andra omständigheter kan vara användbara för att bedöma ett företags ekonomiska välmående inte bidrar med lika väsentlig information när det handlar om en bostadsrättsförening. Exempel på sådana nyckeltal är soliditet, likviditet och årets resultat. I samband med bland annat dessa nyckeltal blir därmed förståelsen en viktig del i det hela, då användaren av årsredovisningen måste ha förståelse för innebörden av den information som presenteras samt vad för sorts företag informationen beträffar. När det handlar om till exempel nyckeltal måste användaren ha förståelse för både vad nyckeltalen säger och vad de säger om olika sorts företag. Ett nyckeltal som soliditet kan som ovan nämnt vara användbart när det kommer till ett vinstdrivande företag, men under bostadsrättsföreningars förhållanden då de är icke-vinstdrivande företag har inte soliditeten samma betydelse. Det är därmed av vikt att läsaren har förståelse för vad som ska undersökas i årsredovisningen och även har förståelse för den information som presenteras (Valorem, u.å.).

Efter justitiedepartementets (2017) utredning angående utifall att konsumentskyddet behövde stärkas kom de fram till att det behövde ske en förändring inom vissa områden. Ett område som behövde utsättas för förändring var bland annat frågor kopplade till bostadsrättsföreningars årsredovisning. Årsredovisningen spelar stor roll när köpare ska göra en ekonomisk bedömning. Det är därmed av vikt att den information som presenteras är sanningsenlig och begriplig. För att få en mer begriplig årsredovisning föreslogs bland annat att de bör bli mer lättlästa. Vikten av att kunna jämföra olika föreningar med varandra togs

även upp. Detta försvåras dock om föreningarna redovisar enligt olika redovisningsregelverk; K2 eller K3. Det togs även fram förslag om att föreningar ska ha krav på sig att använda relevanta nyckeltal och kassaflödesanalys i sina årsredovisningar för att underlätta för köparna (Justitiedepartementet, 2017).

Utifrån denna utredning går det att se att vikten av att undersöka hur bostadsrättsföreningars ekonomi ser ut är ett aktuellt ämne. På grund av att bostadsrätter tillhör en växande marknad och därmed berör många intressenter är det även av betydelse att eventuella bostadsrättsköpare skapar sig förståelse för bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning. Innan en privatperson genomför ett köp av en bostadsrätt är det därför viktigt att personen i fråga vet hur föreningens ekonomi ser ut. Föreningens ekonomi kommer trots allt i slutändan även bli köparens ekonomi (Lindståhl, 2016). Detta innebär att föreningarna måste uppfylla sin del och vara öppna med hur deras ekonomi ser ut, vilket är vad Justitiedepartementet hade som mål med sin utredning (Justitiedepartementet, 2015). Utifall att föreningen har en sämre ekonomi finns det en risk att månadsavgifterna kommer att höjas i framtiden, vilket i sin tur kommer att påverka marknadsvärdet och privatpersonens ekonomi negativt. Detta kan även ske åt andra hållet utifall att föreningen har en stadig ekonomi. Utifall att föreningen har en stadig ekonomi kommer månadsavgifterna troligen att stanna där de är eller till och med sänkas. Det finns med andra ord ett tydligt samband mellan bostadsrättsföreningars ekonomi och privatpersoners framtida ekonomi (Borättupplysning, 2017).

En artikel som visar på vikten av att undersöka en bostadsrättsföreningars årsredovisning inför köp är *Så kollar du bostadsrättsföreningens ekonomi* skriven av Maria Crofts (2014). I artikeln redogörs det för att de avgifter medlemmarna betalar till bostadsrättsföreningen är föreningens största intäkt. Det är därmed viktigt för köparen att ha förståelse för hur ekonomin ser ut i föreningen, då risken finns att avgifterna kan komma att påverkas av exempelvis en eventuell renovering i föreningen. Det är därför viktigt att ha vetskap om bland annat föreningens skulder då det är en faktor som kan påverka om avgifterna höjs eller inte. En förening med små lån i förhållande till vad som betalades för fastigheten bidrar till att riskerna om avgiftshöjning minskar. En förening med stora lån innebär istället en högre risk för avgiftshöjning och är dessutom känslig för eventuella räntehöjningar. En faktor som istället dämpar känsligheten vad gäller räntehöjningar och därmed inte ökar risken för avgiftshöjningar är om föreningen har eget kapital. Crofts redogör för att den informationen som är viktig att undersöka och som inkluderar eget kapital finns i balansräkningen, då det är där tillgångar i förhållande till deras skulder presenteras, vilket visar på både risker och möjligheter. Den information som presenteras i resultaträkningen visar endast på om föreningen gått med vinst eller förlust det senaste året och säger därmed inte speciellt mycket om föreningens ekonomi enligt Crofts (2014). Två vanliga nyckeltal som ofta förekommer i årsredovisningar är likviditet, som visar på föreningens förmåga att betala tillbaka kortfristiga skulder, och soliditet, som innebär föreningens förmåga att betala tillbaka långfristiga skulder. Dessa nyckeltal är bra att känna till. Det bör dock inte läggas för stor vikt vid dessa, då de inte säger speciellt mycket om en bostadsrättsföreningars ekonomiska välmående. Det nyckeltal som anses relevant för just bostadsrättsföreningar är enligt Boupplysningen (u. å.)

skuldsättningsgrad som visar på skulder per kvadratmeter och hur pass känslig bostadsrättsföreningen är för ränteförändringar (Bouplysningen, u.å.).

I den idéskrift FAR tillsammans med Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och SBC har tagit fram presenteras ett förslag om hur informationen i årsredovisningar kan redogöras på ett tydligare sätt för att göra informationen mer relevant och lättläst, vilket i sin tur kan leda till ökad förståelse hos bostadsrättsköpare. Vad som kan ställa till det angående den information som ges är att de som upprättar årsredovisningen har ett visst spelrum angående hur de ska upprättas. Detta kan leda till att årsredovisningarna ser olika ut och att de därmed blir svåra för bostadsrättsköpare att ställa mot varandra. En aspekt som kan påverka att årsredovisningar skiljer sig från varandra är att det kan vara svårt att veta exakt vad lagen innefattar. Det är med andra ord inte helt lätt att avgöra vad som bör stå med – alltså följer god redovisningssed – och vad som inte är tvunget. Den information som är ämnad för intressenterna kan även väljas att antingen lämnas som en separat skrift eller i årsredovisningen, vilket skapar olikheter årsredovisningar emellan. En ytterligare aspekt som bidrar till att årsredovisningar skiljer sig åt är språkanvändningen. Detta kan skapa problem för intressenter då samma information presenteras på olika sätt. FAR med flera föreslår därmed ett mer standardiserat språk i årsredovisningar – dock inte helt och hållet, då varje förening är unik (FAR et al. 2014).

Att tydligt förmedla hur ekonomin ser ut genom årsredovisningar är det dock debatterat kring att inte alla bostadsrättsföreningar lyckas med. I artikeln *Redovisa fakta öppet vid köp av ny bostadsrätt* i Svenska Dagbladet skriven av Anders Olsson (2017) redogörs det för att bostadsrättsköpare är i behov av mer information vid köp av bostadsrätt. Detta tyder på att den information som presenteras i årsredovisningen inte är tillräcklig och att det finns en underliggande problematik. I artikeln skriver Olsson “Köpare av en ny bostadsrättslägenhet måste få lika bra köparinformation som köparen av en ny tvättmaskin.” och diskuterar kring att det framgår mer information när en person köper en ny tvättmaskin än när den köper en ny bostadsrätt – trots att en bostad kostar mycket mer (Olsson, 2017). Precis som Finansinspektionen (2017) anser även Olsson att det är problematiskt att bostadsköpare är i underläge och att det då är av extra stor vikt att skydda köparna i form av en förståelig årsredovisning (Olsson, 2017).

När en bostadsrättsköpare står inför ett val mellan olika bostadsrättsföreningar kan det vara svårt att göra en rättvisande ekonomisk jämförelse mellan de olika föreningarna. I artikeln *HSB och Riksbyggen: Borätterna bör visa underhållsplaner* (2017) i Dagens Industri beskrivs det även som nästintill omöjligt att kunna jämföra två bostadsrättsföreningar på grund av att föreningarna kan välja mellan olika regelverk. Detta resulterar i att det även är svårt för befintliga bostadsrättshavare att se hur deras bostadsrättsförenings ekonomi utvecklar sig. I artikeln föreslås det att regler bör sättas för att ge en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska välmående. De föreslår även att föreningarna ska ta fram en förenklad framtida plan över investeringar och underhållsarbeten för att användarna lättare ska kunna förstå sig på föreningens ekonomiska ställning. (Lago & Lilja, 2017)

I artikeln *Undvik fällorna – så kollar du upp bostadsrättsföreningen innan köpet* författad av Johan Wendel redogörs det för att det är långt ifrån alla bostadsrättsköpare som gör en grundlig kontroll över ekonomin i den bostadsrätt som ska köpas. Det råder med andra ord okunskap kring hur pass viktig denna information är inför ett köp. Wendel skriver i artikeln att det finns många fällor som bostadsrättsköpare kan falla i – exempelvis på grund av att mäklare i vissa fall inte berättar hela sanningen kring föreningens ekonomi. Vid ett bostadsrättsköp händer det att köpare har stark tillit till sin mäklare, vilket kan leda till problematik då mäklarna enligt Wendel i vissa fall inte tar ansvar för att köparna vet vilka eventuella risker en specifik bostadsrättsförening kan innebära (Wendel, 2017). Fastighetsmäklarinspektionen (2015) beskriver det som att mäklare är enligt lag skyldig att utföra sitt arbete omsorgsfullt och följa god fastighetsmäklarsed. De ska även agera som en opartisk mellanhand samt ta hänsyn till alla inblandades intressen (Fastighetsmäklarinspektionen, 2015), vilket inte stämmer överens med vad Wendel redogör för. I artikeln beskrivs det hur mäklarna formulerar det som att föreningen har en “stabil och bra ekonomi”, vilket egentligen inte säger någonting om föreningens ekonomiska välmående. Wendel menar att det är viktigt att komma ihåg att mäklare fortfarande arbetar som säljare och att det således kan påverka deras agerande. Wendel redogör även för att det är få bostadsrättsköpare som lyckas läsa årsredovisningarna, då det kan vara svårt att förstå informationen som presenteras och vad den informationen innebär (Wendel, 2017).

1.3 Problemformulering

Det finns ett rådande problem kring att bostadsrättsköpare kan ha svårt att förstå bostadsrättsföreningars årsredovisning och de därför inte används i önskad utsträckning, trots att det är viktig information att ta del av. Det har diskuterats kring hur innehållet i årsredovisningar kan bli mer lättläst och relevant, då denna brist på förståelse ses som ett problem. Konsumentskyddet finns även till för att skydda köparen från att göra en dålig investering, vilket inte överensstämmer med den nuvarande bristen på förståelse hos köparna, trots konsumentskyddets strävan efter att minska denna brist på förståelse. Det råder alltså problem kring förståelsen och användandet av bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

1.4 Frågeställning

Huvudfråga

- I vilken omfattning tar eventuella bostadsrättsköpare del av samt har förståelse för informationen i bostadsrättsföreningars årsredovisning?

Diskussionsfrågor

- Hur påverkas användandet av årsredovisningen vid ett bostadsrättsköp utifall att köparen har någon form av tidigare erfarenheter inom ämnet (t ex ekonomisk utbildning, suttit i bostadsrättsförenings styrelse)?
- Vilken betydelse har en årsredovisning för en bostadsrättsköpare vid ett eventuellt bostadsrättsköp?

1.5 Syfte

Ett köp av en bostadsrättslägenhet innebär en stor investering och det är därför viktigt att veta vad som köps. Syftet med denna uppsats är därmed att undersöka om de svårigheter som tidigare forskning visar på angående förståelsen för informationen i årsredovisningar i samband med det egna bostadsrättsköpet är ett befintligt problem.

1.6 Avgränsningar

I denna studie kommer endast de personer som vistas på visningar som befinner sig i Stockholms län att undersökas för att göra undersökningen möjlig att genomföra. Övriga delar av Sverige kommer alltså inte att undersökas, då det skulle innebära en för bred undersökning för att vara genomförbar. Det har även skett en avgränsning då det endast valts ut sex olika visningar av sex olika bostadsrätter för att kunna göra det möjligt att få en inblick i ämnet. De bostadsrätter som valts ut tillhör heller inte kategorin nyproduktion, då sådana föreningar har andra förutsättningar. Bostadsrättsföreningar i nyproduktioner har ingen årsredovisning och gjorde dessa därmed inte möjliga att ha med i undersökningen (Hellekant, 2014).

Det är endast användningen av årsredovisningar som kommer att läggas fokus vid i denna studie, vilket inkluderar förståelsen för den, om den har lästs och om årsredovisningen fyller sitt syfte. Det är även endast användningen av bostadsrättsföreningars årsredovisningar som undersökts och inte några andra årsredovisningar, då undersökningsområdet innefattar just bostadsrättsföreningar.

2. Referensram

I referensramen styrks denna undersökning med hjälp av teorier och tidigare forskning. Referensramen kommer att ha en koppling till det empiriska avsnittet som slutligen presenteras i analysen.

2.1 Förståelse för bostadsrättsföreningars årsredovisningar

I tidigare kapitel har det förts en diskussion angående att det är viktigt att bostadsrättsköpare vet hur ekonomin ser ut i den bostadsrättsförening de köper in sig i, vilket görs lättast genom att läsa årsredovisningen. För att en bostadsrättsköpare ska få vetskap om detta och samtidigt kunna skapa de bästa möjligheterna för att göra en sund investering vid ett bostadsrättsköp spelar det stor roll att köparna kan använda informationen i årsredovisningarna. En förutsättning för att en bostadsrättsköpare ska kunna använda den ekonomiska information som presenteras i bostadsrättsföreningars årsredovisning är därmed att de har förståelse för informationen, vilket är någonting Thomas redogör för i artikeln *One Approach to the Problem of Communicating Accounting Information* (1951). Enligt Thomas skapas problematiken när det är den breda allmänheten som ska läsa och använda informationen som ges i årsredovisningar, då deras förståelse för denna ekonomiska information har stora brister i jämförelse med exempelvis banktjänstemän och affärsmän (Thomas, 1951).

