

# Effekten av ett reglerat redovisningsval för bostadsrättsföreningar

- **Från regelbaserade K2-regelverket till principbaserade K3?**

Av: Cornelia Haapala och Klara Wendel

Handledare: Natallia Pashkevich  
Södertörns högskola | Institutionen för samhällsvetenskaper  
Kandidatuppsats 15 hp  
Företagsekonomi C | Höstterminen 2023



SÖDERTÖRNS HÖGSKOLA | STOCKHOLM  
sh.se

## Förord

Vi vill börja med att tacka varandra för ett gott samarbete och ett arbete som vi kan vara stolta över. Vi vill även tacka vår handledare Natallia Pashkevich och alla andra som givit oss feedback och konstruktiv kritik genom vårt uppsatsskrivande. Utan er hade vi inte kunnat förbättra uppsatsen över tiden vi skrivit, på det sättet vi har gjort.

Slutligen vill vi rikta ett stort tack till alla våra respondenter för att ni, trots högsäsong, avsatte tid för att delta i vår studie. Vi har både lärt oss av er och kunnat fatta oss en bredare uppfattning av vårt ämne och problem, stort tack!

Stockholm, januari 2024

---

Cornelia Haapala

---

Klara Wendel

## Sammanfattning

I juni 2023 gav Bokföringsnämnden, en statlig myndighet i Sverige ut en remiss som riktar sig mot bostadsrättsbranschen. Remissen innebär delvis att man reglerar redovisningsvalet för bostadsrättsföreningar och är ett av flera ageranden från myndigheter i Sverige, där alla haft i syfte att öka jämförbarheten. Problematiken med att reglera ett redovisningsval grundar sig i effekter, konsekvenser och jämförbarhet där vi ifrågasätter nyttan av godtagandet av remissens förslag.

Syftet med denna studie är att bidra med kunskap om hur de som upprättar de ekonomiska rapporterna i bostadsrättsföreningar påverkas om de tvingas övergå till att redovisa enligt K3-regelverket utifrån bokföringsnämndens remiss. Vidare är syftet att undersöka hur jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningars ekonomiska rapporter påverkas av remissen.

Studien har två frågeställningar:

- Vilka konsekvenser innebär övergången till K3 för upprättare av finansiella rapporter i bostadsrättsföreningar?
- Hur påverkar den föreslagna regleringen av bostadsrättsföreningars redovisningsval jämförbarheten i branschen?

Vi har genomfört semistrukturerade intervjuer och uppsatsen är därmed av kvalitativ karaktär. Studiens population består av alla som arbetar med en bostadsrättsförenings ekonomiska rapporter, där urvalet var ekonomiska förvaltare och revisorer i Stockholm. Den tidigare forskningen i studien består exempelvis av studier som undersökt implementeringen av IFRS och jämförbarhet. Av vad som framgår av den insamlade empirin varierar uppfattningarna kring det principbaserade regelverket K3. Ur vad som går att uttyda ur den insamlade empirin kommer jämförbarheten i branschen att öka om remissen godkänns, men förslag på ytterligare åtgärder har angivits. De effekter och konsekvenser som kunnat identifieras i såväl tidigare forskning som studiens empiri är: tid, utbildning, felbedömningar och möjlig minskad kvalitet på ekonomiska rapporter.

**Nyckelord:** Bostadsrättsförening, K- regelverk, jämförbarhet, reglering.

## Abstract

In June 2023 the accounting board of Sweden gave a proposal that affects the industry of condominium associations. The proposal implies that the accounting choice will be regulated and is one of several actions from Swedish authorities, all of which has the purpose of increasing the comparability in the industry. The problem with regulating accounting choice is based on effects, consequences and comparability where we question the usefulness of accepting the proposal.

The purpose of this study is to bring knowledge about how those who works with the financial reports within condominium associations will be affected if the proposal from the Swedish accounting board is accepted, which propose a transition to a principle-based regulation. The purpose is also to investigate how comparability in the industry is affected by the proposal. This study has two questions:

- What consequences will the transition to a principle-based regulation have for those who work with the financial reports within condominium associations?
- How will the proposed regulation of the accounting choice affect the comparability in the industry?

We performed semi-structured interviews and therefore this is a qualitative study. The population in this study is all who work with the financial reporting of condominium associations. The selection further on is economists and auditors who are based in Stockholm, Sweden. Previous research used in this study's framework theory consists partly of some who studied the implementation of the IFRS and comparability. The empirical parts of the study show that the perceptions vary regarding the principle-based regulation and its meaning. From what can be deduced from the collected empirical evidence, comparability in the industry will increase if the proposal is accepted, but we have given proposals for further measures. The effects and consequences identified in previous research and the empirical parts of this study are time, education, misjudgments and possible decreased quality of the financial reporting.

**Key words:** Condominium association, K-regulations, comparability, enforcement.

## Förkortningar och begreppsdefinitioner

BFN - Bokföringsnämnden (Myndighet i Sverige som ger ut allmänna råd för redovisning).

BFNAR – Bokföringsnämndens allmänna råd

BRF - Bostadsrättsförening

ÅRL - Årsredovisningslagen

IASB – International Accounting Standards Board (Myndighet som arbetar med regelverk och standarder inom redovisning internationellt).

IAS – International Accounting Standards (Samlingsbegrepp för olika standarder som ges ut av IASB).

IFRS – International Financial Reporting Standards (En samling standarder som tas fram av IASB)

FI - Finansinspektionen

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Problemdiskussion .....	4
1.3 Syfte .....	6
1.4 Frågeställningar .....	6
1.5 Avgränsningar .....	6
<b>2. Teoretisk referensram</b> .....	<b>7</b>
2.1 Redovisningsprinciper och begrepp .....	7
2.1.1 Rättvisande bild .....	8
2.1.2 Jämförbarhet .....	8
2.2 Enforcement theory .....	9
2.2.1 Konsekvenser av reglering .....	11
2.3 IFRS-standarder .....	13
2.4 K-regelverken .....	14
<b>3. Metod</b> .....	<b>18</b>
3.1 Val av ämne .....	18
3.2 Forskningsstrategi och ansats .....	18
3.3 Datainsamling .....	19
3.3.1 Intervjuer .....	19
3.3.2 Utformning av intervjuguide .....	20
3.3.3 Sekundärdata .....	21
3.4 Urval av företag och respondenter .....	22
3.4.1 Genomförandet av intervjuer .....	23
3.4.2 Analys av empiri .....	24
3.5 Metodkritik .....	24
<b>4. Empiri</b> .....	<b>27</b>
4.1 HSB Stockholm .....	27
4.2 BoRevision .....	32
4.3 Nabo .....	35
4.4 Riksbyggen .....	39
<b>5. Analys</b> .....	<b>45</b>
5.1 Reglering av redovisningsvalet .....	45
5.2 Regel- och principbaserade regelverk .....	46

5.3 Jämförbarhet.....	48
<b>6. Diskussion och slutsatser .....</b>	<b>51</b>
6.1 Slutdiskussion.....	51
6.2 Begräsningar.....	54
6.3 Förslag till vidare forskning.....	54
<b>Källförteckning.....</b>	<b>.....</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>.....</b>

# 1. Inledning

---

*I det inledande avsnittet kommer läsaren att få en förståelse för vad en bostadsrättsförening är, vad den har för syfte samt vilka lagar och regler som föreningen lyder under. Läsaren kommer även ges en förklaring för de relationer som finns mellan inblandade parter, samt vilket perspektiv som denna uppsats kommer att utgå från. Vi kommer att redogöra för väsentliga förändringar som branschen genomgått och står inför, samt presentera det problem som uppsatsen ämnar undersöka. Problemformuleringen kommer att mynna ut uppsatsens syfte, varpå de frågeställningar vi ämnar besvara presenteras.*

---

## 1.1 Bakgrund

Peter Berg, redovisningsexpert, författare och föreläsare skriver i februari 2023 på LinkedIn om förändringen som redovisningen i bostadsrättsföreningar (brf) kan stå inför (Berg 2023). Han beskriver kort vad remissen från Bokföringsnämnden (BFN) innebär och fortsätter förklara att remissen kommer leda till ökade kompetenskrav hos upprättare av bokslut och årsredovisningen i en brf.

*“Om förslaget till obligatoriska komponentavskrivningar går igenom så kommer det att ställa ökade krav på den som upprättar bokslutet och årsredovisningen, normalt sett redovisningskonsulter på redovisningsbyrå eller hos ekonomiska förvaltare.” (Berg 2023)*