2.1.2 Finansiell läskunnighet

För att minska denna brist på förståelse som Thomas (1951) redogör för underlättar det om personen i fråga har en viss grad av finansiell läskunnighet, vilket innebär att personen förstår den ekonomiska information som presenteras. Detta delas enligt Bay, Catasús och Johed (2014 s. 37) in i tre huvudområden som fokuserar på läskunnighet ur olika perspektiv. Det första området fokuserar på förmågan att ta till sig finansiell information. Det andra området innefattar om förmågan av finansiell läskunnighet påverkar ett eventuellt beslutsfattande. Det tredje och sista området fokuserar på om någon typ av kunskap eller ekonomisk utbildning påverkar människors förmåga att förstå ekonomisk information (Bay, Catasús & Johed, 2014 s. 37). Inom bostadsrättsmarknaden är det av vikt att förstå den finansiella informationen, vilket går att likna med Almenbergs och Söderberghs (2011) redogörelse om att det är viktigt att ha finansiell förståelse för informationen när privatpersonerna sätter sig in i vardagsekonomin. Risker som brist på finansiell läskunnighet kan medföra är att de tar en ekonomisk risk utan att veta om det. Vid ett bostadsrättsköp kan en sådan risk ta sig uttryck utifall att bostadsrättsköparen inte förstår informationen i årsredovisningen. Detta kan innebära ett bostadsrättsköp där köparen inte har någon vetskap om bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning, vilket innebär en risk för bostadsrättsköparen (Almenberg & Söderbergh, 2011).

2.2 Årsredovisningens syfte

Även om användarnas förståelse för den ekonomiska information som presenteras spelar stor roll när en bostadsrättsförening årsredovisning ska läsas är det inte det enda som spelar roll.

Även årsredovisningen som dokument har en del krav att uppfylla och ett syfte att uppnå. Det huvudsakliga syftet med en årsredovisning är att informera om företagets ekonomiska ställning till dess intressenter och användare (Skatteverket, 2017b). Informationen som presenteras ska därmed vara till nytta för intressenter och användare av årsredovisningen för att de ska kunna se hur företaget ser ut ekonomiskt. För att uppnå detta syfte ska redovisningen innehålla information om tillgångar, skulder, eget kapital, intäkter och kostnader samt om kassaflöden. Utöver dessa punkter som årsredovisningen ska innehålla ska den även inkludera information angående bland annat gjorda samt planerade underhållsarbeten som presenteras i förvaltningsberättelsen. All denna information ska presenteras på ett tydligt sätt för att ge användarna vetskap angående företagets ekonomiska ställning (FAR, 2003). Detta syfte uppfylls däremot inte utifall att mottagarna inte förstår informationen, vilket förtydligar förståelsens vikt i det hela ytterligare (Thomas, 1951).

2.2.1 Informationsbehov

De intressenter och användare som årsredovisningen har som syfte att informera är företagets ägare, långivare, kunder, konkurrenter, anställda samt stat och kommun (Smith, 2006, s. 17). Dessa användare har dock olika informationsbehov – det vill säga att de vill ha ut olika information ur årsredovisningen – vilket enligt Smith (2006, s. 17) kan försvåra hur informationen ska förmedlas. På grund av att användarna har olika informationsbehov av årsredovisningen och då företaget har många användare involverade leder det till att det kan vara svårt för företaget att ta hänsyn till alla användare när de presenterar informationen. Informationsbehovet kan enligt Smith troligen även variera individer emellan – till exempel beroende på vilken kunskap individen har. Det kan därmed bli svårt för företag som upprättar redovisning att tillfredsställa alla involverade. (Smith, 2006, s. 17-18)

Detta informationsbehov kan variera vad gäller bostadsrättsköpare då det handlar om ett flertal individer som bland annat kan ha olika erfarenhets- och kunskapsnivå. Då dessa individer trots allt tillhör samma grupp av intressenter har de någorlunda lika informationsbehov (FAR et al. 2014). Denna erfarenhets- och kunskapsnivå har en koppling till finansiell läskunnighet, då kunskap och eventuell ekonomisk utbildning är ett av de tre områdena som påverkar finansiell läskunnighet.

2.2.2 Kvalitativa egenskaper

För att användarna ska bli så tillfredsställda som möjligt har ett antal kvalitativa egenskaper presenterats som årsredovisningarna ska förhålla sig till. En av dessa egenskaper är att information som presenteras i årsredovisningen ska vara *relevant*. Med relevant information menas all information som kan påverka användarens agerande och beslut. Informationen behöver inte påverka alla användare, men om möjligheten finns att den kan påverka ett fåtal användare är det ändå relevant information och ska därmed vara med i årsredovisningen (Bokföringsnämnden, 2012).

En ytterligare egenskap den information som ges i årsredovisningen ska ha är att den ska vara *trovärdig*. Med det menas att informationen ska vara komplett och att den inte får utesluta relevant information. Det innebär även att informationen ska vara neutral och objektiv. Om

väsentlig information utelämnas skulle det leda till att årsredovisningen blir missvisande och varken trovärdig eller relevant. Informationen får heller inte innehålla några betydande fel och den ska även vara aktuell och uppdaterad (Bokföringsnämnden, 2012).

Informationen i årsredovisningen ska även vara *jämförbar*, vilket innebär att informationen som presenteras ska kunna jämföras med tidigare års årsredovisningar inom samma företag och även med andra företag inom samma bransch. Detta innebär att företaget inte kan ändra sin utformning av årsredovisningen från år till år, då det kan försvåra läsandet och jämförandet. För att underlätta ska företaget istället använda samma utformning av årsredovisningen varje år. Användaren ska informeras om vilka redovisningsprinciper som tillämpas och utifall att någon förändring av redovisningsprinciper sker ska användaren även informeras om detta (Skatteverket, 2017a).

Informationen i årsredovisningen ska även vara *begriplig*, vilket innebär att intressenter och användare ska kunna förstå informationen i årsredovisningen. Informationen ska dock inte anpassas för att vem som helst ska kunna läsa den, utan användarna förväntas trots allt ha en viss kunskap eller vara beredd att skaffa sig grundläggande kunskap för att ha möjlighet att förstå årsredovisningen. Årsredovisningen får inte bli så pass lättbegriplig att relevant information är tvungen att uteslutas (Bokföringsnämnden, 2012).

Väsentlighet är en av de kvalitativa egenskaperna årsredovisningen bör besitta. Detta innebär att information som skulle kunna påverka användarens beslut eller agerande bör vara med i årsredovisningen. Sådan information som är väsentlig och därmed skulle kunna påverka ett beslut får med andra ord inte uteslutas. Informationens väsentlighet kan antingen bero på ekonomisk storlek eller på informationens karaktär. Informationen behöver alltså inte vara väsentlig bara för den har stor ekonomisk påverkan, utan den kan även vara väsentlig för användaren om informationens uteslutande kan påverka dennes agerande oavsett ekonomisk storlek (Bokföringsnämnden, 2012).

2.3 Årsredovisningen

En bostadsrättsförenings årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och eventuella noter och tilläggsupplysningar. De två sistnämnda delarna kan användas för att förtydliga resultat- och balansräkningen (Lundén & Svensson, 2011, s. 184).

I förvaltningsberättelsen får användaren reda på hur bostadsrättsföreningens verksamhet ser ut formulerat i text. Vad som ska framgå i en förvaltningsberättelse är framförallt väsentliga händelser som inträffat under det gångna räkenskapsåret och planerade händelser som kommer att inträffa under det kommande räkenskapsåret. Exempel på sådana väsentliga händelser är om det gjorts några underhållsarbeten och om det finns några planerade underhållsarbeten i bostadsrättsföreningen (Lundén & Svensson, 2011, s. 188). I förvaltningsberättelsen redogörs det även för om det finns externa hyresgäster som hyr lokaler i fastigheten och om det finns hyresrätter. Utifrån vetskapen om underhållsplaner, lokaluthyrning och hyresrätter kan en potentiell köpare få en uppfattning över hur föreningens

ekonomi kommer att se ut framöver. En bostadsrättsförening som hyr ut lokaler kan bidra till ett positivt tillskott i föreningen. Även hyresrätter som i framtiden kan upplåtas som en bostadsrättslägenhet kan bidra med ett positivt framtida tillskott (Isacson, 2006, s. 126). Förvaltningsberättelsen ska innehålla information som anses relevant för användarna av bostadsrättsföreningens årsredovisning och för att komplettera det som står i resultaträkningen, balansräkningen eller noter. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla information som inte finns med i någon av de nämnda delarna och ändå anses som användbar information. Eftersom att förvaltningsberättelsen är ett sorts tydliggörande av resultat- och balansräkningen presenterad i text kan den vara lämplig för användare för att förstå innebörden av siffrorna bättre. Denna del i årsredovisningen redogör dock inte för all information, utan det är endast en del av informationen som presenteras (Lundén & Svensson, 2011, s. 188).

Två nyckeltal som är ofta förekommande är likviditet och soliditet. Dessa visar på bostadsrättsföreningens kortfristiga och långfristiga betalningsförmåga. Enligt Isacson är dessa nyckeltal ingen bra grund för en ekonomisk bedömning av en bostadsrättsförening. Likviditeten visar på den kortfristiga betalningsförmågan och kan därför se annorlunda ut på räkenskapsdagen i jämförelse med hur den sett ut under det gångna räkenskapsåret. Soliditeten menar Isacson inte är anpassad för bostadsrättsföreningar, vilket beror på att föreningens anläggningstillgångar ofta är bokförda till ett lägre värde än det verkliga. Detta leder till att soliditeten i bostadsrättsföreningar i regel visar ett missvisande tal som inte stämmer överens med verkligheten (Isacson, 2006, s. 124-125). Årsavgift per kvadratmeter är ett ytterligare nyckeltal för att göra en bedömning. Då årsavgiften kan komma att ändras bidrar dock denna siffra inte med tillräcklig information för att kunna göra en ekonomisk bedömning (Isacson, 2006, s. 66). Det krävs annan information som går att finna i årsredovisningen som kan säga någonting om hur pass stabil årsavgiften kan tänkas vara, exempelvis föreningens skulder tillsammans med fastighetens skick (Isacson, 2006, s. 111).

Resultaträkningen redogör för bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader. I denna del av årsredovisningen kan användaren få vetskap om framförallt hur stora årsavgifter från medlemmarna och hyresintäkter från eventuella externa hyresgäster föreningen har. Det går även att utläsa vilka underhålls- och driftkostnader föreningen har i resultaträkningen. Resultatet blir därefter skillnaden mellan intäkter och kostnader (Dahlin). Årets resultat kan fluktuera från år till år, beroende på om det gjorts underhållsarbeten eller inte, då ett sådant arbete leder till förhöjda kostnader under det gångna räkenskapsåret (Lundén & Svensson, 2011, s. 204). Utifall att en bostadsrättsförening har ett minusresultat flera år på rad behöver det därmed inte betyda att föreningen har en instabil ekonomi, utan vad som är intressant att undersöka är anledningen till att de går med förlust (Isacson, 2006, s. 124).

Balansräkningen består av två delar. Den ena delen består av tillgångar och den andra delen av eget kapital och skulder. Dessa två delar ska vara i balans (Isacson, 2006, s. 69). Med balanserat resultat menas det över- och underskott från tidigare års resultat och kan ses som en reserv för framtiden (Lundén & Svensson, 2011, s. 204). Tillgångarna i en bostadsrättsförening består till störst del av anläggningstillgångar i form av fastigheten

(Isacson, 2006, s 125). Balansräkningen är en avgörande del när en bedömning ska göras av en bostadsrättsförenings ekonomiska välmående, framförallt då den innefattar föreningens långfristiga skulder. De långfristiga skulderna i kombination med ett behov av framtida renoveringar är lämpligt att undersöka för att ta reda på hur pass skuldsatt en bostadsrättsförening är och därmed om det finns risker för att månadsavgiften kommer att höjas utifall att en renovering behövs göras (Isacson, 2006, s. 69).

2.4 Att veta vad som köps

När en bostadsrätt ska köpas innefattar det någon av de största investeringar en privatperson kommer göra i sitt liv. Det är därför av stor vikt att dessa köpare vet vad de investerar i, vilket kan göras genom att läsa på, analysera samt jämföra de olika alternativen. När det handlar om köp av bostadsrätt görs detta på bästa sätt genom att studera bostadsrättsföreningens årsredovisning. (Justitiedepartementet, 2015)

Paul Baines, Chris Fill och Sara Rosengren beskriver modellen *The consumer proposition acquisition process* (2017, s. 48-51) som handlar om hur en köpprocess går till utifrån en köparens perspektiv. Denna modell kan vara till hjälp för att förstå en bostadsrättsköpares tankegång när den läser på om, analyserar och jämför olika bostadsrättslägenheter. Modellen är uppdelad i sex olika steg som köparen tankemässigt går igenom vid ett köp. Det steg som är av intresse för denna studie är därmed det tredje steget, *proposition evaluation*, som innebär att köparen utvärderar vilket alternativ som är det bästa. Detta steg handlar om att köparen läser på om vad som ska köpas för att kunna skaffa sig bra kunskap inom området och att därefter ställa dem mot varandra för att se vilket som är det bästa alternativet. För att en köpare ska ha möjlighet att bli påläst angående en bostadsrättsförening spelar årsredovisningen stor roll, då det är här köparen kan undersöka om det skulle innebära en bra investering eller inte (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 48-51).

För att förstå själva kommunikationen mellan bostadsrättsföreningar och köpare av bostadsrätten kan Shannon och Weavers modell *The Linear of Communication* (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386) vara användbar. Denna modell visar på varje steg i kommunikationsprocessen mellan sändare och mottagare – som i detta fall är bostadsrättsförening och bostadsrättsköpare – och kan därmed visa på var i processen kommunikationen brister. Brist i kommunikationen skulle i detta fall kunna vara om bostadsrättsköparna inte förstår det budskap som bostadsrättsföreningen skickar ut – med andra ord årsredovisningen (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386).