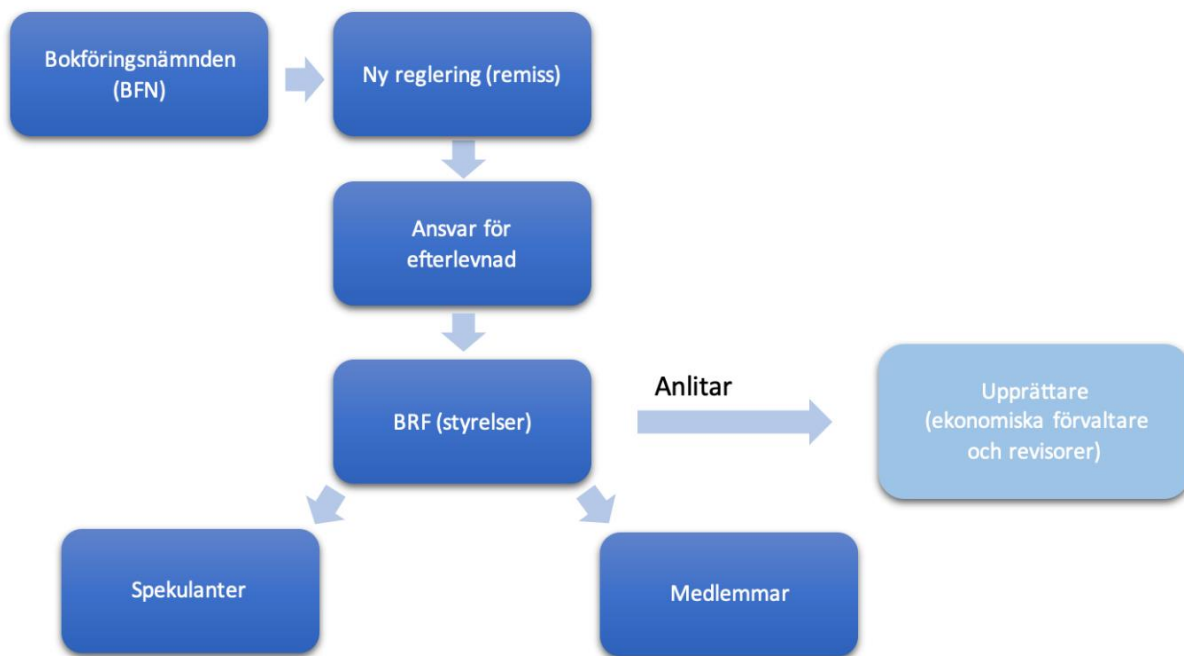
Att arbeta som ekonomisk förvaltare innebär att hantera löpande bokföring, ekonomisk analys och rådgivning, upprätta årsbokslut och årsredovisning med mera (SBC u.å.). För gemene man som inte arbetar med ekonomi eller är särskilt insatt i hur de ekonomiska rapporterna i en brf fungerar, kan det vara svårt att tolka och förstå de siffror och begrepp som presenteras. En brf anlitar ofta en ekonomisk förvaltare för att få stöttning i ekonomiska frågor och uppgifter, men även för att en kompetent och kunnig person inom området ska hantera frågor kring ekonomi, lagar och framtida utveckling av föreningens ekonomi (Simpleko u.å.).



En brf är en ekonomisk förening vars syfte är att upplåta lägenheter i form av bostadsrätter till medlemmarna i föreningen utan tidsbegränsning, även om man inte äger själva bostaden i sig (Bolagsverket 2023). Enligt bolagsverket ska föreningen upprätta stadgar som fungerar som grundläggande regler för föreningens förvaltning (Bolagsverket 2020). Utöver stadgarna lyder föreningarna även under bokföringslagen, årsredovisningslagen, bostadsrättslagen och bokföringsnämndens normgivning (Bokföringsnämnden 2023a).

Bostadsrättsföreningar som associationsform har inget vinstsyfte utan drivs av den så kallade självkostnadsprincipen (Lundén 2013, s. 30). Principen innebär att årsavgiften ska sättas så att den tillsammans med övriga intäkter ska täcka alla föreningens utgifter och gärna mer därtill. Även om en brf är en icke vinstdrivande organisation, vill föreningen kunna spara till framtida underhåll av byggnaden och tillhörande markytor (ibid. s. 33). Tanken bakom att en brf inte har ett vinstsyfte uppkom redan på 1920-talet då man ansåg att ingen ska tjäna pengar på någon annans boende (Nordr 2023).

Den finansiella rapporteringen i en brf ska bland annat inkludera en ekonomisk plan (Verksamt.se 2022). Denna är till för att blivande medlemmar ska kunna avgöra om de vill bli en del av föreningen genom köp av bostadsrätt eller inte, men även andra intressenter som banker och leverantörer får ta del av planen. En huvudprincip för den finansiella rapporteringen som återfinns i 2 kap. 3§ i Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554) är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ekonomi, där läsaren ska kunna förstå och få en rättvis bild av ekonomin. Nedan illustreras en översiktsskild som ämnar att förtydliga relationerna i branschen och förtydliga att denna uppsats utgår från ett upprättarperspektiv.



Figur 1: Egen framtagen överblick av relationer i branschen.

Under 2022 lades lagändringsförslag i bland annat bostadsrättslagen och årsredovisningslagen fram av regeringen, som efter antagande av riksdagen trädde i kraft den 1 januari 2023 (Prop. 2021/22:171). Syftet med dessa lagändringar var delvis att förenkla jämförelsen mellan olika bostadsrättsföreningars ekonomi för en potentiell köpare. Således anses det att överskådligheten förbättrades och jämförbarheten ökade i branschen, utifrån en potentiell köpare (ibid.). Några delar som tillkom efter laga kraft var bland annat att fler nyckeltal blev obligatoriska i en brfs årsredovisning, några av dessa var; räntekänslighet, energikostnad per kvadratmeter och sparande per kvadratmeter (SBC 2023).

Den 1 januari 2005 tvingades alla börsnoterade företag att tillämpa IFRS (International Financial Reporting Standards) utan någon nationell anpassning, dessa tillämpas idag i över 140 länder (EY u.å.) och den Europeiska Gemenskapen (EG) har sedan 1960-talet arbetat med att harmonisera redovisningsstandarderna (Thorell 1993). Att harmonisera standarder innebär att minska skillnader i hur man kan tolka och tillämpa dem, samt att öka jämförbarheten och tillförlitligheten i den finansiella rapporteringen. IFRS är principbaserade standarder, likt det svenska regelverket K3 (CFI u.å.).

Vid en övergång från regel- till principbaserade regelverk, tillkommer bland annat ett större tolkningsutrymme för hur upprättaren av de finansiella rapporterna kan bedöma de olika principerna (FAR 2022b). Vad det i praktiken innebär är att principerna kan tillämpas olika beroende på företagets verksamhet, storlek och syfte. I upprättandet av årsredovisningen för en bostadsrättsförening innebär detta bland annat att bedömningar gällande gränsdragningar för vad som klassas som investering och planerat underhåll kan variera (Stockholms Stad 2007).

## 1.2 Problemdiskussion

I juni 2023 publicerade BFN en remiss som innebär att alla bostadsrättsföreningar ska övergå från att redovisa enligt K2-regelverket till att i stället redovisa enligt K3 (Bokföringsnämnden 2023b). I Tidningen Balans (2023) berättar Eva Törning, redovisningsspecialist på Grant Thornton, att en rad olika kostnader och konsekvenser kan uppkomma för upprättarna av de finansiella rapporterna om remissen går igenom. Där bland nämner Törning ökad utbildning av ekonomiska förvaltare och revisorer samt ökad mängd tid som läggs ner på arbetet med bokslut, revision och de ekonomiska rapporterna. I artikeln berättar Törning att hon inte tror att förändra och komplicera K2 är ett bättre alternativ än att tvinga föreningarna att övergå till K3. Däremot menar hon heller inte att K3 är det bättre redovisningsvalet i jämförelse med dagens K2.

Syftet med de lagändringar som trädde i kraft 2023 var som tidigare nämnt att öka jämförbarheten inom branschen utifrån en köparens perspektiv (Prop. 2021/22:171). Ett sätt att öka jämförbarheten är enligt riksdagen och BFN att reglera redovisningsvalet för bostadsrättsföreningar. Att reglera redovisning är inget nytt sett internationellt. I Europaparlamentets och rådets förordning (EG) 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder fastslogs det att redovisningen för noterade bolag skulle regleras till IAS (International Accounting Standards). Även här beskrivs syftet och den önskade effekten som ökad jämförbarhet internationellt, likt syftet med lagändringarna i Sverige.

Claes Eriksson (2012), redovisningsexpert, sammanställer likheter och skillnader mellan de två regelverk som en brf kan tillämpa idag. Där K2-regelverket beskrivs som regelbaserat och K3 som principbaserat. Kort innebär detta att K2 är ett förenklat regelverk med ytterst lite utrymme

för tolkningar av reglerna, medan K3 som bygger på principer ger mer utrymme för tolkningar och individuella bedömningar (ibid.). Att det finns mer utrymme för tolkningar och bedömningar i det regelverk som blir aktuellt med remissen, genererar en risk för olika tolkningar och bedömningar från de som hanterar de ekonomiska frågorna i en brf, vilket främst är de ekonomiska förvaltarna. Frågan blir då om det riskerar att bli ökade skillnader i redovisningen mellan föreningar och att jämförbarheten egentligen minskar i praktiken.

Jämförbarheten mellan de finansiella rapporter ökar när regelverken som används är tillräckligt lika för att jämföra informationen som tas fram (Lakmal 2014). Arbetet med harmonisering av redovisningen som IASB (International Accounting Standard Board) genomför, baseras på behovet av att kunna jämföra finansiella rapporter. Arbetet har drivits av de skillnader som funnits internationellt som försvårar jämförbarheten. Houqe (2018) menade i sin undersökning att vid den obligatoriska implementationen av IFRS, minskade jämförbarheten på en nationell nivå, men ökade internationellt. Eftersom det vid IFRS-implementationen precis som nu vid övervägandet att övergå till K3 för bostadsrättsföreningar, sker ett tvingande redovisningsval, kan det riskera att jämförbarheten minskar på en nationell nivå.

Om alla tillämpar K3 kommer det kräva mer kompetens hos den som upprättar de finansiella rapporterna att övergå från ett regelbaserat regelverk till ett principbaserat (FAR 2022b). Utifrån ett harmoniseringsperspektiv kan det vara bättre att bostadsrättsföreningar redovisar enligt ett och samma regelverk, eftersom det finns stora skillnader mellan de två som går att välja mellan idag. Däremot kan det kräva tid, pengar och kunskap av såväl ekonomiska förvaltare som revisorer och styrelser som ansvarar över ekonomin. Det kan ifrågasättas av styrelser som inte besitter tillräcklig ekonomisk kunskap för att förstå för- och nackdelar med K2 respektive K3, vilket kan försvåra processen för de ekonomiska förvaltarna att övergå till ett nytt regelverk.

Trabelsi (2015) menar att konsekvenser som kan uppstå vid harmonisering av redovisning är ökad tidsåtgång och ökad arbetsbelastning. Om vi förutsätter att majoriteten av Sveriges bostadsrättsföreningar tillämpar K2 idag, innebär det ökad tidsåtgång och arbetsbelastning enligt Trabelsis resonemang, att nu övergå till K3 om remissen från BFN går igenom (ibid.). Övergången skulle innebära en massiv tidspress för alla Sveriges ekonomiska förvaltare, som

under en kort tid ska genomföra alla konverteringar och med tidspress kan det tillkomma stress och att fler fel uppstår i arbetet (Lambert, Jones, Brazel & Showalter 2017).

### 1.3 Syfte

Syftet med denna studie är att bidra med kunskap om hur de som upprättar de ekonomiska rapporterna i bostadsrättsföreningar påverkas om de tvingas övergå till att redovisa enligt K3-regelverket utifrån bokföringsnämndens remiss. Vidare är syftet att undersöka hur jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningars ekonomiska rapporter påverkas av remissen.

### 1.4 Frågeställningar

- Vilka konsekvenser innebär övergången till K3 för upprättare av finansiella rapporter i bostadsrättsföreningar?
- Hur påverkar den föreslagna regleringen av bostadsrättsföreningars redovisningsval jämförbarheten i branschen?

### 1.5 Avgränsningar

Till följd av studiens syfte har avgränsningar till Sverige och svenska bostadsrättsföreningar gjorts, eftersom K-regelverken som är objekt för undersökningen är nationellt anpassade regelverk. Studien har även avgränsats avseende insamlingen av empiri där respondenterna kommer bestå av de som arbetar med ekonomin i bostadsrättsföreningar. Det kommer alltså inte beröra styrelser, privatpersoner eller andra intressenter en brf har. Således kommer ekonomiska förvaltare och revisorer att utgöra populationen och urvalet i denna studie.

## 2. Teoretisk referensram

---

*Nedan följer uppsatsens teoretiska referensram som ligger till grund för uppsatsen. Vi kommer börja med att redogöra för olika principer som återfinns i lag och regel. För att kunna förstå vilka regler och principer ekonomiska förvaltare i en brf omfattas av kommer ett urval av dessa principer och regelverk att presenteras och redogöras för. Dessa kommer förklaras utifrån tidigare forskning för att läsaren ska kunna förstå hur dessa hänger ihop med studien och dess syfte. Vi kommer även att redogöra för ekonomiska begrepp och termer som vi kopplar till undersökningen.*

---

### 2.1 Redovisningsprinciper och begrepp

Det finns som tidigare nämnts ett antal redovisningsprinciper, grunder, sedvänjor och praxis som är till för att reglera hur den löpande redovisningen och årsredovisningen ska upprättas (Björn Lundén u.å.; BFNAR 2012:1). I årsredovisningslagen finns det tre huvudsakliga grundprinciper: överskådlighet, god redovisningssed och rättvisande bild (Lundén 2013, s. 195–196). Som bostadsrättsförening är det viktigt att tänka på att mestadels av de bestämmelserna i årsredovisningslagen är utformade för aktiebolag. Detta innebär att en brf får det svårare att utgå från färdiga mallar som är skapade för andra företagsformer. Lundén (2013) tar upp att fel i årsredovisningen förekommer då en brf har följt dessa färdigställda mallar. Därav väljer vissa bostadsrättsföreningar att medvetet frånga de allmänna råden vid upprättandet av de finansiella rapporterna, men när detta sker har föreningen en plikt att upplysa om det i sin årsredovisning (ibid.).

I vissa fall kan man göra undantag från redovisningsprinciperna, dock måste det finnas en orsak till avvikelsen (Björn Lundén u.å.). Förutsättningarna för att frånga principerna är att avvikelsen måste förbättra överskådligheten, återge en rättvisande bild och följa en god redovisningssed (ibid.). Eftersom dessa är just principer och inte regler, kan de tolkas olika. Vad som är god redovisningssed och inte har utvecklats genom praxis i branschen, men praxis kan ändå tolkas olika beroende på olika revisorer och ekonomiska förvaltare.

### 2.1.1 Rättvisande bild

Begreppet rättvisande bild har sitt ursprung i den brittiska termen “true and fair view” som innebär att ett företags redovisning ska ge en så rättvis och riktig bild som möjligt av företagets ställning (ACCA 2014). Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 anges att årsbokslutet ska ge en rättvisande bild av företagets tillgångar, skulder, ekonomiska ställning och resultat. Om det skulle behövas ytterligare förtydligande ska det tas upp i noterna (ibid.). Dessa direktiv är sedan upp till varje land att anpassa till deras redovisningstradition och praxis (Skatteverket 2023). I årsredovisningslagen framgår att årsredovisningen ska vara upprättad på ett sätt som ger en rättvisande helhetsbild av företaget i de olika delarna balansräkningen, resultaträkningen och noterna (ibid.).

En vanlig förväxling är att rättvisande bild innebär samma sak som att ha en god redovisningssed (Nilsson 2014). Nilsson förklarar att om ett företag redovisar sin finansiella ställning utifrån begreppet rättvisande bild, leder det till att företaget även har en god redovisningssed. Den goda redovisningsseden är hänförlig till själva redovisningsprocessen (Artsberg 2005, s. 157), medan den rättvisande bilden har producent och produkt i fokus. Man bör alltså som upprättare av de finansiella rapporterna använda sig av redovisningsprinciper som återger företagets verkliga ställning och upplysa om avvikelser för att förklara ställningen.

### 2.1.2 Jämförbarhet

Begreppet jämförbarhet har IFRS definierat som “*Comparability is the qualitative characteristic that enables users to identify and understand similarities in, and differences among, items.*” (IFRS 2015). Inom ekonomiska termer innebär det att man ska kunna förstå likheter och skillnader bland ekonomisk information. I BFNs vägledning (BFNAR 2012:1) om allmänna råd tar de konsekvent upp begreppen tillämpning och jämförbarhet. De förklarar att de olika principerna ska tillämpas på samma sätt från år till år där transaktionerna och händelserna ska redovisas likformigt. Detta för att betraktaren ska kunna jämföra de finansiella rapporterna för ett företag mellan år, men även mellan olika företag. För att underlätta jämförbarheten behöver upprättarna av de ekonomiska rapporterna ha en likformighet i sin redovisning samt i sina värderingsgrunder (ibid.). Likformigheten i redovisningen är något normgivare har som ansvar för att skapa enhetliga regler och standarder (Artsberg 2005, s. 173). Det är även viktigt att

standarden inte alltid ska följas då det finns enskilda fall där relevanta omständigheter gör att undantag ska tas. I redovisningen ska man kunna uttyda vilka principer som används och om det har skett en ändring samt vilken effekt ändringen har haft (BFNAR 2012:1).

För att uppnå jämförbarhet och likformighet mellan de finansiella rapporterna behöver de regleras till olika standarder (Neel & Safdar 2023). Det är först när alla upprättare följer samma standarder, regler och metoder som läsaren har en möjlighet jämföra de olika rapporterna. I en studie i USA undersökte forskarna hur en principbaserad standard påverkade jämförbarheten mellan företagen (Chen, Gong & Lu 2020). De menade även att undersöka hur man kan reglera redovisningen för att driva upp jämförbarheten. Dels kom forskarna fram till att komplexiteten i företagstransaktioner är för hög för att kräva att alla regelverk ska vara strikta och restriktiva, vilket då kan tvinga redovisningen till att hanteras olika för att följa samma regelverk (ibid.). De menar även att om man har ett mindre restriktivt regelverk, som principbaserade standarder innebär, kan upprättare anpassa redovisningen efter det enskilda företagens behov och situation. Att de anpassas efter behov innebär dock ökade svårigheter att hitta likheter och skillnader, vilket försämrar jämförbarheten (ibid.).

Chen, Gong och Lus (2020) drar en slutsats om att jämförbarheten minskar vid principbaserade standarder eftersom de kan tolkas olika beroende på upprättare och revisor. Francis, Pinnuck och Watanabe (2014) lyfter att jämförbarheten mellan två företag kan minska om de revideras av olika revisionsbyråer. De förklarar att om två företag i samma bransch har samma upprättare av de ekonomiska rapporterna kommer jämförbarheten att öka. Medan om de har olika upprättare kommer jämförbarheten i rapporterna med stor sannolikhet att minska, även om företagen är likartade i sig (ibid.).

## 2.2 Enforcement theory

Enforcement theory bygger på processer som tvingar någon att följa lagar eller regler, alternativt att få en situation att hända eller ses som accepterad av de som påverkas av den (Ernstberger, Stich & Vogler 2012). Teorin går att tillämpa i alla situationer där någon (inkluderar både privatpersoner och juridiska personer som företag) tvingas följa en regel, princip eller lag. Inom



redovisningsteori i Sverige innebär den tvingande teorin säkerställandet av att lagar, standarder och allmänna råd tillämpas och följs konsekvent.

I en fallstudie som gjordes på tyska företag fokuserade forskarna på den tvingande teorin kopplad till de finansiella rapporterna som företagen upprättade (Ernstberger, Stich & Vogler 2012). De undersökte hur olika faktorer påverkades av den reform Tyskland gjorde år 2005 kopplad till redovisningen av de finansiella rapporterna. En slutsats som drogs i studien var att utfall från redovisning påverkas både av vilket regelverk som tillämpas och graden av tillämpning enligt den tvingande teorin (Ernstberger, Stich & Vogler 2012). De menar att det tvingande i reformen förebygger fel i de finansiella rapporterna och på så sätt ökar kvalitén i dem. Reformen som gjordes i Tyskland innebar en högre grad av reglering avseende upprättandet av de finansiella rapporterna (Choi & Meek 2005). Den mer strikta regleringen av redovisningen är alltså vad som ligger till grund för den ökade kvalitén på de finansiella rapporterna samt de minskade riskerna för Earnings management.