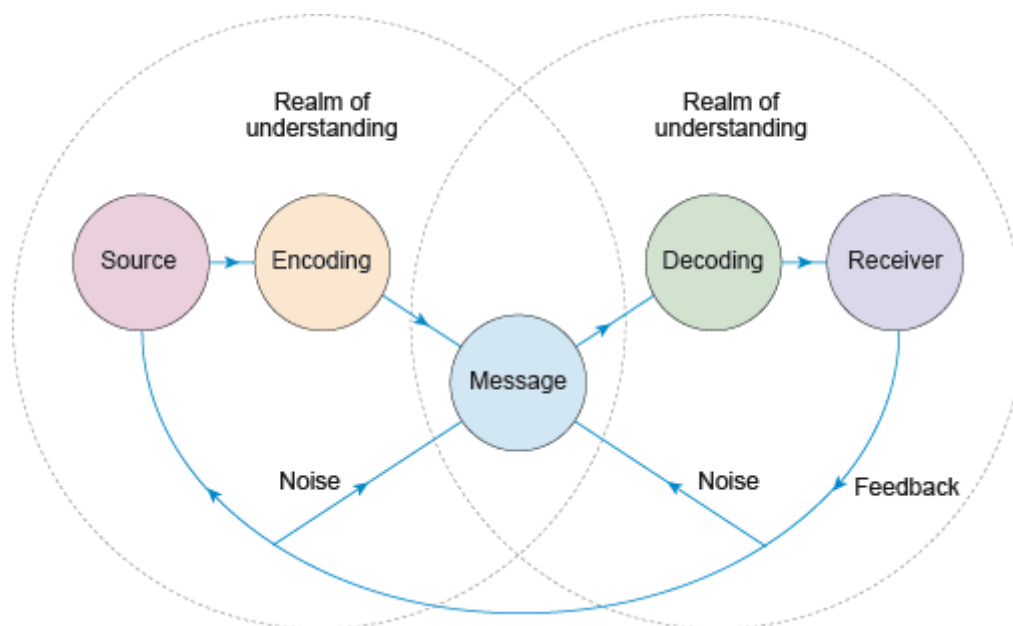
Modellens första ruta tar upp *sändaren* (source) som är den part som skickar ut det budskap som ska förmedlas. Detta budskap skickas därefter till *kodning* (encoding) där själva meddelandet skapas i form av exempelvis text eller siffror. I modellens mittersta ruta finns rutan *meddelande* (message), vilket inkluderar hur meddelandet förmedlas. I denna undersökning kan dessa två steg förknippas med en årsredovisning. Dessa tre rutor bestående av sändaren, kodning och meddelande är inringade av en större cirkel som symboliserar olika uppfattningar som kan uppstå bland de som skickar ut meddelandet. Inom denna cirkel kan

det uppstå så kallat *brus* (noise) som stör kommunikationen. Det kan exempelvis vara att meddelandet inte är tydligt utformat. I detta fall skulle det kunna handla om att årsredovisningen inte är tydlig och är både svår att förstå och svåråtkomlig. (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386)

Rutan som inkluderar meddelandet går vidare till *avkodning* (decoding) där mottagaren tolkar budskapet. Budskapet går därefter vidare till *mottagaren* (receiver). Hur mottagaren tolkar meddelandet kan bland annat bero på vilken kompetens mottagaren har. Även i denna process kan det uppstå brus som stör mottagarens förståelse för budskapet. Det skulle exempelvis kunna vara att mottagaren inte har rätt kompetens för att kunna förstå årsredovisningen. Det slutliga steget i modellen är att mottagaren skickar tillbaka feedback till sändaren – antingen i form av att ha förstått och omfamnat meddelandet eller att inte ha förstått och därmed avslå meddelandet. Dessa rutor – avkodning, mottagaren och feedback – är inringade av en större cirkel som symboliserar mottagarnas uppfattning. (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386)

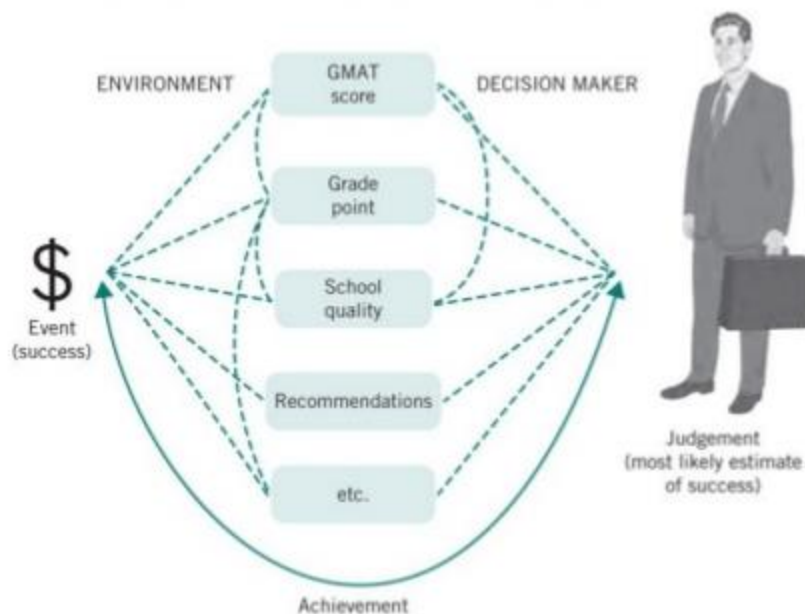
Den del i modellen som symboliserar mottagaren av meddelandet går även att jämföra med Baines, Fills och Rosengrens beskrivning av hur en köpare utvärderar och analyserar ett framtida köp. I de båda modellerna får mottagaren – i detta fall bostadsrättsköparen – information angående det eventuella köpet där mottagaren kan tolka informationen på olika sätt. Denna tolkning kan enligt Shannon och Weavers modell till exempel baseras på vilken kompetens personen i fråga har, vilket i sin tur leder till en viss form av analys och utvärdering av det eventuella köpet som i Baines, Fills och Rosengrens modell.

Det är som ovan nämnt av vikt att en köpare av en bostadsrätt vet vad den investerar i, då det handlar om en stor summa pengar. För att kunna veta vad den investerar i är det därmed av betydelse att köparen förstår den information som ges angående den bostadsrättsförening som köparen undersöker. Shannon och Weavers modell kan hjälpa till att förtydliga själva kommunikationen mellan bostadsrättsföreningar och deras köpare, då den tydligt visar varje steg i kommunikationen. Genom att analysera bostadsrättsköparens förståelse för årsredovisningen med hjälp av denna modell kan det visa på om det brister och i sådant fall var någonstans i kommunikationen det brister.



Figur 1: Shannon och Weavers modell, The Linear of Communication (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386)

Den kompetens som tas upp i Shannon och Weavers modell och som i sin tur kan påverka hur ett eventuellt köp utvärderas såsom i Baines, Fills och Rosengrens modell kan förstås ytterligare utifrån *Brunswik Lens Model* (Deegan, 2013, s. 544). Denna modell kan även bidra till ökad förståelse för köparnas uppfattning av informationen i årsredovisningen. Modellen består delvis av en *bedömare* (judgement), som i denna undersökning tar form som köpare, och delvis av *framtida framgång* (event success), som tar form som ett framtida bostadsrättsköp. Modellen visar på vilka olika faktorer som både kan påverka en köpares uppfattning och därmed dennes beslut och vilka olika faktorer köparen använder sig av i sitt köpbeslut. Dessa faktorer kan bland annat vara om personen överhuvudtaget har någon utbildning och i sådant fall hur skicklig den var i skolan. Modellen tar även hänsyn till att det kan finnas en korrelation mellan dessa faktorer (Deegan, 2013, s. 544-555).



Figur 2: Brunswick Lens Model (Deegan, 2013, s. 544-555)

2.5 Problem som uppstår

När en bostadsrättsköpare ska ta sig ut på bostadsmarknaden har det visat sig vara svårt för vissa att skaffa sig förståelse angående vad som är en bra eller sämre investering. För att förstå detta problem bättre underlättar det om problemet definieras. Goldkuhl och Röstlinger (1988, s. 16) presenterar deras definition av ett problem som "Skillnaden mellan hur jag vill att det ska vara och hur jag uppfattar att det är". Enligt Goldkuhl och Röstlinger är ett problem med andra ord om någon av aktörernas förväntan av hur det ska upplevas inte överensstämmer med hur det faktiskt upplevs av den andra parten. För att identifiera ett problem är det enligt Goldkuhl och Röstlinger nödvändigt att först och främst identifiera den utgångspunkt som anses vara problematisk av en eller flera aktörer för att därefter utvärdera och beskriva problemen på ett förståeligt sätt (Goldkuhl & Röstlinger, 1988, s.16). Det är viktigt att fokusera på orsak- och effektsamband för att komma fram till eventuella lösningar på problemen samt att fokusera på problemen som orsakar problem (Goldkuhl & Röstlinger, s. 66-72).

För att förstå problemet angående att vissa bostadsrättsköpare har svårt att förstå årsredovisningen kan Goldkuhl och Röstlingers definition bidra till kunskap angående att förstå var problemet faktiskt ligger. Utifrån denna definition skulle det kunna gå att se det som att denna brist på förståelse beror på att bostadsrättsföreningarna förväntar sig en sorts förståelse av årsredovisningen, men att det inte helt och hållet når fram.

Problemet angående att det kan vara svårt för bostadsrättsköpare att förstå årsredovisningen går även att se utifrån Craig Deegans beskrivning att utifall att en viss information inte används kan det antingen bero på att informationen inte innehåller sådant som efterfrågas av användaren eller att användaren inte vet hur den ska tillämpas. Det har visat sig att ökad mängd information som tillhandahålls individer kan förbättra kvaliteten på beslutsfattandet till

en viss grad. Om informationen däremot blir för mycket kan detta bli svårt att hantera för användaren, vilket kan leda till att användaren istället väljer ett mindre bra alternativ (Deegan, 2013, s. 547-550). Det är därför viktigt att ha relevant information – såsom de kvalitativa egenskaperna säger (Skatteverket, 2017a) – som användaren kan ha till nytta vid ett beslut (Deegan, 2013, s. 547-550).

Deegans beskrivning angående problemet kring att information inte når fram går även att se utifrån att informationen i bostadsrättsföreningars årsredovisning i vissa fall inte når hela vägen fram. För att denna information ska komma fram förutsätter det en sorts förståelse för den information som ges i en årsredovisning. Detta är framförallt viktigt när det handlar om investering i en bostadsrätt då det handlar om ett stort kapital. Deegans beskrivning kan bidra till kunskap angående utfall att problemet ligger i brist på förståelse hos användaren eller om årsredovisningen är svårförståelig.

2.6 Tidigare forskning

Författarna Fred J. Soper och Robert Dolphin (1964) som genomfört forskningen *Readability and Corporate Annual Reports* beskriver det som:

A problem which has been of concern to the accountant and other interested people for good number of years is the construction of the corporate annual report. It is generally conceded that one of the objectives in constructing the annual reports is to make it as readable and understandable as possible. (Soper & Dolphin, 1964)

De menar med andra ord att uppbyggnaden av årsredovisningar är ett problem för både intressenter och de som upprättar årsredovisningen. Författarna förespråkar därmed att årsredovisningen ska vara så läsbar och förståelig som möjligt. Utifall att intressenterna inte förstår årsredovisningen kan det leda till att information antingen inte når fram eller inte tolkas på önskat sätt (Soper & Dolphin, 1964). En förutsättning för att detta inte ska inträffa är att läsaren har finansiell läskunnighet (Bay, Catasús & Johed, 2014 s. 37).

Denna forskning utfördes i form av ett test där 25 årsredovisningar utvärderades för att mäta läsbarheten. Testet fokuserade främst på ordens och meningarnas längd. Soper och Dolphin menade på att ju kortare meningarna var, desto mer förståeliga och läsbara blev årsredovisningarna. Avsikten med studien var att utvärdera årsredovisningar för att se hur pass läsbara dom är, att undersöka läsbarhetens giltighet samt att undersöka om det fanns någon korrelation mellan hur lätta de är att läsa och förståelsen av materialet. (Soper & Dolphin, 1964)

Det är viktigt att informationen når ut till bostadsrättsföreningars köpare, då ett köp av en bostadsrätt troligen är en av de största investeringarna en privatperson kommer göra i sitt liv. För att avgöra om det innebär en bra investering är det viktigt att kunna utvärdera bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning, vilket kräver en sorts förståelse för årsredovisningen (Bostadsrätterna, 2017). Även här kommer vikten av förståelse för finansiell

information in, vilket underlättar om personen i fråga har finansiell läskunnighet, då det enligt Almenberg och Söderbergh (2011) är viktigt att privatpersoner har en viss förståelse innan de sätter sig in i vardagsekonomin.

Forskningen *Individual investors and financial disclosure* av Alastair Lawrence (2013) talar om huruvida enskilda investerare drar nytta av tydligare och mer konkreta finansiella upplysningar. Detta går även att se med utgångspunkt i bostadsrättsföreningar, då en tydligare årsredovisning kan vara en bidragande faktor till att sunda investeringar görs. Under de senaste åren har det varit av intresse att förstå huruvida enskilda investerare drar nytta av tydligare och mer konkreta finansiella uppgifter. Med hjälp av detaljerade uppgifter om enskilda investerare visar den här undersökningen att i genomsnitt investerar personer mer i företag med tydliga och koncisa finansiella uppgifter. Således kan investeringar i företag med tydligare information i sina finansiella rapporter minska individens oro kring bristen på information. Resultatet tyder på att förbättrad företagsinformation i de finansiella rapporterna gynnar enskilda investerare, speciellt de som gör stora och långsiktiga investeringar (Lawrence, 2013). FAR med flera (2014) gjorde en liknande undersökning angående bostadsrättsmarknaden. Syftet med FAR:s undersökning var att hitta intressenternas informationsbehov för att skapa möjligheter att åstadkomma mer anpassade årsredovisningar (FAR, 2014).

Utöver Alastair Lawrence forskning behandlar även forskningen *Processing Fluency and Investors' Reactions to Disclosure Readability* gjord av Kristina Rennekamp (2012) ämnet kring att finansiella texter kan vara svårlästa. I Rennekamps forskning undersöks informationen om läsbarhet och dess effekter på investerarens beteende. Forskningen utfördes i form av ett experiment där 234 personer i första hand fick information om en specifik produkt. Därefter fick personerna ytterligare information om produkten. Denna gång delades dock personerna upp i två grupper där den ena gruppen fick informationen i form av en sorts läsbarhet och den andra gruppen fick samma information, men med en annan sorts läsbarhet. Rennekamp redogör för att den mer läsbara informationen ledde fram till att investerarna reagerade starkare. Utifall att investerarna ansåg att informationen var positiv reagerade de starkt åt ett håll och även om de ansåg att informationen var negativ ledde det till starka reaktioner, fast åt det negativa hållet. En mer lättläst information påverkar inte bara reaktionen från investerarna utan ökar även tron på att de kan förlita sig på informationen. Innehållet är enligt Rennekamp dels den konkreta fakta som ingår, men också språket och metoden som används för skrivandet. Språket är med andra ord en grundsten för att informationen ska kunna förmedlas korrekt till användarna. Sammanfattningsvis går det därmed enligt Rennekamp att säga att informationen blir bättre mottagen om den förklaras med ett enklare och mer lättläst språk (Rennekamp, 2012). Rennekamps undersökning visar på att utformningen i en årsredovisning både påverkar läsbarheten och hur intressenterna mottar informationen, vilket även är av vikt när köpare ska undersöka en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning.