Enligt Holthausen (2009) kan man utifrån forskning inom redovisningsteori dra slutsatsen att redovisningsstandarder och principer, inte själva avgör kvalitén på finansiella rapporter. Utan att det är fler faktorer som ledning, effekt av tvingande regler, kvalitén på revision, organisationsstruktur med mera som också avgör kvalitén på de finansiella rapporterna (ibid.). En slutsats forskaren presenterar från Coffee (2007) är att det är viktigare att förstå hur tvingande regler mäts genom både in- och utdata som tillkommer, snarare än exakt hur själva reglerna uttrycks i lagen/råden (Holthausen 2009). Utifrån det kan man dra slutsatsen att det är viktigare att förstå hur övergången till K3 enligt BFN:s remiss utspelar sig i praktiken, snarare än vad skillnaderna är i regelverken K2 och K3.

Ray Ball (2009) menar att reglering uppmanar till regelbaserade regelverk, som ger en mindre rättvisande bild än vad principbaserade standarder gör. Holthausen (2009) drar här en parallell till IFRS och diskuterar hur internationella standarder, inte är en garanti för ett lika utfall runt om i världen utifrån de finansiella rapporterna som produceras. Ball (2009) skriver att “[...] *the political process that creates and monitors regulation tends to be captured by the regulated industry and organized special-interest groups, so it typically does not promote social welfare.*”.

Alltså att reglering i slutändan inte är en garanti för att marknaden ska fungera eller att de som omfattas av regleringen uppnår någon form av tillfredsställelse. Utöver den tidigare nämnda tyska reformen har tvingande redovisningsstandarder tillämpats i form av just IFRS som blev obligatoriskt för börsnoterade företag 2005. I Europaparlamentets och rådets förordning (EG) 1606/2002 av den 19 juli om tillämpning av internationella redovisningsstandarder framgår förslaget om den obligatoriska tillämpningen som nämns. Mer om IFRS kommer att beskrivas i efterföljande del av studien.

### 2.2.1 Konsekvenser av reglering

Finansinspektionens (FI) roll i Sverige är att säkerställa kvalitén i de finansiella rapporterna som ges ut av företag (Finansinspektionen 2014). FI menar att syftet med reglering av redovisning är att säkerställa att redovisningsregler efterföljs av företag som omfattas av dem (ibid.).

Finansinspektionen kan vid upptäckta fel i de finansiella rapporterna meddela två olika typer av konsekvenser; åtgärd eller sanktion (Finansinspektionen 2014). Åtgärder kan antingen avse reaktiva responsen på redan upprättade finansiella rapporter eller förebyggande arbete för framtida finansiella rapporter. Sanktioner är böter som företaget som meddelats sanktion måste betala till staten (ibid.).

Alexander (1992) beskriver humanitära resurskostnader som kostnaden för kunskap och kompetens, tid och energi som läggs ner eller krävs för ett bestämt mål. Utifrån Finansinspektionens konsekvenser och beskrivningen av humanitära resurskostnader kan vi se tiden som läggs ner av upprättarna av de finansiella rapporterna för att korrigera fel som en direkt påföljd vid brister i den finansiella rapporteringen. Medan det förebyggande arbetet går att se som den kompetens som krävs för att upprätthålla rapporteringen enligt gällande standarder (Finansinspektionen 2014; Alexander 1992).

Ytterligare konsekvenser som kan uppstå för upprättare av finansiella rapporter i och med regleringen som tillkommer om remissen från BFN går igenom är bland annat tidspress då de brf som idag redovisar enligt K2, samtidigt kommer behöva övergå till att redovisa enligt K3 (Tidningen Balans 2023). Tidspress får enligt Kelly och Loving (2004) en grupp eller individ att prioritera mellan arbetsuppgifter, vilket då påverkar arbetsflöde och kvalitet på uppgifterna.

Inom revisions- och redovisningsbranschen kan detta påverka revisorns effektivitet och ha en negativ inverkan på kvalitén på revisorsuppdraget (Lambert, Jones, Brazel & Showalter 2017). Lambert et al. ger ett exempel om att revisorn exempelvis kan acceptera tveksamma bevis på grund av tidspressen. Ett annat exempel de lyfter som konsekvens av tidspress för revisorer är att revisorn kommer tvingas prioritera mellan arbetsuppgifter, vilket de menar kan orsaka felbedömningar och minskad kvalitet i de finansiella rapporterna (ibid.).

Studien som Lambert et al. (2017) genomförde utgick från den tidspress som uppstod när United States Securities and Exchange Commission (SEC) minskade tidsramen för att lämna in en rapport med totalt 30 dagar. Forskarna lyfter att tidspressen även kan försämra moral och engagemang i alla uppdrag, där det då kan antas att de prioriterar de mest lönsamma uppdragen först (ibid.). En annan studie i Indonesien bekräftar dessa konsekvenser och lyfter bland annat att tidsbudgetpress genererar ett dysfunktionellt revisionsbeteende som avsaknad av revisionsförfarande och acceptans av otillräckliga bevis (Asriningpuri & Gruben 2021).

För att se andra konsekvenser som regleringen av redovisning kan medföra undersöks implementationen av nya lagar och regler i efterhand. Forskarna O Cualain och Tawiah (2023) undersökte konsekvenser av implementationen av IFRS mellan åren 2010–2020 i fyra olika länder. De redogör för både önskvärda effekter enligt målen med IFRS och för effekter som tillkom, men som stod utanför de angivna målen. De som stod utanför de önskvärda effekterna var en ökning av resultatmanipulering och en minskning av värderelevans i företagens finansiella rapporter. Forskarna förklarar att effekterna av implementationen varierade beroende på hur stark regleringen i de olika länderna var. Ju högre och striktare reglering ett land hade, desto fler fördelar och önskvärda konsekvenser kunde de se efter implementationen av IFRS och tvärtom. (O Cualain och Tawiah 2023).

Sverige är enligt Finansinspektionen unik i EU när det kommer till reglering av den finansiella informationen (Finansinspektionen 2014). Det eftersom ansvaret för regleringen delats upp på två olika delar av marknaden där Finansinspektionen bär den ena delen och andra myndigheter bär resterande del av ansvaret för regleringen (ibid.). Enligt Finansinspektionens rapport finns det ett samarbete inom EU för att säkerställa kvalitén i upprättandet av de finansiella rapporterna,

där ett mål är att uppnå jämförbarhet mellan rapporter både nationellt och internationellt (ibid.). Mer om de internationella standarderna IFRS beskrivs i nedan följande avsnitt.

### 2.3 IFRS-standarder

Under de senaste decennierna har den finansiella marknaden globaliserats i takt med framväxten av större och mer komplexa företag (Kouki 2018). I och med framväxten har ett större behov skapats av att de finansiella rapporterna ska vara mer tillförlitliga, jämförbara och följa samma redovisningsspråk. År 2001 gjordes en omkonstruktion av International Accounting Standard Committee (IASC) som tidigare publicerade ett tiotal redovisningsstandarder. Efter omkonstruktionen bytte organisationen namn till International Accounting Standard Board (IASB) som idag utvecklar internationella redovisningsstandarder under namnet IFRS (Kouki 2018). I Europaparlamentets och rådets förordning (EG) 1606/2002 framgår att syftet med standarderna är att harmonisera de finansiella rapporterna för att försäkra en hög transparens och jämförbarhet i dem internationellt. Detta för att sedan kunna öka förtroendet hos investerare till den finansiella marknaden, då bättre information leder till att bättre beslut kan fattas (IFRS 2023).

IFRS är ett principbaserat regelverk, precis som det svenska K3-regelverket, vilket innebär att det finns utrymme för att göra egna tolkningar av standarderna. Till skillnad från ett regelbaserat regelverk där reglerna är utförligt och detaljerat beskrivna (Alali & Cao 2010). Detta innebär att kompetenskraven hos ekonomiska förvaltare och revisorer som arbetar med standarderna höjs då tolkningsutrymmet och friheten som tillkommer skapar mer granskningsarbete (Carmona & Trombetta 2008). Dessutom kan friheten och tolkningsutrymmet även minska jämförbarheten mellan finansiella rapporter, även om alla redovisar enligt samma standarder, eftersom de kan tolkas och uppfattas olika beroende på upprättare.

Cascino och Gassen (2015) granskade data över tid och jämförde denna data mellan perioderna 2001–2004 (före IFRS) med perioden 2005–2008 (efter IFRS). De undersökte effekten av den obligatoriska IFRS-implementationen och dess påverkan på jämförbarheten (ibid.). Forskarna noterar att företag från länder med strängare rapporteringstillämpning före IFRS implementationen, upplever större IFRS jämförbarhetseffekter än från länder med mindre sträng

rapportering (ibid). En slutsats de drog var att offentliga företag som tillämpar IFRS blev mindre jämförbara med privata företag som tillämpar lokala redovisningsstandarder (GAAP) i samma land. I Sverige innebär detta att publika bolag som tillämpar IFRS är mindre jämförbara med privata bolag som tillämpar K-regelverken.

Forskarna i studien menade att tidigare forskning inom ämnet jämförbarhet kopplat till IFRS, endast ett fåtal gånger kunnat bevisa en effekt på jämförbarheten efter att IFRS blev obligatoriskt på en internationell nivå (Cascino & Gassen 2015). De belyser vikten av efterlevnadsincitament för att tvingande redovisningsstandarder ska ge effekt på jämförbarheten och kom fram till att den totala jämförbarhetseffekten av obligatoriskt IFRS-antagande var marginell (ibid.). Ett efterlevnadsincitament är ett motiv eller en anledning för någon att efterfölja en norm eller regel, i detta fall företagens anledningar till att efterfölja IFRS. Forskarna kom i frågan om efterlevnadsincitament fram till att om alla företag är villiga eller har en anledning att följa nya standarder, kommer jämförbarheten att öka (ibid.).

En annan undersökning visar att implementeringen av IFRS var lyckad och att jämförbarheten ökade till följd av att man minskade den informationsasymmetri som fanns på en internationell nivå (Houqe 2018). Houqe (2018) kom fram till att det finns ett behov av att fortsätta utveckla och upprätthålla redovisningsstandarderna internationellt. Samt att ett samarbete mellan IASB och nationella tillsynsmyndigheter är fortsatt viktigt för att effektivisera internationella redovisningsstandarder (ibid.). Gränsöverskridande ökade alltså jämförbarheten enligt Houqe (2018), medan den minskade på en nationell nivå enligt Cascino och Gassen (2015).

## 2.4 K-regelverken

Bokföringsnämnden har tidigare gett ut allmänna råd om specifika områden till företag, men det var först vid år 2014 de så kallade K-regelverken infördes (Drefeldt & Törning 2017). Detta innebär att företagen utifrån storlek delades in i fyra kategorier: K1- K4. Där är informationen samlad kring vilka regler och vilken rapportering som tillämpas av företagen i respektive kategori (ibid.). År 2014 kunde bostadsrättsföreningar välja mellan regelverken K2 och K3 där K3 var huvudregelverket (HSB u.å.b). K2 däremot är och beskrivs som ett förenklingsregelverk,

vilket kan antas vara anledningen till att många bostadsrättsföreningar valde just K2 när valet blev obligatoriskt (ibid.).

*“Föreningar som inte ska genomföra större underhållsåtgärder de närmaste åren, t ex nybyggda föreningar, eller föreningar som har avsatt tillräckliga medel till fond för yttre underhåll kan i princip lika gärna redovisa enligt K2 som enligt K3, övriga bör enligt vårt sätt att se det redovisa enligt K3.” HSB (u.å.b).*

HSB menar alltså att valet mellan K2 och K3 inte spelar så stor roll, om man inte har större åtgärder planerade i närtid. År 2022 tillkom ett lagkrav (SFS 1991:614, 3 kap. 1a §) på en teknisk underhållsplan som sträcker sig över 50 år för bostadsrättsföreningar som startats efter den 1 januari 2024. Detta innebär dock att dagens bostadsrättsföreningar inte har ett uttryckt krav på att upprätta en underhållsplan. Underhållsplanen är vad som avgör när och vad som behöver underhållas i fastigheten (Underhållsplan.nu 2020).

K2 är som illustreras i tabell 1 ett regelbaserat regelverk, medan K3 är ett principbaserat (Eriksson 2012). Detta innebär kort att vid en tolkningsfråga som avser redovisningen i en brf behöver upprättaren av redovisningen resonera utifrån de principer som står skrivna i ÅRL och de allmänna råden som återfinns i K3 (Srf Redovisning u.å.). Däremot vid tillämpning av K2-regelverket är de allmänna råden skrivna som regler snarare än principer, vilket gör regelverket förenklat (ibid.). Enligt FAR (2022b) krävs det mer kompetens av upprättaren av årsredovisningen vid en tillämpning av K3, eftersom det innebär fler tolkningar och bedömningar än i K2.

Redovisningsexperten Claes Eriksson redogör för generella skillnader mellan K2 och K3 och vad tillämpningen av de två regelverken innebär utifrån både ett upprättar- och användarperspektiv (Eriksson, 2012). Han sammanställer detta enligt tabellen nedan.

Tabell 1: Återgivning av generella skillnader mellan K2 och K3 (Eriksson 2012).

K3	K2
Principbaserat	Regelbaserat
Användarperspektiv	Upprättarperspektiv
ÅRL tillämpningsbar fullt ut	Vissa begränsningar av ÅRL
Alltid "korrekt" redovisning	Förenklingsregler finns
Kräver bedömningar och skattningar	Skrivna regler för t ex väsentlighet
Kräver upplysningar	Upplysningar endast enligt lag

Den största skillnaden som påverkar en brf mellan regelverken är förbudet mot komponentavskrivningar som finns i K2 (Srf Redovisning u.å.). Komponentavskrivningar innebär att byggnaden delas in i komponenter så som stomme, fönster, fasad med flera (FAR 2022a). I K3 är det alltså tillåtet att särredovisa de olika komponenterna som tillgångar, men förbjudet i K2. Detta har en direktpåverkan på bostadsrättsföreningens resultat eftersom det i K3 innebär att man kan redovisa ombyggnationer och andra investeringar som tillgångar i stället för kostnader och därmed skriva av dem över den beräknade ekonomiska livslängden (ibid.).

Som tidigare nämnts i studien gjordes ändringar i ÅRL den 1 januari 2023. En väsentlig förändring innebär att alla bostadsrättsföreningar ska upprätta en kassaflödesanalys i årsredovisningen (PwC 2023). En annan förändring är kravet på upplysningar som berör nyckeltal i förvaltningsberättelsen som även ska lämnas, dessa nyckeltal är:

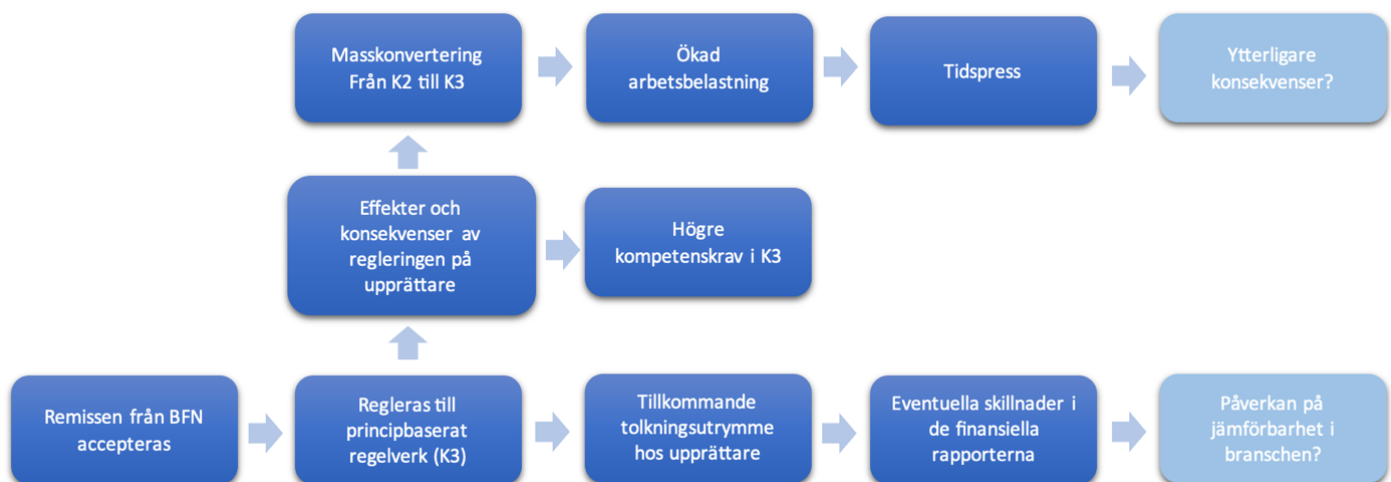
1. Årsavgift per kvadratmeter
2. Skuldsättning per kvadratmeter
3. Sparande per kvadratmeter
4. Räntekänslighet
5. Energikostnad per kvadratmeter (ibid.).

Ändringen av lagen innebär även att föreningen måste lämna upplysning om föreningen uppvisar ett negativt resultat och vad det innebär för föreningens framtida ekonomiska antaganden (PwC 2023). Det finns dock inget krav på att lämna upplysningar om föreningen uppvisar ett positivt

resultat. Detta krav kan innebära att styrelser och spekulanter reflekterar mer över varför resultatet ser ut som det gör och vad det betyder för ekonomin (ibid.).

## 2.5 Analysmodell

Nedan presenteras studiens analysmodell som ämnar att sammanställa tidigare forskning utifrån det flöde som studiens problematik grundar sig i. Flödet utgår från att remissen från BFN accepteras för att kunna undersöka de tänkbara konsekvenserna regleringen av redovisningsvalet för bostadsrättsföreningar kan ha på ekonomiska förvaltare och revisorer. Flödet följer därefter två led av effekter som mynnar ut i studiens två frågeställningar, där det ena ledet utgår från den tvingande teorin som presenterats i punkt 2.2. Det andra ledet utgår från det faktiska bytet av regelverk från regelbaserade till principbaserade standarder och hur detta påverkar jämförbarheten i branschen.



Figur 2: Egen illustrerad analysmodell



### 3. Metod

---

*I följande avsnitt kommer vi att beskriva hur vi har gått till väga för att samla in den data som används i undersökningen. Vi kommer att redogöra för metodvalet som gjorts och varför vi har valt den metod vi valt. Hur vi samlat in den data som ligger till grund för hela uppsatsen kommer att presenteras och vi kommer även att förklara vilka typer av intervjuer som genomförts, hur vi valt ut respondenter samt hur vi genomfört intervjuerna. Avsnittet avslutas genom att vi kritiserar vår metod och förklarar vad som hade kunnat göras annorlunda.*

---

#### 3.1 Val av ämne

Vi kom överens om att studien ska behandla en bostadsrättsförenings redovisningsval samt hur de blir påverkade av valet. Det grundade sig i att bokföringsnämnden publicerade en remiss i juni 2023 som potentiellt tvingar bostadsrättsföreningar att övergå till att redovisa enligt K3-regelverket (Bokföringsnämnden 2023b). Vi ansåg detta vara högst aktuellt då förslaget vid publicering av uppsatsen ännu inte är fastställt utan endast ute på remiss samt att nya lagar som ligger i linje med remissens förslag trädde i kraft vid årsskiftet 2022/2023.