I de tre forskningarna gjorda av Soper och Dolphin, Lawrence och Rennekamp förespråkas utifrån genomförd forskning att finansiell information bör vara mer lättläst då det leder till

ökad förståelse hos användarna och bättre utfall i form av fler investerare. Detta går hand i hand med att de kvalitativa egenskaper årsredovisningar bör uppfylla. Utifall att egenskaperna uppfylls bidrar det till bättre förutsättningar för användarna att förstå den finansiella informationen (Skatteverket, 2017a).

3. Metod

I metodavsnittet beskrivs det tillvägagångssätt som använts för att kunna utföra undersökningen och nå fram till det slutgiltiga resultatet.

3.1 Metodval

Till denna studie gjordes valet att använda kvalitativa metoder. Den kvalitativa metoden utfördes i form av intervjuer med 26 olika respondenter som befann sig på sex olika visningar av lägenheter i Stockholms län som valts ut för denna studie. Varför 26 respondenter valdes ut var på grund av att det var dessa personer som befann sig på de utvalda lägenhetsvisningarna och som hade viljan att delta i undersökningen. Valet av metod gjordes för att få en aktuell bild av vad som används i årsredovisningen av de som faktiskt är aktiva på bostadsmarknaden vid den tidpunkten. De som för tillfället är aktiva på bostadsrättsmarknaden är mitt uppe i köpprocessen, vilket ökar möjligheten att de har information som är aktuell för den här undersökningen färskt i minnet (Dalen, 2008, s. 11). Detta ger kunskap om hur bostadsrätters årsredovisning används i samband med bostadsrättsköp – om den överhuvudtaget används och i sådant fall i vilken utsträckning. Det utfördes kvalitativa datainsamlingar i form av intervjuer för att få en förståelse om hur pass stor roll årsredovisningen spelar för bostadsrättsköpare och vilka anledningar det finns till att årsredovisningen används respektive inte används.

3.1.1 Tvärsnittsdesign

En tvärsnittsstudie innebär en undersökning som studerar en population vid en specifik tidpunkt. Denna undersökning utfördes som en tvärsnittsdesign, då den undersökte hur det ser ut vid ett specifikt tillfälle vad gäller hur bostadsrättsköpare använder bostadsrättsföreningars årsredovisningar inför ett köp. En tvärsnittsstudie undersöker även flera olika fall samtidigt för att öka sannolikheten för en variation av de variabler som undersöks, vilket denna studie gjorde. (Bryman, 2008, s.63-64)

3.1.2 Intervjuer

Till denna undersökning valdes att utföra delvis strukturerade och delvis semistrukturerade intervjuer. De strukturerade intervjuerna bestod av frågor med ett antal svarsalternativ för att ha försäkran om att svaren är relevanta för undersökningen. I de semistrukturerade intervjuerna hade intervjuaren möjlighet att ställa följdfrågor och respondenten hade möjlighet att utveckla sina svar (Denscombe, 2016, s. 266).

Intervjuerna utformades i form av att de skulle besvara de frågeställningar som undersökningen har. Intervjun tog sin början med frågan om respondenten har läst årsredovisningen där endast svarsalternativen ja och nej fanns. I frågan om vad som är viktigt att titta på i årsredovisningen gavs ett antal svarsalternativ för att underlätta för respondenten och för att rikta in svaren på det som undersökningen behandlar. Anledningen till varför dessa svarsalternativ delades upp som de gjorde var för att få en struktur som liknade

årsredovisningarnas utformning. Det gjordes ett val att endast ha med vissa delar från årsredovisningar. Dessa delar valdes ut utifrån vad intervjuarna ansågs som viktigt. Även i frågan om årsredovisningen ansågs vara svår fanns fyra svarsalternativ för att underlätta för respondenterna och även för att underlätta för intervjuarna att sätta svaren i perspektiv till varandra. På samma sätt utformades den sista frågan som behandlade om årsredovisningen påverkar ett eventuellt köpbeslut. Frågan angående om någonting saknades i årsredovisningen var mer öppen och gav möjlighet för respondenten att skriva precis vad som kunde tänkas saknas. Även frågan om respondenterna hade någon tidigare erfarenhet inom området var en öppen fråga där intervjuarna endast gav ett fåtal exempel på vad tidigare erfarenhet skulle kunna vara. Respondenterna fick utifrån det avgöra själva vad som ansågs vara tidigare erfarenhet.

I denna undersökning genomfördes 26 intervjuer med 26 olika respondenter. Valet att utföra intervjuer på lägenhetsvisningar gjordes då det är viktigt att nå personer i deras pågående verklighet för att öka trovärdigheten (Dalen, 2008, s. 11). Dessa intervjuer genomfördes utanför diverse lägenhetsvisningar i Stockholms län. De visningar som besöktes var:

- Solna, 1:a på ca 25 kvm
- Norrmalm, 2:a på ca 40 kvm
- Bromma, 2:a på ca 55 kvm
- Lidingö, 3:a på ca 80 kvm
- Skärholmen, 3:a på ca 75 kvm
- Huddinge, 4:a på ca 95 kvm

Valet att utföra intervjuer på visningar i Stockholms län gjordes då det behövdes göra en geografisk avgränsning för att göra denna undersökning genomförbar och Stockholm var den stad som var mest åtkomlig för skribenterna. För att få en så bred insamlad data som möjligt valdes det att utföra undersökningen i olika orter inom Stockholms län. De orter som valdes var de som för tillfället hade ett större utbud av lägenheter ute för försäljning och som bidrog med en spridning över Stockholms län. Detta valdes för att öka möjligheten till så stort antal respondenter som möjligt och kunde därmed erbjuda flest möjligheter till insamling av data. Detta resulterade i valet att begränsa undersökningen till dessa områden. Valet att studera lägenheter i olika storlekar gjordes för att täcka flera olika grupper av människor. Det antal intervjuer som utfördes i samband med vardera visning valdes då det var det antalet respondenter som fanns tillgängliga på visningarna och som ville delta i undersökningen. Därav skiljer sig antalet respondenter mellan de olika lägenhetsvisningarna. Den som exempelvis hade flest intressenter på visningen gav även flest respondenter till vår intervju.

3.1.3 Pilotstudie

När intervjuer valts som metod för en undersökning bör de alltid testas innan de genomförs för att upptäcka eventuella missuppfattningar som kan uppstå. Detta görs för att hinna göra eventuella förändringar och förbättringar innan de riktiga intervjuerna äger rum (Denscombe, 2016, s. 237). För att testa de frågor som utformats gjordes först två intervjuer i samband med en lägenhetsvisning i Huddinge. Detta val gjordes för att få en så verklig bedömning som

möjligt av de frågor som ställdes och för att de som deltog i pilotstudien skulle vara aktiva i en eventuell köpprocess vid tidpunkten. Genom pilotstudien undersöktes det hur frågorna uppfattades av respondenterna och om det var några specifika svarsalternativ som saknades på de frågor som innehåller svarsalternativ.

3.2 Population och urval

En population är den grund som urvalet görs ifrån. Ett urval är den del av populationen som väljs ut att undersöka (Bryman & Bell, 2011, s. 190). För denna undersökning har personer som befinner sig i Stockholm och som för tillfället befinner sig i en köpprocess valts ut som population. Det urval som därefter gjordes var de personer som befann sig på de utvalda lägenhetsvisningarna där intervjuerna ägde rum. Detta urval anses vara tillräckligt för att kunna genomföra denna undersökning och det urval som gjordes bidrog med användbar information.

3.3 Bortfall

När data samlades in i samband med visningarna tillfrågades totalt 30 personer om de ville delta i undersökningen. Dessa 30 var de personer som intervjuarna fick möjligheten att ställa frågan om de ville delta till. Fyra av dessa personer tackade däremot nej, vilket leder till bortfall i denna studie. Det var fortfarande en större del av de tillfrågade personerna som ville delta, vilket leder till att undersökningen ändå gick att genomföra

Då intervjuerna och lägenhetsvisningarna ägde rum samtidigt var det vissa potentiella köpare som intervjuarna inte hade möjlighet att tillfråga, då de var mitt uppe i en pågående intervju som de inte kunde avbryta. På grund av detta gick intervjuarna miste om potentiella insamlade data.

3.4 Metodetik

När intervjuerna utfördes informerades respondenterna om att de skulle vara helt och hållet anonyma för att möjliggöra att fler var intresserade att delta. När den insamlade data presenteras i nedanstående avsnitt benämns därmed respondenterna som pseudonymer. Pseudonymer används för att underlätta redovisningen av data. När denna information nådde de eventuella respondenterna fick de själva ta ställning till om de ville delta i intervjun eller inte. Det är viktigt att den information som är relevant för respondenten framgår klart och tydligt innan intervjun börjar, oavsett vilken typ av intervju det är (Dalen, 2008, s. 22).

3.5 Metod- och källkritik

En faktor inom den kvalitativa metod som valts för denna studie som i viss grad kan påverka resultatet är att respondenterna blev "tagna på bar gärning". Då respondenterna inte hunnit förbereda sig inför intervjun kan det leda till att svaren blir mer begränsade. Ett antal av respondenterna upplevdes som stressade och tog sig därför inte den tid som intervjuarna önskat, vilket kunde bero på att de inte var inställda på att bli intervjuade. Detta hade förmodligen undvikits om intervjuarna på något sätt hade kunnat kontakta eventuella respondenter i förväg. De hade då haft möjlighet att både förbereda sig och sina svar samt

planerat in några extra minuter för att delta i intervjun. Om respondenterna hade fått frågorna i förväg och hunnit fundera över dessa skulle svaren eventuellt blivit mer genomtänkta och utförliga.

Utifall att de hade fått frågorna i förväg kunde det dock leda till osanna svar, då de i sådant fall skulle ha möjlighet att studera årsredovisningen innan visning för att undvika att framstå som okunniga. Det faktum att de utvalda respondenterna för tillfället befann sig i en pågående köpprocess kan även väga upp för att de inte fick frågorna i förväg, då detta innebär att de redan är involverade.

Intervjuerna för undersökningen ägde rum under en tidsperiod om tre dagar. Detta anses dock inte vara ett förhinder, då det fortfarande är så pass nära i tid och då de som intervjuades fortfarande var med i en köpprocess vilket är av stor betydelse.

Undersökningen genomfördes under en tid då det inte var högsäsong på bostadsmarknaden, vilket kan påverka att det delvis var svårt att hitta respondenter. Dock gick det ändå att utföra undersökningen och urvalet anses tillräckligt. Att undersökningen utfördes när det var lågsäsong för bostadsrättsköp och att konkurrensen därmed inte var lika hög som under högsäsong kan även ha bidragit till att bostadsrättsköparnas köpbeteende såg annorlunda ut än om konkurrensen skulle varit högre. Om en köpare inte har lika stor press på sig att genomföra ett bostadsrättsköp kan det leda till att den har mer tid att fundera över sitt köp, vilket i sin tur kan ha påverkan på om årsredovisningen läses eller inte.

Det urval som gjordes kan anses vara ett litet urval för att kunna generalisera användandet av bostadsrättsföreningars årsredovisningar inför köp. Även den geografiska avgränsningen kan anses vara begränsad, då det inte säger någonting om hur årsredovisningar används i övriga Stockholm och Sverige. Dock anses detta urval vara tillräckligt för att kunna genomföra denna undersökning och det urval som gjordes bidrog med användbar information.

3.6 Tillförlitlighet

Med tillförlitlighet menas utifall att undersökningen skulle göras på nytt om det skulle få liknande resultat (Bryman & Bell. 2011, sid. 62). Vad som kan påverka tillförlitligheten i denna studie är bland annat tidsaspekten i kombination med bostadsrättsmarknaden. Beroende på hur efterfrågan och utbudet ser ut på marknaden kan det påverka att potentiella köpare har olika lång tid på sig att undersöka lägenheten – inklusive att läsa årsredovisningen. Detta kan därmed leda till att om denna undersökning skulle utföras vid ett senare tillfälle kan resultatet se annorlunda ut.

En ytterligare aspekt som kan påverka tillförlitligheten i denna undersökning är att användandet av årsredovisningen vid köp av en bostadsrätt är individuellt och kan påverkas av exempelvis intresse och erfarenhet. Om undersökningen skulle utföras med andra respondenter skulle därmed resultatet kunna bli annorlunda.

I denna undersökning utformades metoden av intervjuer med ett antal respondenter. Den data som samlades in under intervjuerna kunde upplevas och tolkas på olika sätt av de två intervjuarna, vilket kan leda till att tillförlitligheten minskar (Bryman & Bell, 2011, s. 171). Båda intervjuarna var deltagande på samtliga intervjuer och det visade på olika tolkning och upplevelse till viss del. Dock inte i så pass stor utsträckning att intervjuarna ansåg att det påverkade resultatet från intervjuerna.

3.7 Giltighet

Med giltighet menas om undersökningen går att generalisera (Bryman & Bell, 2011, s. 64). Denna undersökning består av ett relativt fåtal respondenter i förhållande till antalet bostadsrätter som totalt sett köps och säljs på bostadsrättsmarknaden. Den är även endast utförd i Stockholms län. Dessa två faktorer kan påverka att giltigheten blir relativt låg, då det är svårt att generalisera resultatet.

I denna undersökning kan respondenterna påverkas av den miljö intervjuerna äger rum i, då de blir intervjuade av personer de inte känner och därmed vill visa upp en bättre sida av sig själva. Det kan därmed hända att de inte svarar helt uppriktigt för att de exempelvis inte vill erkänna att de inte vet vad en årsredovisning är. Respondenterna befinner sig redan i en påfrestande situation där de måste ta ett stort och något som kan kännas som ett livsavgörande beslut. Att de får frågor ställda kring information de "borde" ha tagit del av kan därmed påverka att de styr sina svar. (Bryman & Bell, 2011, s. 64)

4. Empiri

I empiriavsnittet presenteras den data som samlats in. Avsnittet är utformat utifrån det syfte som presenterades och därmed de intervjufrågor som användes för att samla in data.

4.1 Vad bostadsrättsköpare tycker är viktigt i årsredovisningen

Utifrån de genomförda intervjuerna framkom det att 15 av 26 respondenter hade läst årsredovisningen innan de gick på visning (Diagram 1). Det område där störst andel av respondenterna hade undersökt årsredovisningen var i Norrmalm. Där hade fem av sju personer tittat på den information som gavs. I Skärholmen hade däremot ingen av de tre respondenterna undersökt årsredovisningen. I Huddinge hade en av tre personer undersökt, vilket liknar de svar som gavs i Skärholmen. I de övriga tre områdena var det däremot en större andel som hade undersökt årsredovisningen. I Solna hade två av fyra undersökt, i Lidingö tre av fyra och i Bromma tre av fem.