#### 3.2 Forskningsstrategi och ansats

För att beskriva relationen mellan insamlad empiri och befintlig teori kan man i sin undersökning tillämpa olika ansatser; *induktion*, *deduktion* eller *abduktion* (Patel & Davidsson 2019, s. 27–28). I vår undersökning tillämpade vi en deduktiv ansats genom studien som innebar att vi utgick från befintliga teorier för att dra slutsatser om en specifik händelse (ibid.). I vårt fall är den specifika händelsen en remiss som föreslås från BFN och den befintliga teorin som använts består av både teorier, regelverk, principer och tidigare forskning.

När man tillämpar en deduktiv ansats menar Patel och Davidsson (2019) att objektiviteten i undersökningen stärks eftersom man utgår från redan befintlig teori. De nämner dock att det finns en risk att den tidigare forskningens åsikter/slutsatser får styra ens egen forskning genom att utgå från dem (ibid.). I vår uppsats identifierade vi nyckelbegrepp ur vår teoretiska referensram samt ur vår insamlade empiri som vi jämförde med varandra. I vissa fall tillkom

begrepp under insamlingen av empiri, som vi sedan gick tillbaka till tidigare forskning för att undersöka ytterligare utifrån studiens syfte.

I en studie finns det olika strategier för hur forskningen ska bedrivas, vilket antingen är en kvalitativ eller kvantitativ forskningsstrategi, i vissa fall en kombination av båda (Trost 2010, s. 32). Valet av forskningsstrategi beror på vilken information man vill få fram samt vad den avser att mäta, där det bland annat finns olika variabler som påverkar detta beslut. Om forskaren vill få en djupare förståelse för människors uppfattningar och upphandlingsmönster passar den kvalitativa forskningsstrategin bättre (ibid.). Däremot är en kvantitativ metod mer lämpad om man gör en storskalig studie där en stor mängd data undersöks (Denscombe 2018, s. 23).

Vi valde att tillämpa en kvalitativ forskningsstrategi då våra frågeställningar handlar om vilken påverkan en remiss kan ha på ekonomiska förvaltare och revisorer när bostadsrättsföreningar tvingas redovisa enligt K3 och det fria valet mellan K2 och K3 tas bort. För att kunna besvara våra frågeställningar samlade vi in komplexa och utförliga svar från våra respondenter, vilket inte hade uppnåtts i samma grad med en kvantitativ metod.

### 3.3 Datainsamling

#### 3.3.1 Intervjuer

Inom den kvalitativa forskningen är den främsta datainsamlingsmetoden intervjuer (Bryman & Bell 2017, s. 451). Beroende på vad man vill åstadkomma med intervjuerna kan man strukturera dem på olika sätt: strukturerade, semistrukturerade och ostrukturerade intervjuer (David & Sutton 2016, s. 113). Vilken struktur man väljer beror på hur mycket tolkningsutrymme man vill ge intervjupersonen gällande frågorna, samt hur mycket diskussioner man vill ska uppstå av varje fråga. Vid ostrukturerade intervjuer används mer "stödfrågor" som ger utrymme för diskussioner och fler följdfrågor. Medan strukturerade intervjuer innebär att samma frågor ställs i samma följd till varje intervjuperson, med minimalt utrymme för följdfrågor (ibid.).

Sedan har vi semistrukturerade intervjuer som kännetecknas av att det finns förutbestämda ämnen som ska beröras, men även ge utrymme för följdfrågor och reflektion (David & Sutton 2016, s. 113). Dessa förutbestämda ämnen samlas i en så kallad intervjuguide. Denna

intervjustruktur är lämplig för vår studie eftersom den ger möjlighet för respondenterna att prata fritt och komma med egna synpunkter och tankar inom ämnet. Fördelen med detta för oss var att vi fick ta del av information som vi inte hade kunnat förutse utan att diskutera och följdfrågor uppstod. Däremot förhöll vi oss till ett antal förutbestämda huvudämnen som guidade respondenterna, vilket gjorde det enklare att jämföra respondenternas svar.

En risk med att genomföra intervjuer är att intervjuaren kan påverka respondentens svar, kallad intervjuareffekt (Svenning 2003, s. 120–121). Därför är det av extra vikt att intervjuaren håller sig neutral och undviker ledande frågor. Detta är något vi jobbade med och hade i åtanke under hela intervjuprocessen samt vid formuleringen av intervjuguiden (se bilaga 1). En annan form av intervjuareffekt är att svaren tolkas på ett sätt som inte stämmer överens med respondentens mening (ibid.). För att minska feltolkningar transkriberades intervjuerna och skickades tillbaka till respondenterna, där vi efter korrigeringar fick våra tolkningar och uppfattningar av intervjuerna godkända.

### 3.3.2 Utformning av intervjuguide

Vid upprättandet av intervjuguiden delade vi in den i tre delområden; *Reglering av redovisningsvalet*, *Regel- eller principbaserat regelverk?* och *Jämförbarhet*. Detta för att ge intervjupersonerna en uppfattning av vad intervjuerna skulle handla om samt vilka ämnen vi tänkt belysa. Vi valde att skriva en beskrivande intervjuguide i stället för att skriva ut färdiga frågor enligt det metodval vi valt, semistrukturerade intervjuer. Det innebär alltså att intervjupersonerna fick ta del av de ämnen som skulle diskuteras på förhand, men inte ett färdigt frågebatteri. Fördelen med att upprätta en intervjuguide i stället för ett frågebatteri är att vi undvek att respondenterna kunde utforma förutfattade meningar och tänka ut svar på frågorna i förhand.

Vi inledde intervjuguiden med att förklara det ämnet inom studien som baserades på den aktuella remissen från BFN. Sedan beskrev vi några av de begrepp som vi ämnade att ta upp för diskussion under intervjuerna för att intervjupersonerna skulle få en uppfattning om hur vi positionerat oss.

Senare i intervjuguiden gick vi igenom andra delämnena som var viktiga för studiens grundstruktur och för förståelsen för bakgrunden till studien. Där bland lyfte vi de regelverk en brf omfattas av idag, samt andra liknande regelverk som finns internationellt. Vi var medvetna om att alla respondenter eventuellt inte skulle ha någon erfarenhet av andra internationella standarder, men ville lyfta dessa för att diskutera likheter och skillnader. Främst lyfte vi implementationen av IFRS 2005, eftersom det är en händelse som vi ansåg gå att likna med övergången till K3-regelverket för bostadsrättsföreningar. Slutligen utgick vi från det, i remissen från BFN, aktuella ämnet jämförbarhet. Det är en grundpelare i vår uppsats och vi beskrev ämnet utifrån syftet med remissen som var att öka jämförbarheten i branschen för spekulanter i bostadsrättsföreningar.

### 3.3.3 Sekundärdata

För att komplettera vår primärdata samlade vi även in sekundärdata i form av vetenskapliga artiklar, tidigare studier, redovisningsprinciper och teorier. Eftersom vi undersökte något som i sig är unikt för just Sverige och alltså inte är generellt på internationell nivå, tog vi inspiration från andra uppsatser för att kunna positionera oss i vår studie. Alla vetenskapliga artiklar som presenteras i studien har kontrollerats att majoriteten av dem är "peer reviewed", vilket betyder att artiklarna har genomgått en process där andra forskare granskat, kritiserat och slutligen godkänt artikeln för publicering (Bryman & Bell 2017, s. 116). Anledningen bakom att vi använde majoriteten av våra vetenskapliga artiklar som är "peer reviewed" var för att öka trovärdigheten i uppsatsen.

De artiklar vi inte kan garantera är "peer reviewed" valde vi att använda ändå eftersom de bidrog med kunskap och tankar som kunde användas för att bygga en bredare förståelse för ämnet.

Eftersom vi undersökte ett ämne som är specifikt för just Sverige, gjorde det att vi inte kunnat använda tidigare forskning som specifikt undersökt vårt ämnesområde. Därför behövde vi söka tidigare forskning som hade samband, liknelser eller som gick att jämföra med vårt studerade ämne. Det resulterade i att vi använde oss av en minoritet av våra totala vetenskapliga artiklar som vi inte kan garantera har genomgått processen för att klassas som "peer reviewed". Vi använde sökmotorer som Google Scholar, Research Gate och Taylor & Francis för att få fram relevant forskning vi kunde koppla till vår studie. Där några av sökorden var; *Comparability*,

*Enforcement, IFRS-implementation, Rules- and principlebased standards och Consequences of enforcement.*

### 3.4 Urval av företag och respondenter

De krav som ställs på en person som sitter i en brfs styrelse är: att vara minst 18 år gammal, normalt sett vara medlem i föreningen om inte annat regleras av stadgarna, samt att inte vara försatt i konkurs eller ha näringsförbud (Bolagsverket 2020). Det innebär att det inte krävs att vara ekonomiskt kunnig för att sitta i styrelsen, vilket då leder till att det är vanligt att tjänsten ekonomisk förvaltning beställs. Detta för att få hjälp med att upprätta finansiella rapporter, löpande bokföring, budget och bokslut. Därav valde vi att intervjua de som i praktiken arbetar med redovisningen och upprättandet samt granskandet av de finansiella rapporterna i en bostadsrättsförening.

Vi tillämpade ett ändamålsenligt och målstyrt urval som bygger på att man väljer objekt att observera baserat på objektets attribut (Bryman & Bell 2013, s. 497). Fördelen med att välja ut företag att kontakta för intervju är att vi som forskare väljer ut företag vi vet kommer bidra med empiri som är relevant för uppsatsen utifrån frågeställningar och syfte. För att få fram respondenterna i denna studie användes hemsidan AllaBolag där ett branschsök på Fastighetsverksamhet gjordes. Därefter valdes Fastighetsförvaltning på uppdrag och ett filter tillämpades på Stockholms län samt en omsättning om minst en miljon.