4.1.1 Förvaltningsberättelsen

Vad som studerades i årsredovisningen var till stor del förvaltningsberättelsen. Fem av respondenterna hade studerat hela förvaltningsberättelsen. Den ansågs dock vara relativt svårläst av tre av respondenterna. De poster i förvaltningsberättelsen som stack ut mer än andra var främst underhållsplan, skulder/kvm och årsavgift/kvm. Även eventuella lokaler i fastigheten ansågs av två respondenter – utöver de fem som studerat hela förvaltningsberättelsen – vara viktig information. Eventuella hyresrätter och driftskostnader togs upp av en ytterligare respondent utöver de fem som studerat hela förvaltningsberättelsen. Förändring av eget kapital blev endast inkluderat i svaret hela förvaltningsberättelsen.

En av respondenterna berättade att hon hade studerat de två nyckeltalen soliditet och likviditet och ansåg att dessa visade på viktig information angående bostadsrättsföreningens ekonomiska välmående. Dessa nyckeltal hade respondenten fått vetskap om när hon hade läst en kurs inom ekonomi. I det svar respondenten som hade studerat hela årsredovisningen gav inkluderas även alla nyckeltal.

4.1.2 Resultaträkningen

Resultaträkningen var det endast ett fåtal respondenter som ansåg vara viktig. Två av respondenterna berättade att de undersökt årets resultat. De två som hade undersökt årets resultat var Malin i Norrmalm och Veronica i Bromma. En tredje respondent berättade att hela årsredovisningen hade undersökts, vilket inkluderar hela resultaträkningen.

4.1.3 Balansräkningen

Den information som flest respondenter ansåg vara viktig var bostadsrättsföreningens skulder – både i form av skuldsättning/kvm och i långfristiga och kortfristiga skulder som presenteras i balansräkningen. Åtta av respondenterna nämnde posterna långfristiga och kortfristiga skulder som finns att hitta i balansräkningen. Dessa respondenter var en i Huddinge, tre i

Norrmalm, två i Solna, en i Lidingö och en i Bromma. En ytterligare post som nämndes av fem respondenter var omsättningstillgångar. Anläggningstillgångar nämndes av två personer. En av dessa två var personen som ansåg att hela årsredovisningen var viktig.

4.1.4 Noter

Noter var en del av årsredovisningen som ingen av respondenterna hade undersökt, förutom den respondent som hade tittat på hela årsredovisningen.

4.1.5 Vad som saknades i årsredovisningen

Majoriteten av respondenterna ansåg att de inte saknade någon specifik information i årsredovisningen. Två av respondenterna svarade att de hade uppskattat en kassaflödesanalys. Två ytterligare respondenter hade gärna sett tydligare beskrivning över var föreningens pengar tar vägen eller bättre information om likvida medel. De kunde däremot inte precisera hur denna information ska presenteras på bättre sätt. Vad som saknades enligt två respondenter var en mer lättläst årsredovisning, då dessa två personer hade svårigheter att utläsa informationen. En av respondenterna svarade att hon inte saknade någon specifik information, utan att hon själv saknade bättre förståelse.

4.1.6 Inte studerat årsredovisningen

När de elva respondenter som inte hade undersökt årsredovisningen blev ställda frågan varför de inte tittat på den gav de flesta svar om att de inte hade något större intresse för det, att de inte visste att det var någonting som var bra att göra eller att de inte tror att de besitter den kunskap som krävs. En av respondenterna svarade att den inte lyckats hitta årsredovisningen.



Diagram 1: Procentandel av de respondenter som läst bostadsrättsföreningens årsredovisning

4.2 Bostadsrättsköparens förståelse för bostadsrättsföreningens årsredovisning

Många av respondenterna – närmare bestämt nio av de 15 respondenter som läste årsredovisningen – ansåg att årsredovisningen var antingen ganska svår eller väldigt svår att förstå. De resterande sex personerna ansåg att årsredovisningen var antingen ganska lätt eller väldigt lätt att förstå (Diagram 2).

Fem av de 15 som hade läst årsredovisningen svarade att de fått hjälp av utomstående personer för att förstå informationen, varav tre av dessa fem ansåg att årsredovisningen var svår att förstå. Av dessa tre hade en person frågat mäklaren om hjälp, men ansåg inte att det var till så pass stor hjälp. En av de tre som ansåg att informationen var svår att förstå hade tagit hjälp av en förälder. Den tredje personen hade fått höra av en kollega att skulder är bra att titta på, men ansåg trots det att årsredovisningen inte skulle påverka hennes beslut. De övriga två av de fem som fått hjälp av utomstående ansåg att årsredovisningen var antingen ganska lätt eller väldigt lätt att förstå, men tog ändå hjälp av en utomstående person. Den ena tog hjälp av mäklaren som hade berättat att föreningen gått med vinst de senaste åren och att det var en anledning till varför det var en bra förening att investera i. Den andra hade fått hjälp av sambon att förstå informationen.

På frågan angående vad som saknades i årsredovisningen svarade en respondent att han skulle önskat att förvaltningsberättelsen var lättare att förstå. Han skulle önskat att de olika siffrorna och benämningarna beskrevs tydligare vad de innebär samt vad de leder till för effekter för föreningen. Två ytterligare respondenter berättade att de skulle önskat att årsredovisningen var lättare att förstå.

En faktor som påverkade ett flertal av respondenternas förståelse för årsredovisningar var att de varit med på bostadsmarknaden under en längre tid och köpt ett flertal lägenheter. De hade därmed fått mer erfarenhet av vad informationen betyder. Åtta av de 26 respondenter som intervjuades hade tidigare erfarenhet berörande årsredovisningar. Tre av de åtta respondenter har tidigare köpt bostadsrätter och anser att de blivit klokare efter varje köp, vilket därmed påverkar deras förståelse för årsredovisningar. Fyra av de åtta som har tidigare erfarenhet hade någon typ av ekonomisk utbildning. En av dessa fyra med ekonomisk utbildning har även köpt ett antal lägenheter tidigare och ansåg att årsredovisningen påverkar till stor del. Denna respondent saknar även en kassaflödesanalys. En respondent har suttit i styrelse i två tidigare föreningar och har på så sätt varit i kontakt med en årsredovisning. Carl på Lidingö som önskade att förvaltningsberättelsen var lättare att förstå berättade att han har tittat på förvaltningsberättelsen, precis som han gjorde inför sitt förra köp, och anser att det påverkar en del.

De resterande 18 respondenterna hade ingen erfarenhet vad gäller att vara i kontakt med en årsredovisning. Peter i Skärholmen berättade att han aldrig har undersökt någon årsredovisning, trots att han köpt två tidigare bostadsrätter. Peter har därmed ingen erfarenhet av årsredovisningar. Sanna i Skärholmen berättade att hon alltid bott i hus och därmed inte

varit i kontakt med någon årsredovisning i samband med något bostadsrättsköp. Kasper i Bromma berättar att han bott hemma fram till nu och därför inte varit i kontakt med bostadsrättsföreningars årsredovisning.

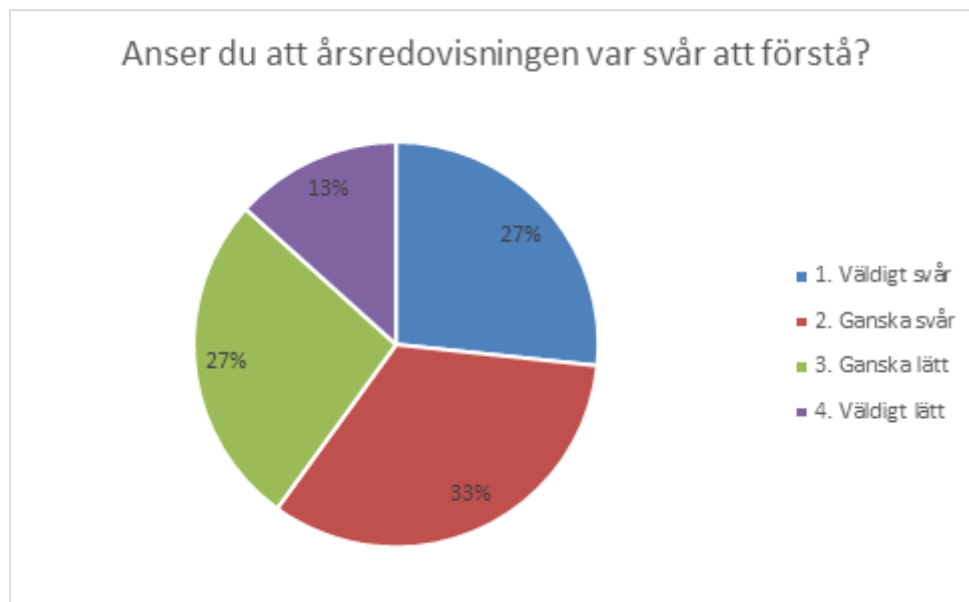


Diagram 2: Förståelsen av bostadsrättsföreningars årsredovisning

4.3 Årsredovisningens betydelse

Totalt tre av de sex respondenter som både har läst årsredovisningen och som ansåg att den var antingen ganska lätt eller väldigt lätt svarade att årsredovisningen var till stor del avgörande om lägenheten skulle köpas eller inte. Julia i Bromma som ansåg att hela årsredovisningen var viktig svarade "Självklart påverkar årsredovisningen. Det handlar ju om en väldigt stor investering som påverkar min ekonomi.". De resterande tre respondenter som ansåg att årsredovisningen var lätt att förstå svarade att den skulle påverka ett eventuellt köpbeslut till viss del.

Sex av de nio respondenter som ansåg att den var svår att tyda sade att den information de trots allt lyckades utläsa skulle påverka ett eventuellt köpbeslut till viss del. Gunilla som tittade på lägenheten i Solna svarade "Självklart avgör det som jag tittade på, men vet inte hur relevanta de delarna är." De resterande tre av de nio som ansåg att informationen var svår att förstå svarade att årsredovisningen inte skulle påverka ett eventuellt köpbeslut överhuvudtaget.

För de elva personer som inte undersökte årsredovisningen överhuvudtaget hade informationen ingen betydelse. En av dessa respondenter berättade att hon bestämde sig tidigare samma dag att gå på visning och att hon därmed inte hunnit läsa årsredovisningen. Däremot sade hon även "Nu har jag ju inte tittat än men när jag har gjort det så tror jag att det kommer påverka lite grann."

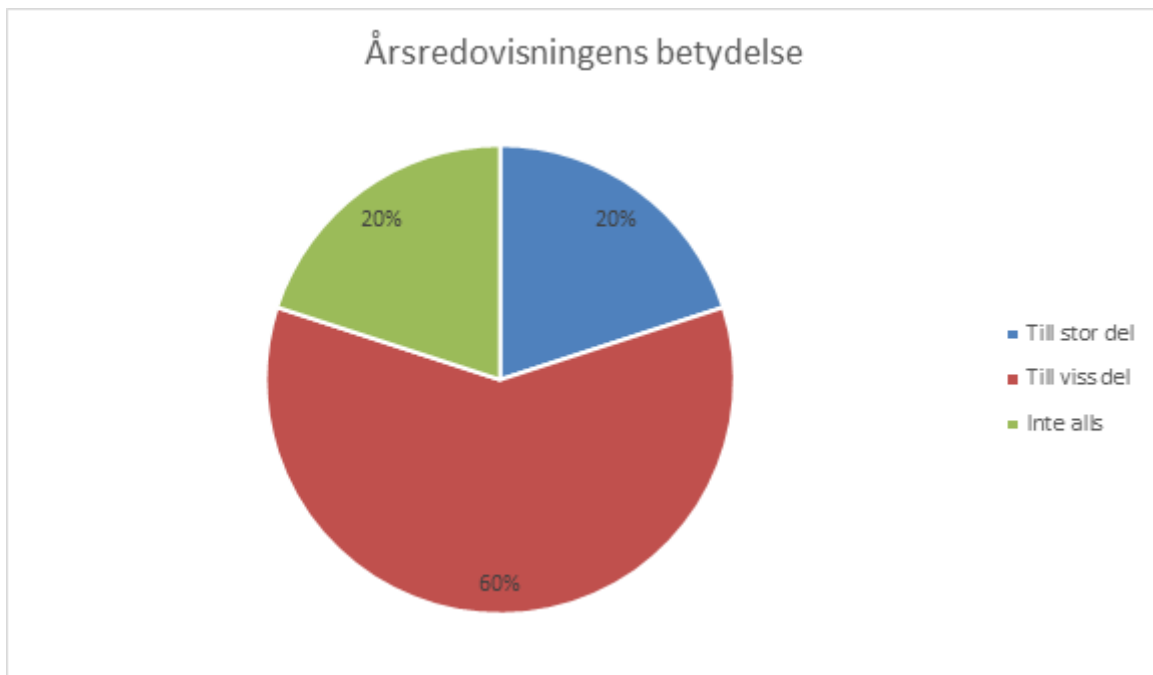


Diagram 3: De som läst årsredovisningens påverkan på köpbeslut

5. Analys

I analysen bearbetas den insamlade data från teori- och empiriavsnittet för att ge läsaren en generell bild över undersökningen.

5.1 Användandet av bostadsrättsföreningars årsredovisning

En genomgående diskussion i denna undersökning har varit huruvida bostadsrättsföreningars årsredovisningar används samt uppfattas av bostadsrättsköpare. Det har diskuterats av bland annat FAR med flera att ett bostadsrättsköp kan vara svårt, då årsredovisningar kan uppfattas som komplicerade att tyda. Detta var även något som stämde överens med den här undersökningen, då majoriteten av respondenterna ansåg årsredovisningen som svår att tyda. Två kvalitativa egenskaper som en årsredovisning bör inneha är att den ska vara relevant och begriplig. Relevansen togs inte upp som ett större problem av respondenterna, förutom av fyra personer som önskade mer information om var föreningens pengar tar vägen – exempelvis i form av en kassaflödesanalys. Det kan däremot vara svårt för respondenterna att uttala sig om vad som är relevant informationen när de har svårt att veta vad de bör titta på. Något som däremot både togs upp som ett problem av tre av respondenterna och som gick att tyda ur svaren att det var ett problem var att årsredovisningen var svårbegriplig. Av respondenterna var det framförallt svårigheter kring att läsa informationen som togs upp. Nils berättade att han försökte läsa förvaltningsberättelsen, men att han senare gav upp då han ansåg att den var svår att förstå. Denna obegriplighet kan leda till att vissa användare inte uppfattar relevant information för att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning.

Trots att ett köp av en bostadsrätt innebär en av de största investeringarna en privatperson kommer att göra i sitt liv svarade en stor del av respondenterna att de inte undersökt den. Utifall att ett köp av en bostadsrätt görs utan att undersöka dess ekonomi kan det innebära stora risker för personen i frågas privatekonomi. Modellen *The consumer proposition acquisition process* redogör bland annat för steget *proposition evaluation* där köparen utvärderar de olika alternativen. Detta steg i modellen hoppar de elva respondenterna som inte undersökte årsredovisningen över, vilket kan leda till framtida konsekvenser som kan påverka personens privata ekonomi. Utifall att bostadsrättsföreningen har instabil ekonomi med höga skulder som köparen inte har vetskap om kan det leda till att föreningen i framtiden gör avgiftshöjningar. Detta skulle i sin tur kunna påverka både personens privatekonomi och en framtida försäljning. Många av de som valde att inte läsa årsredovisningen innan de gick på visning nämnde att de inte trodde att de skulle förstå den. Detta innebär då att de själva inte anser att de är kapabla att ta till sig finansiell information, vilket är ett av de tre stegen inom finansiell läskunnighet som Bay, Catasús och Johed (2014 s. 37) redogör för. Att dessa personer har inställningen att de troligen inte kommer förstå informationen i årsredovisningen kan vara en faktor som försämrar förutsättningarna att förstå informationen. Om en person går in med inställningen att den inte kommer att förstå kommer den troligen heller inte göra det. En tanke skulle därmed kunna vara att det är viktigt att inställningen till årsredovisningen och bilden av den blir mer positiv och att användaren faktiskt har en vilja att förstå den.

Den kvalitativa egenskapen begriplighet ställer krav på användaren att den ska skaffa kunskapen som behövs för att förstå en årsredovisning. I fallet angående köp av bostadsrätt kan det dock anses som passande att tänka på vilka användarna av årsredovisningen är och därmed anpassa läsbarheten efter dem. Detta leder dock till att väsentlig information – vilket är en av de kvalitativa egenskaperna – riskerar att utelämnas, men i perspektiv till att köpare inte läser årsredovisningen alls kan det trots allt ses som en förbättring. Det är dock svårt för de som upprättar årsredovisningen att anpassa sig efter allas läskunnighet, men det kan fortfarande bidra till eventuella framsteg som lösning på problemet att göra den mer lättläst. Enligt Alastair Lawrence som skrev *Individual investors and financial disclosure* (2013) får företag fler investerare om de använder sig av mer tydlig och konkret information. Detta kan även leda till att informationen blir mer trovärdig, vilket är en av de kvalitativa egenskaperna. Även detta visar på att mer tydliga och lättlästa årsredovisningar kan vara en lösning på problemet vid bostadsrättköp. Utifrån denna undersökning går det att se att viljan finns hos majoriteten av respondenterna att förstå informationen, då de ändå försökt läsa den, men att den i många fall uppfattas som svårförståelig.

FAR med flera (2014) diskuterar kring hur bostadsrättsföreningars årsredovisningars innehåll bör förtydligas för att skapa de bästa förutsättningarna för framtida bostadsrättköpare. Syftet är därmed att ge alla intressenter den information de efterfrågar, vilket indikerar att informationen i årsredovisningen ska gå att ta till sig som användare. Av de respondenter som valdes ut för den här undersökningen hade 15 personer undersökt årsredovisningen innan de gick på visning och elva personer hade inte gjort det. Majoriteten har därmed tittat på årsredovisningen, men det är fortfarande en stor del som inte har tittat på den. Detta går att likna med FAR:s (2014) diskussion angående att årsredovisningar kan uppfattas som svåra att läsa. En av anledningarna till varför årsredovisningen inte har lästs var enligt respondenterna att de inte hade någon större kunskap inom området och brist på engagemang. Detta kan bero på att information om att årsredovisningar inför ett bostadsrättköp är en viktig del i det hela inte nått dessa personer och att denna information därmed borde förmedlas bättre. Dag Smith (2006) redogör för att den information som presenteras ska tillfredsställa intressenternas informationsbehov. Problemet kan antas ligga både i att denna information inte förmedlas på ett framgångsrikt sätt samt att köpare inte besitter den kunskap som behövs för att kunna förstå en årsredovisnings innehåll. Denna kunskap kan delvis vara något som de övriga involverade – exempelvis mäklaren – kan hjälpa till med, men det är även upp till köparen att skaffa sig denna kunskap. En tanke är att årsredovisningen skulle kunna göras mer tillgänglig genom att exempelvis finnas med i annonsen för lägenheten eller i prospektet som erhålls vid visning. Ett fåtal av respondenterna – närmare bestämt tre personer – visste inte ens att det var någonting som bör göras innan ett köp, vilket även kan tyda på brist på information. Sara i Norrmalm berättade att hon letade efter årsredovisningen men lyckades inte hitta den. Detta visar på tecken av engagemang, men att informationen var svårtillgänglig.

En faktor som skulle kunna vara till hjälp i köpprocessen är mäklaren, men som går att tolka utifrån de svar Sofia och Nils gav inte var till hjälp. Nils svarade att han frågat mäklaren om hjälp, men att han inte blev klokare utifrån de svar som gavs. Sofia var däremot nöjd med sitt svar, men då mäklaren förklarade det som att bostadsrättsföreningen hade bra ekonomi tack

vare att de hade gått med vinst senaste året visar det på att mäklaren inte var påläst om ämnet. I ett sådant fall kan det vara bättre om mäklaren inte säger någonting alls, då det blir ett missvisande svar till de som förlitar sig på mäklaren. Detta bekräftas även i Johan Wendels artikel *Undvik fällorna – så kollar du upp bostadsrättsföreningen innan köpet* där författaren redogör för att mäklarna i vissa fall inte ger den information som efterfrågas. Detta skulle kunna innebära att vissa mäklare inte ens har kännedom om hur en årsredovisning ska användas. En mäklare har dessutom som skyldighet att följa god fastighetsmäklarsed, vilket kan göra det diffust vad som är inom mäklarens ansvarsområde att kunna informera om. Detta kan visa på att det är ett återkommande problem, då mäklarna har som uppgift att finnas som hjälp för både säljare och köpare. Det är dock viktigt att komma ihåg att mäklare fortfarande jobbar som säljare och kan vrida sanningen till sin egen fördel.

En ytterligare kvalitativ egenskap som en årsredovisning bör inneha är att den ska vara jämförbar. Svårigheter kring att jämföra bostadsrättsföreningars årsredovisning kan bero på att de som upprättar årsredovisningar kan välja att utforma dem på olika sätt. Det finns ett fåtal riktlinjer som de ska förhålla sig till, men det finns fortfarande en viss frihet vad gäller hur de ska utformas. Detta kan leda till att de kan se ut på olika sätt och därmed förvirra användaren. Denna möjlighet att kunna jämföra årsredovisningar med varandra pekade även Justitiedepartementet på att den bör finnas i större utsträckning än vad den gör idag. När en bostadsrättsköpare ska genomgå en köpprocess undersöks troligen ett flertal lägenheter och därför spelar denna jämförelse stor roll. Detta anses dock inte vara det primära problemet i denna undersökning, men det kan vara en bidragande faktor då det kan bli svårt om en person förstått sig på en utformning och därefter läser en ytterligare årsredovisning som inte liknar den första.

5.2 Förståelsen av årsredovisningen

Soper och Dolphin (1964) menar att det är viktigt att årsredovisningar är så lättlästa och förståeliga som möjligt för att informationen ska nå fram och för att det inte ska uppstå missuppfattningar. Denna undersökning visar på att förståelse är något som respondenterna tar upp som ett problem, vilket inte stämmer överens med Soper och Dolphins förebild av hur en årsredovisning bör utformas. Av de 15 respondenter som hade läst årsredovisningen innan de gick på visning ansåg nio av dessa att den var svår att förstå, vilket kan ses som en stor andel. Detta skulle kunna bero på att det finns en brist i den finansiella läskunnigheten som Bay, Catasús och Johed (2014 s. 37) tar upp som en problematisk faktor. Nio av 15 respondenter ansåg att årsredovisningen var svår att förstå och hade därmed svårt att ta till sig den finansiella informationen, vilket är det första steget som Bay, Catasús och Johed tar upp angående hur personer tar till sig finansiell information.

I de flesta fall tycktes respondenterna ha en sanningsenlig bild av sig själva, då de som ansåg att årsredovisningen var lätt att förstå även visade på det i sina svar. Detsamma gällde de som ansåg att den var svår att förstå. Detta gällde dock inte alla respondenter. Sofia kan bland annat uppfattas som att hon inte riktigt förstått hur en årsredovisning bör läsas, då hon ansåg att den var ganska lätt och bland annat benämnde att årets resultat är en viktig del för att göra

en bedömning. Enligt Lundén och Svensson (2011) är årets resultat någonting som fluktuerar och är därför svår att ha som grund när en bedömning görs om hur pass välmående en bostadsrättsförenings ekonomi är.

Brunswik Lens Model (Deegan, 2013, s. 554) beskriver hur olika faktorer kan både påverka en köparens beslut och hur köparen kan använda dessa faktorer för att komma fram till ett köpbeslut. I denna undersökning svarade sex av respondenterna att de hade tidigare erfarenhet angående årsredovisningar. Fyra av dessa tidigare erfarenheter innefattade en ekonomisk utbildning, vilket enligt modellen är en faktor som kan påverka och användas för att nå fram till ett köpbeslut. Att en person har en ekonomisk utbildning kan med andra ord bidra till en ökad förståelse för en årsredovisning. En tidigare erfarenhet som togs upp av en av respondenterna var att de tidigare suttit i en styrelse. Även detta är en faktor som enligt modellen ger personen i fråga ett försprång. Fyra av dessa sex personer ansåg att den var lätt och två ansåg att den var svår. Enligt Dag Smiths (2006) beskrivning av ett informationsbehov och utifrån Brunswik Lens Model (Deegan, 2013, s. 554) går det även att se informationsbehovet kan variera beroende på vilken kunskapsnivå personen i fråga har. Det kan därmed vara svårt för de som upprättar årsredovisningen att anpassa den efter alla individer. Trots denna svårighet är det fortfarande viktigt att alla har möjlighet att förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning då bostadsmarknaden innefattar intressenter av alla olika slag – även de som inte har intresse för ekonomi. Ett annat alternativt kan vara att den kunskap som krävs för att läsa och förstå en årsredovisning bör finnas mer lättillgänglig för alla att ta del av. Även om personen i fråga har intresse eller tidigare erfarenhet eller inte ska möjligheten att kunna förstå en årsredovisning finnas för alla. Bay, Catasús och Johed (2014 s. 37) nämner i steg tre av finansiell läskunnighet att läskunnigheten kan påverkas av ekonomisk utbildning och kunskap. Det har med andra ord betydelse för förståelsen av årsredovisningens innehåll om man har någon typ av ekonomisk utbildning eller kunskap, vilket även förtydligas i denna undersökning. När det handlar om en bostadsrättsförenings årsredovisning är det viktigt att den är tillgänglig för alla då även de som inte har någon ekonomisk utbildning eller kunskap ska ha samma förutsättningar att förstå årsredovisningen då det handlar om en lika stor investering oavsett tidigare erfarenhet och kunskap.

Maria berättade att hon ansåg att hela förvaltningsberättelsen var viktig inför bedömningen av bostadsrätten. Hon ansåg att den var ganska svår och påverkade ett eventuellt köpbeslut till viss del. Den information som presenteras i förvaltningsberättelsen kan anses vara givande för att kunna göra en någorlunda rättvis bedömning. Enligt Lundén och Svensson (2011) presenterar den dock inte all information som är viktig att veta, utan det kan vara användbart att komplettera med information från balansräkning, men den kan fortfarande ge en övergripande förståelse. Maria ansåg som tidigare nämnt att årsredovisningen var någorlunda svår att läsa, vilket kan vara en anledning till varför endast förvaltningsberättelsen lästes. Om denna respondent hade fått vetskap om vad som är viktigt att undersöka i en årsredovisning skulle hon eventuellt kunnat få ut mer ur årsredovisningen, då hon visar på ett engagemang och ett intresse om att försöka förstå. Detta gäller även Carl som var en ytterligare respondent som lade vikt vid hela förvaltningsberättelsen. Carl ansåg även att hela årsredovisningen – inklusive förvaltningsberättelsen – var svårläst. Detta går att se ur Shannon och Weavers

modell *The Linear of Communication* (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386) där det uppstår brist i kommunikationen. Utifrån dessa två respondenter kan det ses som att det brister i kommunikationen under framförallt delarna kodning och avkodning. Under kodning utformas årsredovisningen. Enligt denna undersökning sker denna utformning på ett sätt som inte är önskat av mottagaren. Detta leder till att det även uppstår brister i avkodningen där mottagaren uppfattar meddelandet på oönskat sätt av sändaren.

En anledning till att årsredovisningen uppfattades som svår att förstå av större delen av de respondenterna som läst den kan förklaras utifrån Craig Deegans (2013) motivering till varför information i vissa fall inte når fram. Deegan beskriver att denna problematik kan bero på att informationen antingen inte innehåller det som efterfrågas av användaren eller att användaren inte vet hur informationen ska tillämpas. Utifrån den här undersökningen tyder det mer på att användaren inte vet hur årsredovisningen ska tillämpas, då många försökt förstå informationen men hade svårt att förlita sig på den. Att de hade svårt att förlita sig på innehållet kan bero på att det kan vara svårt att ta till sig information som inte förstås. En annan aspekt som visar på att användarna inte vet hur den ska tillämpas är att majoriteten inte kunde svara på vad de saknade, trots att de ansåg att den var svår.

Monica menade på att nyckeltal som soliditet och likviditet är viktiga för att göra en rättvis bedömning. Nyckeltal kan anses som förvirrande, då deras syfte är att visa på föreningars förmåga att betala tillbaka skulder. Dessa är dock enligt Isacson (2006) inte bra att grota ned sig i, då de inte täcker så pass stor del av bedömningen och då det kan ge en missvisande bild över föreningens ekonomi. Monica ansåg även att årsredovisningen var någorlunda lätt att förstå, vilket visar på brist i förståelsen.

För att arbeta mot en förändring har Justitiedepartementet (2015) tagit upp diskussionen kring att det befintliga konsumentskyddet bör förändras. Detta visar på att det finns ett problem angående svårigheter att förstå bostadsrättsföreningars årsredovisningar, vilket bekräftas i denna studie då majoriteten av de som läst årsredovisningen ansåg att den var svårförståelig. Justitiedepartementet strävar efter en förändring inom området, vilket kan ses som framsteg i den rådande problematiken. Utifrån Kristina Rennekamps (2012) undersökning har det även bekräftats att en mer lättläst information bidrar till större tillförlitlighet och starkare reaktioner från användarna. Denna förändring som Justitiedepartementet (2015) strävar efter ses därför som ett steg i rätt riktning.