Detta gav oss 36 sökresultat där alla företag granskades utefter om deras huvudsyfte var att arbeta med ekonomisk förvaltning för bostadsrättsföreningar eller inte. Efter granskningen av alla 36 företag var det endast fem som hade som huvudsyfte att leverera ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar. Dessa var Riksbyggen, HSB, SBC, Nabo och Fastum. För att få ett ytterligare perspektiv valde vi att kontakta BoRevision som är en revisionsbyrå som utger sig för att vara den enda revisionsbyrån i Sverige som enbart riktar sig mot bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar (BoRevision u.å.). Vi kontaktade alla sex företag, men fick endast svar av fem. Varav ett av dessa avstod från att delta i studien på grund av hög arbetsbelastning och brist på tid hos deras ekonomiska förvaltare. Vi efterfrågade fler intervjuer på företagen vi redan haft intervjuer hos när två företag inte kunde delta, men företagen svarade att de inte kunde avsätta

mer tid än de redan gjort. Vi genomförde intervjuer på fyra av dessa sex företag, dessa var Riksbyggen, HSB, Nabo och BoRevision.

Vid urval av respondenter kontaktade vi huvudkontoren i Stockholm och efterfrågade två intervjupersoner som arbetar med ekonomisk förvaltning eller reviderade bostadsrättsföreningars årsredovisning. Därefter valde respektive kontaktperson på företagen att hänvisa oss till specifika personer på företaget som de själva ansåg vara lämpliga för intervjuerna. Vi kontaktade alltså inte någon specifik person utan endast specifika företag. Detta innebar att kontaktpersonen på respektive företag tilldelade oss respondenter vilket vi ansåg vara en fördel för studien då deras vetskap om medarbetare med kompetens kring ämnet var högre än vår. På Riksbyggen blev vi hänvisade till en respondent som arbetade på deras kontor i Malmö. Det i sig avviker från vårt branschök i början, men företaget i sin helhet ingår i vårt urval då deras huvudkontor ligger i Stockholms län.

### 3.4.1 Genomförandet av intervjuer

Inför insamlingen av empirin skickades en intervjuförfrågan (se bilaga 2) ut till respektive företag som nämnts ovan i studien. Vi förberedde oss genom att utforma stödfrågor som vi hade med oss till respektive intervju, men dessa frågor var som sagt till för stöd genom intervjuerna snarare än precisa frågor som förekommer i strukturerade intervjuer. Eftersom vi valde att genomföra semistrukturerade intervjuer, anpassades intervjuerna med följdfrågor som tillkom allt eftersom respondenten svarade på våra frågor. Följdfrågorna berodde helt på respondenternas svar och diskussion.

Alla respondenter gav oss tillåtelse att spela in intervjuerna, vilka vi transkriberade och återkopplade till respondenterna kring eventuella oklarheter i svaren för att undvika tolkningsfel och egna värderingar av empirin (Bryman & Bell 2013). Transkriberingen utfördes för att enklare kunna citera respondenterna och kunna navigera genom intervjuerna. Innan avslutandet av varje intervju gavs respondenterna möjligheten att reflektera över om intervjufrågorna inte behandlade någon aspekt de ansåg var viktig. Varje respondent tillfrågades även om de ville vara anonyma eller inte i uppsatsen, svar på den frågan framgår i tabellen som återger våra respondenter nedan.

Tabell 2: Sammanställning av respondenter

Respondent	Företag	Arbets titel	Antal år i branschen	Datum för intervju	Tid för intervjun
Joakim Häll	BoRevision	Auktoriserad revisor	8	2 november 2023	40 minuter
Eric Davidsson	BoRevision	Auktoriserad revisor	15	2 november 2023	40 minuter
Christoffer Malm	HSB Stockholm	Ekonomisk förvaltare	10	6 november 2023	48 minuter
Daniel Söderberg	HSB Stockholm	Ekonomisk förvaltare	6	6 november 2023	52 minuter
Frank Fagerlund	Riksbyggen	Ekonomisk specialist	7	13 november 2023	1h och 15 minuter
Marcus Söderkvist	Nabo	Ekonomisk förvaltare	7	14 november 2023	54 minuter
Jonas Gustavsson	Nabo	Gruppchef för ekonomisk förvaltning	10	14 november 2023	51 minuter

### 3.4.2 Analys av empiri

Vid analys av empirin som samlats in har vi utgått från intervjuguidens tre delämnen som återgetts tidigare. Vi har utefter respektive delämne redogjort för vad alla respondenter har sagt kring just det ämnet. All insamlad empiri är inte inkluderad, utan endast de delar som vi ansåg vara viktiga utifrån studiens syfte, frågeställningar och dessa delämnen. Vi valde att göra så för att ge en överblick av intervjuerna och vad respondenterna sagt för att göra det lättare för läsaren att navigera genom empirin. För att inte riskera att påverka varandras uppfattning av intervjuerna lyssnades dessa igenom på varsitt håll innan vi sammanställde empirin utifrån transkriberingen.

I slutet av empiriavsnittet sammanställde vi empirin i en tabell för att göra det ännu tydligare för läsaren vad som kommit fram under intervjuerna utifrån frågorna vi ställde och svaren vi fick. Denna tabell fungerar som en övergång till själva analysen i arbetet som är avsnittet direkt efter den sammanfattande tabellen.

### 3.5 Metodkritik

Valet av metod grundade sig i begreppet *trovärdighet* som är ett lämpligt sätt att kritisera metoden i en kvalitativ undersökning (Bryman & Bell 2013). Det kan vara svårt som forskare att

vara objektiv och neutral i sin ställning vid intervjuer. För att undvika att egna tolkningar och värderingar togs med i empirin, samt för att öka trovärdigheten, arbetade vi aktivt med att kritisera våra frågor, vårt sätt att skriva och även utformningen av empirin. Vi återkopplade som tidigare nämnts till respondenterna med empiriavsnittet som avsåg varje respondent. Där alla respondenter fick möjlighet att korrigera och sedan godkände dem att vi använde oss av empirin.

Ett annat begrepp inom kvalitativ forskning är *överförbarhet*, vilket är svårt att uppnå i stort sett i all kvalitativ forskning (Bryman & Bell 2013). Detta beror på begränsade medel och begränsad tid för forskarna att genomföra studien, vilket på kandidat-nivå bland annat innebär att antalet respondenter som intervjuas inte är tillräckligt många för att påstå att studien är helt överförbar. Därför krävdes det av oss forskare att skaffa oss en djupare förståelse för ämnet snarare än en bred och överskådlig förståelse. Det kan alltså vara svårt att överföra resultaten i denna studie till andra sociala miljöer eftersom vi undersökte en specifik händelse som enbart påverkar bostadsrättsföreningar.

I vårt fall höll vi intervjuer hos fyra av de sex företag som togs fram genom vårt urval och sju medarbetare på de olika företagen. Vi förutsatte att eftersom alla respondenter arbetat länge i såväl branschen som på företagen, att de hade en god uppfattning om hur deras företag står i och arbetar med de delar vi undersökt i studien och därmed kan representera företagen i sin helhet. Utöver respondenternas erfarenhet fick vi även en stor mängd data genom våra intervjuer, där majoriteten av respondenterna resonerade snarlikt varandra. Vi ansåg att dessa sju intervjuer, med personer som företagen själva valde skulle representera dem i frågorna, utgjorde ett samlat perspektiv från tre av de största aktörerna i branschen. Vårt resultat hade varit mer överförbart på andra studier om vi hade intervjuat alla sex företag som var med i vårt urval, men även om vi hade genomfört intervjuer med fler respondenter. Det hade genererat en mer omfattande empiri att utgå ifrån.

Vi har förståelse för att det kan anses vara problematiskt att vi undersöker en händelse som ännu inte skett i form av ett beslut som inte fattats vid uppsatsens publicering. Därav förstår vi även att vårt syfte att undersöka jämförbarheten och eventuella konsekvenser kan ifrågasättas. Vi valde att gå vidare med studien trots att remissen kvarstår av två anledningar. Den ena anledningen är



att det utifrån vår uppfattning är det högst sannolikt att den föreslagna remissen kommer att godtas. Den andra och ännu viktigare anledningen är att oavsett om remissen godtas eller ej, undersöker vi tänkbara effekter och konsekvenser som reglering kan ha inom redovisning. Vi valde i denna studie att utgå från upprättarnas perspektiv och inte spekulanternas på grunden att upprättarna av vår förståelse har en bredare uppfattning av vad som är problematiskt med att ha två regelverk att redovisa enligt.

## 4. Empiri

---

*I detta avsnitt kommer vi att presentera vår insamlade empiri utifrån vår intervjuguides tre delämnena. Nedan avsnitt utgör uppsatsens primära data och vi kommer att återge en kort presentation av respektive företag före själva empirin presenteras. Vi har genomfört totalt sju intervjuer, vilka alla kommer att redogöras för. För att läsaren lättare ska förstå vem som är vem av våra respondenter, kommer vi att presentera dem utifrån respektive företag. Det är alltså flera respondenter på vissa av företagen, men de anges med namn så läsaren förstår vem som säger vad.*

---

Nedan följer en tabell som ämnar att ge läsaren en överblick av de företag som deltagit i studien, för att få en bättre förståelse för vad för typ av företag vi intervjuat. BoRevision är en revisionsbyrå som reviderar bostadsrättsföreningar, medan resterande företag främst arbetar med ekonomisk förvaltning av bostadsrättsföreningar.

Tabell 3: Sammanfattning av företagen som deltagit i studien.