5.3 Årsredovisningens påverkan på köpbeslut

Enligt FAR med flera (2014) spelar årsredovisningen stor roll i ett köpbeslut, då det som tidigare nämnt handlar om en så pass stor summa pengar. Trots det svarade endast tre personer att den skulle påverka ett eventuellt köpbeslut till stor del. Det är med andra ord många respondenter som inte inser vikten av årsredovisningen. Det är dock svårt att finna var problemet uppdragas. Här kan Goldkuhl och Röstlingers beskrivning av ett problem vara en hjälp på traven. Deras beskrivning lyder: "Skillnaden mellan hur jag vill att det ska vara och hur jag uppfattar att det är". Enligt tidigare forskning som nämnts i denna studie beskrivs "hur

jag vill att det ska vara” som att årsredovisningar bör vara lättlästa och innehålla relevant information för att slutligen få innehållet i årsredovisningarna att nå ut till användarna. I denna undersökning överensstämmer inte “hur jag uppfattar att det är” med “hur jag vill att det ska vara”. Den här undersökningen visar på att informationen inte når ut helt och hållet, vilket kan bero på att den är svår att läsa och förstå. Det kan även bero på att kännedomen kring vikten av årsredovisningar inte är så stor som tidigare forskning beskriver att den bör vara.

Majoriteten av de som läst årsredovisningen svarade att den påverkar till viss del, vilket visar på ett visst intresse för föreningens ekonomiska ställning. Det visar även på att årsredovisningen spelar roll för köparna. Utifall att fler hade lättare att förstå årsredovisningen skulle förmodligen fler anse att årsredovisningen spelar en större roll i ett eventuellt köpbeslut. Det är trots allt svårt att veta vad som är viktigt när det är svårt att förstå innehållet. Bay, Catusús och Johed (2014 s. 37) nämner i steg två att finansiell läskunnighet kan påverka ett eventuellt framtida beslut. I denna undersökning visar det på att majoriteten ansåg att årsredovisningen påverkar ett eventuellt köpbeslut till viss del. Om respondenterna hade haft större finansiell läskunnighet och därmed bättre förutsättningar att förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning är det troligt att den hade påverkat mer vid ett eventuellt köpbeslut. Denna spekulation görs utifrån att många av respondenterna har försökt både läsa och förstå, men på grund av brist i den finansiella läskunnigheten vågar de inte lita fullt ut på sitt omdöme. En effekt av detta blir att andra faktorer kan tänkas påverka bostadsrättsköparens beslutsfattande mer.

Vad som kan ställa till det för de intressenter som inte besitter kunskapen kring att förstå en bostadsrättsföreningens årsredovisning är om föreningen har låga avgifter. Månadsavgifter är förmodligen någonting som de flesta intressenter tittar på, då det är en lättillgänglig information som går att finna på fler ställen än i årsredovisningen. Låga månadsavgifter uppfattas förmodligen av mångfalden som en positiv egenskap för en bostadsrättsförening. Detta kan dock vara vilseledande för intressenterna, då avgiften egentligen inte säger någonting utan stöd från informationen i årsredovisningen. Det går även att spekulera kring att låga avgifter dessutom i vissa fall kan innebära en större risk än i en förening med hög avgift, då avgiften riskerar att höjas. En effekt av att månadsavgifter kan vara vilseledande är att köpbeslutet baseras på instabila grunder.

Vad som kan ses som riskabelt utifrån denna undersökning är att en relativt stor andel av respondenterna – 12 av 26 – svarade att den inte skulle påverka överhuvudtaget. Utifall att det inte läggs någon vikt vid årsredovisningen kan det medföra stora risker för köparen. Detta antal som inte anser att det påverkar överhuvudtaget skulle dock förmodligen vara mindre om fler hade läst årsredovisningen. Det är möjligt att de personer som inte hade någon kännedom om årsredovisningar skulle haft en annan uppfattning angående dess betydelse utifall att de hade fått vetskap om dess existens. Även de personer som visste om att årsredovisningar finns, men som inte trodde att de skulle förstå någonting skulle eventuellt ha en annan uppfattning om de hade en mer positiv inställning till den. Det är dock fortfarande tre personer som hade läst årsredovisningen som ändå svarade att den inte skulle påverka ett

eventuellt köpbeslut. För att nå fram till en lösning på problemet angående att dessa tre personer inte inser vikten av årsredovisningen skulle en mer lättläst årsredovisning vara ett alternativ. Det kan hända att dessa personer ser det som ett hinder att de inte förstod årsredovisningen och därför inte inser att det handlar om relevant information.

7. Slutsats

I denna studie har det diskuterats kring att årsredovisningen spelar en stor roll vid ett bostadsrättsköp. Det finns med andra ord ett stort behov av den information som presenteras i årsredovisningen. För att den eventuella bostadsrättsköparen ska kunna ta del av informationen är en förutsättning att personen i fråga förstår vad den läser, vilket utifrån denna studie har visat sig att stor del av bostadsrättsföreningars årsredovisningars läsare inte gör. Detta går enligt Almenberg och Söderbergh (2011) att beskriva som att den finansiella läskunnigheten brister hos stor del av befolkningen, vilket författarna ser som ett problem.

Utifrån denna studie har det framkommit att majoriteten av respondenterna hade tittat på årsredovisningen inför ett eventuellt bostadsrättsköp. Det framkom även att majoriteten av dessa personer som hade tittat på årsredovisningen ansåg att den var svår, vilket indikerar att det finns en viss brist på förståelse för bostadsrättsföreningars årsredovisning hos potentiella bostadsrättsköpare. Detta visar på att det finns en brist hos dessa köpare att ta till sig finansiell information. Det finns med andra ord en vilja hos potentiella köpare att försöka förstå informationen som presenteras, men att bristen utifrån denna studie kan vara att den är svår att förstå och blir därför svår att ta till sig.

Att den finansiella läskunnigheten brister och att stor del av bostadsrättsköpare inte förstår informationen stämmer överens med Goldkuhl och Röstlinger (1988, s. 16) beskrivning av vad ett problem är; "Skillnaden mellan hur jag vill att det ska vara och hur jag uppfattar att det är". Det har diskuterats att det är viktigt att bostadsrättsköpare vet vad de investerar i, då det både innefattar en stor investering och då de även blir en del av bostadsrättsföreningens ekonomi – med andra ord "hur jag vill att det ska vara". Detta kan ställas emot "hur jag uppfattar att det är", vilket är att bostadsrättsköpare i verkligheten inte har denna koll på vad de investerar i som denna studie kommit fram till. Detta resulterar i att "hur jag vill att det ska vara" och "hur jag uppfattar att det är" inte stämmer överens och att det därmed finns ett underliggande problem.

Ett sätt att se på denna underliggande problematik är ur Craig Deegans perspektiv där anledningen till att information i vissa fall inte når fram är att antingen informationen inte innehåller det som efterfrågas eller att läsarna inte vet hur informationen ska användas (Deegan, 2013, s. 547-550). Utifrån denna undersökning går det att se att det huvudsakligen är läsarna som inte vet hur de ska använda informationen. Ett flertal av respondenterna svarade till exempel att de var medvetna om att balansräkningen var en viktig del att undersöka – vilket även bekräftas av Isacson (2006) – men att de inte visste hur den skulle användas. Att stor del av respondenterna inte visste hur de skulle använda informationen i årsredovisningen går även att koppla till att bostadsrättsföreningars årsredovisning inte uppfyller alla de kvalitativa egenskaperna. Det är framförallt egenskapen om att en årsredovisning bör vara begriplig som inte uppfylls. När denna egenskap inte uppfylls leder det även till att de andra egenskaperna påverkas, såsom jämförbarhet. I slutändan leder detta även till att bostadsrättsköparnas informationsbehov inte uppfylls.

En ytterligare problematik denna brist på begriplighet leder till är att när bostadsrättsköparen ska göra en utvärdering av det framtida köpet, som i steget *proposition evaluation* (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 48-51), är att köparen inte kan göra en rättvis bedömning då den inte kan använda all nödvändig information. Detta leder till att viktig information utelämnas och att bostadsrättsköpare riskerar att göra en osund investering. Denna undersökning bekräftar denna problematik, då stor del av respondenterna inte hade undersökt årsredovisningen eller då de undersökt information i årsredovisningen som inte anses relevant för att avgöra en bostadsrättsförenings ekonomi. Detta kan även ses som brus i avkodningen som i Shannon och Weavers modell the Linear of Communication (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386), då det är i samband med själva tolkningen av årsredovisningen som bruset uppstår.

Vad som visat sig kunna påverka den finansiella läskunnigheten och om årsredovisningen har lästs är utifrån denna undersökning utifall att bostadsrättsköparen har någon form av tidigare erfarenhet. De tidigare erfarenheter som till störst del visar på ökad användning är någon form av ekonomisk utbildning, förutom vad gäller en respondent som precis börjat sin utbildning och således inte hunnit engagera sig i ämnet. Angående om tidigare bostadsköp påverkar eller inte går inte att uttrycka sig om utifrån denna undersökning, då det inte går att se något samband. Den person som tidigare suttit med i en styrelse i en bostadsrättsförening visade på att denna tidigare erfarenhet kan öka användandet av och förståelsen för en årsredovisning vid ett bostadsrättsköp. Att tidigare erfarenheter inom ämnet kan påverka hur bedömning av ett eventuellt köp går till går även att se utifrån Brunswik Lens-modellen som visar på hur bland annat tidigare studier samt hur duktig personen var i skolan kan påverka en viss framtida framgång (Deegan, 2013, s. 544-555). En bostadsrättsköpare som har tidigare erfarenheter i form av att ha studerat ekonomi har med andra ord vissa förutsättningar för att kunna förstå informationen i årsredovisningarna bättre och därmed göra en bättre investering. Detta är även något som syns i den här undersökningen då många av de som ansåg att årsredovisningen var lätt att förstå hade någon typ av ekonomisk utbildning. Detta är även något som Isacson (2006) beskriver som en faktor som kan påverka ökad finansiell läskunnighet. Även Shannon och Weavers modell (Baines, Fill & Rosengren, 2017, s. 383-386) visar på att årsredovisningen kan tolkas på olika sätt beroende på vem läsaren är och om budskapet därmed går fram eller inte.

Denna undersökning visar på att majoriteten av de som har läst årsredovisningen ansåg att den påverkar till viss del. De flesta ansåg dock att den trots det är svår att förstå, vilket kan vara en bidragande faktor till att den inte har en stor påverkan. Majoriteten av alla respondenter – både de som har läst och de som inte har läst – ansåg att den inte hade någon påverkan alls. Det har framkommit ur tidigare studier att årsredovisningen spelar stor roll när en bostadsrättslägenhet ska utvärderas, vilket inte stämmer överens med resultatet i den här undersökningen.

6. Avslutande diskussion

Utifrån den genomförda undersökningen har det framkommit att det råder problematik både kring att bostadsrättsföreningars årsredovisningar är svåra att förstå och att det inte är så pass många som känner till att årsredovisningar är en bra källa att hämta information ifrån inför ett bostadsrättsköp. Ett bostadsrättsköp innebär en stor investering och det är därmed viktigt att köparen vet vad som anskaffas och för att kunna få bättre vetskap om vad investeringen innebär är årsredovisningen en stor del i det hela.

För att kunna dämpa denna brist på vetskap angående att årsredovisningar har en stor betydelse vid ett bostadsrättsköp kan åtgärder tas för att få ut denna vetskap bättre. Ett exempel på en sådan åtgärd är att ha en sorts guide till hur en årsredovisning ska läsas i prospektet. Prospektet är förmodligen vanligt att köpare tittar i och om det läggs större vikt vid årsredovisningen i detta blad kan det bidra till att fler får insikten om att läsa årsredovisningen.

Utifrån den här undersökningen har det framkommit att det trots allt finns ett visst intresse hos köparna att undersöka årsredovisningen och sätta sig in i bostadsrättsföreningens ekonomiska situation. Dock faller detta när köparna börjar läsa och inser att de inte förstår innehållet. Då uppfylls inte deras informationsbehov och det kan leda till att de gör en osund investering. Utöver förslaget om att ha en sorts guide i prospektet kan en ytterligare lösning som skulle kunna underlätta för läsarna vara att på något sätt rama in eller markera de delar och de nyckeltal i årsredovisningen som anses relevanta för att bedöma en bostadsrättsförenings årsredovisning.

Ett hinder för att informationen i årsredovisningen inte helt och hållet når fram som denna undersökning visat på är som ovan nämnt att den är svår att förstå. Detta kan dock vara svårt att göra något åt, då en för lättläst årsredovisning kan leda till att relevant information utesluts. En tanke är däremot att förmedla förklaringar till vad informationen innebär samt hur detta kan tänkas påverka bostadsrättsföreningen. Ett tydliggörande av informationen kan vara ytterst betydelsefull när det kommer till bostadsrättsföreningar, då intressenterna till sådana ekonomiska föreningar kan innefatta i princip vem som helst – även de som inte har något ekonomiskt intresse.

8. Förslag på vidare forskning

Som framtida forskning kan det vara intressant att undersöka i vilken utsträckning bostadsrättsföreningar är medvetna om att stor del av de eventuella bostadsrättsköparna har svårt att förstå deras årsredovisning, om de ser detta som ett problem samt om de arbetar för att motverka detta. En sådan studie skulle kunna genomföras i form av en kvalitativ undersökning.

Ett ytterligare förslag på vidare forskning är att undersöka olika faktorer som kan påverka förståelsen för och användandet av årsredovisningar. Exempel på sådana faktorer kan vara utbildning, antal bostadsrättsköp eller ålder.

9. Källförteckning

Almenberg, Johan, & Säve-Söderbergh, Jenny. (2011). Financial literacy and retirement planning in Sweden *. *Journal of Pension Economics and Finance*, 10 (4), s.585-598.

Baines, Paul & Fill Chris & Rosengren, Sara. (2017). *Marketing*. 4. uppl., Oxford: Oxford University Press.

Bay, Charlotta, Catasús, Bino José & Johed, Gustav. (2014). Situating financial literacy. *Critical Perspective on Accounting*, 25(1), s. 36-45.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1045235412001281?via%3Dihub>

Bokföringsnämnden. (2012). *Bokföringsnämndens allmänna råd*. (BFNAR 2012:1). Stockholm: Bokföringsnämnden.
<http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/allmanna-rad/Grunddokument/bfnar12-1-grund.pdf> [2018-02-09]

Bolagsverket. (2017). *Årsredovisningsguiden för bostadsrättsförening*.
<http://www.bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/arsredovisning/bostadsratsforening-1.5723> [2017-11-08]

Borättupplysning. (2017). *Borätt-köparskolan: Din guide till ett bra bostadsrättsköp*.
http://www.borattupplysning.se/wp_brskola/arsredovisningen/ [2017-11-08]

Bostadsrätterna. (2015). Så vässar ni årsredovisningen, 8 april.
<http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/sa-vassar-ni-arsredovisningen> [2017-12-21]

Bostadsrätterna. (u.å.). Köp, sälj och bo i bostadsrätt.
<http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/kop-och-salj-bostadsratt#1> [2017-11-27]

Bostadsrätterna. (2017). Bostadsrätterna kommenterar bostadsrättsutredningen, 28 april.
<http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/bostadsratterna-kommenterar-bostadsrattsutredningen> [2017-11-13]

Boupplysningen. (u. å.). Bostadsrättsförening - Allt du behöver veta om bostadsrättsföreningar.
<http://www.boupplysningen.se/bo/bostadsratt/bostadsr%C3%A4ttsf%C3%B6rening> [2017-12-14]

Bryman, Alan. (2008). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Malmö: Liber AB

Bryman, Alan & Bell, Emma. (2011). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Malmö: Liber ekonomi

Crofts, Maria. (2014). Så kollar du bostadsrättsföreningens ekonomi. *Dagens Nyheter*, 20 augusti. <https://www.dn.se/ekonomi/sa-kollar-du-bostadsforeningens-ekonomi/>

Dahlin, Lotta. Lundén, Björn. Smitterberg, Ann-Britt. (2004). *Bokslut & årsredovisning*. Näsviken: Björn Lundén information.

Dalen, Monica. (2008). *Intervju som metod*. Malmö: Gleerups utbildning

Deegan, Craig. (2013). *Financial accounting theory*. 4. uppl., North Ryde: N.S.W. McGraw-Hill Education Australia

Denscombe, Martyn. (2016). *Forskningshandboken*. Studentlitteratur: Lund

FAR, Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen & SBC. (2014). *Om årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Modell Bättre*.

<https://www.hsb.se/contentassets/04cc0c17fae04b83ba3d433baeb12846/om-arsredovisningen-for-bostadsrattsforeningen-modell-battre.pdf> [2017-11-26]

FAR Online. (2003). *IAS 1 Utformning av finansiella rapporter*.

<https://www.faronline.se/Dokument/I/IAS0001/> [2017-11-26]

Fastighetsmäklarinspektionen. (2015). *Förmedlingsuppdrag*.

<http://www.fmi.se/formedlingsuppdrag> [2017-12-04]

Finansinspektionen. (2017). *FI och konsumentskydd*.

<http://www.fi.se/sv/konsumentskydd/fi-och-konsumentskydd/> [2017-11-13]

Goldkuhl, Göran & Röstlinger, Annie. (1988). *Förändringsanalys: arbetsmetodik och förhållningssätt för goda förändringsbeslut*. Lund: Studentlitteratur

Hellekant, Johan. (2014). Det finns skäl för borättsköpare att se upp. *Svenska dagbladet*, 6 maj.

<https://www.svd.se/det-finns-skal-for-borattskopare-att-se-upp> [2018-01-03]

Isacson, Per. (2006). *Bostadsrättsboken*. Stockholm: Svenska Förlaget Liv & Ledarskap AB.

Justitiedepartementet. (2015). *Kommittédirektiv: Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*.

<http://www.regeringen.se/4a767f/contentassets/11767cf81479441c9c8b14addf440bac/dir-2015-97-starkt-konsumentskydd-pa-bostadsrattsmarknaden.pdf> [2017-11-10]

Justitiedepartementet. (2017). *Stärkt konsumentskydd för bostadsrättsföreningar: Betänkande av utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*.
<http://www.regeringen.se/498f3b/contentassets/0ca6c45f7eec469fb42316ba7457d09d/starkt-konsumentskydd-pa-bostadsrattsmarknaden-sou-201731> [2017-11-10]

Lago, Anders & Lilja, Mårten. (2017). HSB och Riksbyggen: Borätterna bör visa underhållsplaner. *Dagens Industri*, 23 mars.
<https://www.di.se/opinion/hsb-och-riksbyggen-boratterna-bor-visa-underhallsplaner/> [2017-11-08]

Lawrence, Alastair. (2013). Individual investors and financial disclosure. *Journal of Accounting and Economics*, 56(1), s. 130-147. DOI:
<https://doi.org/10.1016/j.jacceco.2013.05.001>

Lindståhl, Carl. (2016). Föreningens ekonomi - en del av din ekonomi. *SBAB! Bloggen*.
<https://www.sbab.se/bloggen/foreningens-ekonomi-en-del-av-din-ekonomi/> [2017-11-20]

Lundén, Björn & Svensson, Ulf. (2011). *Bostadsrätter ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 14. uppl., Näsviken: Björn Lundéns information.

Olsson, Anders. (2017). Redovisa fakta öppet vid köp av bostadsrätt. *Svenska Dagbladet*, 23 april.
<https://www.svd.se/redovisa-fakta-oppet-vid-kop-av-ny-bostadsratt> [2017-11-03]

Rennekamp, Kristina. (2012). Processing Fluency and Investors' Reactions to Disclosure Readability. *Journal of Accounting Research*, 50(5), s. 1319-1354.
<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1475-679X.2012.00460.x/full> [2017-12-01]

Skatteverket. (2017a). *Kvalitativa Egenskaper*.
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/3242.html> [2017-11-27]

Skatteverket. (2017b). *Redovisningens syfte och uppgifter*.
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/3200.html> [2017-11-27]

Smith, Dag. (2006). *Redovisningens språk*. 3. uppl., Lund: studentlitteratur

Soper, Fred J. & Dolphin, Robert. (1964). Readability and Corporate Annual Reports. *The Accounting Review*, 39(2), s. 358-362. URL: <http://www.jstor.org/stable/243526>

Thomas, E. William. (1951). One Approach to the Problem of Communicating Accounting Information. *The Accounting Review*, 26(3), s. 395-399.
http://www.jstor.org.till.biblextern.sh.se/stable/240390?seq=1#page_scan_tab_contents

Valorem Bostadsrättsförvaltning. (u.å.). *Ekonomiska nyckeltal för din bostadsrättsförening*.
<http://www.valorem.se/vara-tjanster/nyckeltal/> [2017-12-19]

Wendel, Johan. (2017). Undvik fällorna: Så kollar du upp bostadsrättsföreningen innan köp. *Dagens Industri*, 11 april.

<https://www.di.se/nyheter/undvik-fallorna-sa-kollar-du-upp-bostadsrattsforeningen-innan-kopet/> [2017-11-03]

10. Bilagor

Bilaga 1

Frågor till bostadsrättsköpare

Hej! Vi är två studenter som för tillfället skriver en kandidatuppsats angående användandet av bostadsrättsföreningars årsredovisning i samband med bostadsrättsköp. Alla svar är anonyma och kommer endast att användas i den här studien.

- Har du läst bostadsrättsföreningens årsredovisning?

- Ja
- Nej

- Om ja, vad är viktigt att titta på i årsredovisningen enligt dig?

Förvaltningsberättelse

- Underhållsplan
- Procentuell skuldränta
- Förändring av eget kapital
- Eventuella lokaler i fastigheten
- Eventuella hyresrätter
- Driftskostnader
- Eventuell yttre fond/underhållsfond

Nyckeltal (som nämns i förvaltningsberättelsen)

- Årsavgift/kvm
- Skulder/kvm
- Soliditet ($Eget\ kapital \div Totalt\ kapital$)
- Likviditet ($omsättningstillgångar \div Kortfristiga\ skulder$)

Resultaträkning

- Rörelseresultat
- Resultat efter finansiella poster
- Årets resultat

Balansräkningen

- Långfristiga skulder
- Kortfristiga skulder
- Omsättningstillgångar

- Anläggningstillgångar
- Balanserat resultat

- Noter*

Saknade du något i årsredovisningen?

- Ja
- Nej

Om ja, vad skulle förbättra årsredovisningen enligt dig? (T ex kassaflödesanalys eller annan ytterligare information)

- Anser du att årsredovisningen har varit svår att förstå?

- Ja, väldigt svår
- Ja, ganska svår
- Nej, ganska lätt
- Nej, väldigt lätt

- Om ja, har du bett någon om hjälp att tyda och förstå den bättre?

- Har du någon tidigare erfarenhet inom området (ex ekonomisk utbildning, undersökt årsredovisning vid tidigare bostadsrättsköp)?

- Påverkas ditt beslut angående bostadsrättsköpet av vad som skrivs i bostadsrättsföreningens årsredovisning?

- Ja, till stor del
- Till viss del
- Nej, inte alls

Bilaga 2									
Namn	Lägenhet	Har du tittat på årsredovisningen?	Om ja, vad är viktigt att titta på i årsredovisningen enligt dig?	Om nej, varför inte?	Om ja, saknade du något som du anser är viktigt för att bedöma föreningens ekonomi?	Om ja, anser du att den var svår att förstå?	Om ja, har du bett någon om hjälp att tyda den?	Har du någon tidigare erfarenhet inom området?	Påverkas ditt beslut av årsredovisningen?
Maria	4:a Huddinge	Ja	Hela förvaltningsberättelsen.		Nej	Ganska svår	Nej	Nej	Till viss del
Marcus	4:a Huddinge	Nej		Visste inte att man skulle det.				Nej	Inte alls
Karin	4:a Huddinge	Ja	Underhållsplan, långfristiga och kortfristiga skulder		Nej	Ganska svår	Nej	Ja, köpt några lägenheter tidigare.	Det jag läste såg bra ut så det påverkar lite.
Lena	2:a Normalm	Ja	Hela förvaltningsberättelsen, långfristiga och kortfristiga skulder, skulder/kvm, omsättningstillgångar		Ja, kassaflödesanalys	Ganska lätt	Nej	Ja, har både köpt lägenheter tidigare och har studerat ekonomi	Ja, det påverkar till stor del.
Malin	2:a Normalm	Ja	Årets resultat, långfristiga och kortfristiga skulder, omsättningstillgångar, anläggningstillgångar		Nej	Ganska svår	Ja, av en förälder	Nej	Inte speciellt mycket.
Robert	2:a Normalm	Ja	Underhållsplan, skulder/kvm, årsavgift/kvm, eventuella lokaler i fastigheten, långfristiga och kortfristiga skulder, omsättningstillgångar		Ja, tydligare information om vad föreningens pengar går till.	Ganska lätt	Nej	Nej	Påverkar lite grann
Simon	2:a Normalm	Nej		Aldrig hört talas om en bostadsrättsförenings årsredovisning				Nej	Inte alls
Sara	2:a Normalm	Nej		Letade, men hittade den inte				Köpt en tidigare lägenhet	Inte alls
Monica	2:a Normalm	Ja	Skulder/kvm, årsavgift/kvm, Soliditet, likviditet		Nej	Ganska lätt	Ja, av sambon	Läst en kurs i ekonomi	Ja, ganska mycket.
Stefan	2:a Normalm	Ja	Långfristiga och kortfristiga skulder, skulder/kvm, årsavgift/kvm		Ja, mer info om likvida medel i föreningen.	Väldigt lätt	Nej	Ja, har suttit i styrelser i två tidigare föreningar.	Ja, den påverkar mycket.
Peter	3:a Skärholmen	Nej		Tror ändå inte jag skulle förstå något av värde.				Har köpt två tidigare lägenheter, men har aldrig kollat på någon årsredovisning.	Inte alls
Jörgen	3:a Skärholmen	Nej		Jag vet inte, har helt enkelt inte tänkt på det.				Nej	Inte alls

Sanna	3:a Skärholmen	Nej		Visste inte att det var något man borde göra.				Har bott i hus hela livet så nej.	Inte alls
Victoria	1:a Solna	Nej		Hade varken tid eller ork.				Precis börjat studera ekonomi på högskola.	Inte alls
Anna	1:a Solna	Ja	Långfristiga och kortfristiga skulder, årsavgift/kvm		Nej	Väldigt svår	Nej	Nej	Nej, egentligen inte
Gunilla	1:a Solna	Ja	Eventuella lokaler i fastigheten, eventuella hyresrätter, driftskostnader, långfristiga och kortfristiga skulder, omsättningstillgångar		Nej	Ganska svår, har alltid bott i hus så vet inte vad som är viktigt.	Nej	Nej	Självklart avgör det som jag tittade på, men vet inte hur relevanta de delarna är.
Fredrik	1:a Solna	Nej		Bryr mig mest om hur lägenheten ser ut och var den ligger.				Nej	Inte alls
Nils	3:a Lidingö	Ja	Försökte kolla på förvaltningsberättelsen, han berättar att han sen gav upp för att han tyckte det var för svårt.		Skulle velat att årsredovisningen var lättare att förstå.	Väldigt svår	Ja, tog hjälp av mäklaren men blev inte klokare på det.	Nej	Det påverkar inte speciellt mycket men eftersom jag tittat ju på årsredovisningen så jag har den nog i bakhuvudet vid eventuell budgivning.
Carl	3:a Lidingö	Ja	Hela förvaltningsberättelsen.		Önskar en mer lättläst och bättre anpassad förvaltningsberättelse.	Ganska svår	Nej	Tittade på förvaltningsberättelsen vid mitt förra köp också.	Påverkar en del.
Sofia	3:a Lidingö	Ja	Underhållsplan, årets resultat, långfristiga och kortfristiga skulder		Nej	Ganska lätt	Ja, mäklaren visade vad jag skulle titta på och berättade att föreningen hade gått med vinst senaste åren.	Nej	Innan visste jag inte så mycket så då påverkade den inte, men nu när jag fått hjälp så kommer den nog påverka litegrann.
Alice	3:a Lidingö	Nej		Bestämde mig för att gå på visningen tidigare idag så har inte hunnit det, men kommer förmodligen göra det i eftermiddag.				Nej	Nu har jag ju inte tittat än men när jag har gjort det så tror jag att det kommer påverka litegrann.
Veronica	2:a Bromma	Ja	Årets resultat		Nej	Väldigt svår	Nej	Nej	Inte alls
Julia	2:a Bromma	Ja	Hela årsredovisningen		Ja, en kassaflödesanalys eller liknande.	Väldigt lätt	Nej	Har studerat ekonomi.	Självklart påverkar årsredovisningen. Det handlar ju om en väldigt stor investering som påverkar min ekonomi.
Kasper	2:a Bromma	Nej		Jag kan inte sånt.				Nej, har bott hemma fram till nu.	Inte alls

Hampus	2:a Bromma	Nej		Jag tror ändå inte jag kommer förstå speciellt mycket av det som står.				Nej	Inte alls
Matilda	2:a Bromma	Ja	långfristiga och kortfristiga skulder		Nej, jag saknar generellt förståelse för vad som står i årsredovisningen .	Väldigt svår	Hörde av en kollega att skulder är bra att titta på, men förstod inte så mycket när jag tittade.	Nej	Nej, eftersom jag inte förstod nånting så påverkar det inte.