Företag	Antal respondenter	Nettoomsättning (tkr)	Antal kunder (brf)	Uppskattat antal K2-föreningar
HSB Stockholm	2	1 291 000	3 900	33%
BoRevision	2	66 403	5 000	-
Nabo	2	108 460	3 000	70%
Riksbyggen	1	7 826 000	4 400	85%

### 4.1 HSB Stockholm

HSB grundades år 1923 med en idé om ett bättre boende där varje enskild individ skulle ha mer inflytande över sin egen bostadssituation. Med sitt huvudkontor i Solna erbjuder HSB Stockholm förvaltningstjänster, där bland ekonomisk förvaltning, samt nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter. De levererar vad de själva beskriver som ett heltäckande stöd för såväl medlemmar som styrelser i bostadsrättsföreningar. (HSB u.å.a).

Christoffer Malm och Daniel Söderberg har tillsammans arbetat internt inför bytet av regelverk som bostadsrättsföreningar kan stå inför. Malm har arbetat på HSB Stockholm i drygt ett år, men har arbetat med bostadsrättsföreningar i dryga 10 år där han tidigare arbetat på Nabo som verkar i samma bransch. Söderberg har arbetat på HSB Stockholm i över fyra år och kommer tidigare från Storholmen, även där som ekonomisk förvaltare av bostadsrättsföreningar. Både Malm och Söderberg arbetar alltså idag på HSB Stockholm som ekonomiska förvaltare.

## Reglering av redovisningsvalet

Det första delämnet i intervjuguiden berör reglering av ett redovisningsval, vilket är vad som sker om remissen från BFN går igenom. Christoffer Malm och Daniel Söderberg tycker att reglering av redovisning generellt är något bra. Malm säger att *“alla inte jobbar med redovisning och kan inte förstå skillnaden mellan K2 och K3 och det ska man inte behöva göra för att köpa en lägenhet.”* Han nämner att den största skillnaden mellan regelverken är kravet på en komponentindelning i K3, vilket han nämner att de planerar att utbildas inom internt på HSB. Daniel Söderberg nämner att det alltid finns risk för att felbedömningar görs vid en komponentindelning. Han säger att de på HSB utgår från riktlinjer och mallar för att minska felbedömningar vid indelningen, samt att han själv försöker att inte lyssna för mycket på vad styrelser själva tror är till sin fördel. Christoffer Malm säger att det absolut finns risk för att felbedömningar görs och berättar:

*“Den största risken är att man tar en komponent, exempelvis stammar, som man tror enligt underhållsplanen ska bytas ut år 2040, men i stället blir det år 2030. Det gör att man år 2030 har ett restvärde som man måste skriva av helt och hållet, vilket slår direkt mot resultatet. Därför är det viktigt att kolla ordentligt på hur fastigheten ser ut och vad som sker gällande underhållen vid en uppdelning.”*

För att fortsätta diskutera konsekvenser kopplat till att reglera redovisningsvalet för en brf frågade vi om vilka tänkbara effekter regleringen kan ha. Daniel Söderberg beskrev några risker kring gränsdragningar och att felbedömningar kan ske, där nämnde han en värdeprincip som de följer på HSB. Han säger:

*“Det är alltid ett litet problem att bedöma gränsdragningar i K3, men man använder alltid en slags värdeprincip. Om det vi har tänkt att lyfta i balansen uppgår till 15% av nettoomsättningen ska det tas upp i balansräkningen, annars är det okej att det tas som en kostnad.”*

Malm säger dock att de inte har exakta riktlinjer, han berättar att väsentlighet av transaktioner kan variera och säger att *“en tumregel, vilket är min bedömning. Är att investeringar som kostar mindre än 3000 kr per lägenhet, är en kostnad eller så kallat löpande underhåll, men alla gör sin egen bedömning.”*

En utmaning som Daniel Söderberg såg var att *“[...] det kan det bli svårt om styrelsen vill vara med och påverka för mycket, vilket kan göra övergången till K3 mindre friktionsfri eftersom du kommer ha mycket viljor från andra håll som kanske inte har en expertis.”* Söderberg berättar att det är ekonomens jobb att inte låta dessa fel som beror på okunskap hända utan att argumentera för det som är rätt mot styrelsen. I övrigt berättar både Malm och Söderberg att det finns en branschpraxis som både förvaltare och revisorer arbetar efter kring gränsdragningar, tolkningar och bedömningar av väsentlighet. Även för vad som klassas som aktiveringsbart och inte, vilket minskar risken för felbedömningar inom K3-regelverket.

## Regel- eller principbaserat regelverk

Vad gäller remissen från BFN, där bostadsrättsföreningar kan tvingas övergå till K3, står både Malm och Söderberg positiva till övergången. Vi frågade vad som kan tänkas vara de största utmaningarna med att övergå till K3-regelverket och Malm berättade att den största utmaningen som ekonomisk förvaltare kommer vara att göra alla komponentindelningar under en kort period.

Christoffer Malm beskriver även en problematik utifrån hur bedömningar kan skilja sig åt, han berättar att *“styrelsen kan påverka vad som ska tas upp som en investering.”* Söderberg beskriver att det kan ske olika tolkningar och uppfattningar av de principer som finns i K3. Han fortsätter beskriva att det tillkommer fler val och bedömningar i K3 än det gör i K2, men att han

själv inte ser det som ett stort problem. Malm anser inte heller att tolkningsutrymmet i K3 innebär ett stort problem.

Vi ser att både Malm och Söderberg hade rekommenderat K3 generellt sett, men att Malm menar att sett till underhållen i föreningen kan man som en gammal förening lika gärna ligga kvar i K2, Malm säger:

*“Dels tillämpar vissa föreningar fortfarande K2 om de inte har haft underhåll efter 2014 som är stora och väsentliga. Sen är det en liten tröskel för många att gå över till K3, det blir en pengafråga att det kostar att övergå till K3 med komponentindelning.”*

Söderberg nämner att för att upprätta en årsredovisning enligt K3 krävs det lite mer tid och kompetens. Det ökade kompetenskravet menar han kommer bemötas med interna utbildningar och genomgångar. Vidare förtydligade han skillnaderna mellan regelverkens resultatpåverkan genom att förklara att det beror på vad man får aktivera i balansräkningen och inte. Han förklarade att den största skillnaden är komponentindelningen i K3 och säger:

*“Om man inte får lyfta över förbättringar på fastigheten kommer det stå ett stort minustecken där och då kommer många spekulanter som inte har en ekonomisk bakgrund bli rädda för att köpa i den föreningen, trots att de inte behöver vara det.”*

Christoffer Malm förklarar att det “[...] generellt sett blir det 1,5 gångers ökning av avskrivningarna vid en komponentindelning i K3 eftersom man skriver av fler komponenter i stället för byggnaden i sin helhet.”. Vilket även det slår direkt på resultatet, där säger Malm att han anser att komponentavskrivningar gör resultatet i en brf mer jämförbart och rättvisande över tid än hur det blir i K2 där allt kostnadsförs direkt.

## Jämförbarhet

Den sista delen i intervjuguiden berör jämförbarheten i branschen och både Malm och Söderberg säger i sina intervjuer att jämförbarheten ökar med ett regelverk. Malm menar dock att det kan

vara svårt att jämföra två bostadsrättsföreningar, även om de har samma regelverk. Han säger att det beror på vilka åtgärder föreningen har genomfört, hur gammal föreningen är och andra saker. Han förklarar en åtgärd som energi där han säger att *“[...] ena fastigheten kan ha bytt och isolerat fönster och därmed minskat sin energiförbrukning och fått lägre energikostnader än grannförening som inte gjort det.”*. Här nämner Söderberg att vi är i tider där skillnader mellan föreningar som investeringar och andra väsentliga händelser behöver framgå för att kunna jämföras. Söderberg säger: *“problemet med jämförbarheten gällande investeringar är att spekulanter inte har tillgång till anläggningsregister.”* vilket han menar kan framgå i förvaltningsberättelsen för att öka möjligheten att jämföra föreningar.

Vidare menar Söderberg att det inte är jämförbart att tillämpa två olika regelverk i bostadsrättsföreningar generellt. Samtidigt att K3 återger en mer rättvisande bild över tid än K2 och att det kan skilja sig åt inom regelverken, även om föreningarna sköts och underhålls på exakt samma sätt. Christoffer Malm menar även han att det kan vara missvisande resultat i en K2-förening på grund av skillnaderna i avskrivningarna gentemot K3.

Daniel Söderberg säger att *“om du ska titta på en årsredovisning som spekulant så är det kassaflödet, nyckeltalen och vad som har gjorts och vad som ska göras som är relevant.”*. Han fortsätter senare i intervjun förklara att det kan bli mer tydligt vad en spekulant bör titta på och inte, eftersom dessa nyckeltal blir obligatoriska för alla bostadsrättsföreningar framöver. Malm beskriver på ett liknande sätt att *“du som köpare måste vara nyfiken och kolla i underhållsplanen vad det är som har gjorts och vad som planeras att göra, även om en underhållsplan inte säger allt.”* Han menar även att det är önskvärt att sätta krav på att upprätta en certifierad underhållsplan framgent i 10 år för att det ska bli gjort. Anledningen till att Malm anser att underhållsplanen borde ha ett certifieringskrav är att kvalitén på underhållsplanen kan variera mycket beroende på om *“det är en professionell eller en lekman som upprättat den.”*

Daniel Söderberg berättar att han önskar en högre reglering av noterna som är förklarande i årsredovisningen samt att en underhållsplan skulle vara bra att ha med i årsredovisningen. Han förklarar det som att man kan öka jämförbarheten *“[...] genom att presentera investeringar och planerat underhåll i årsredovisningen, så det framgår mer tydligt.”*

## 4.2 BoRevision

BoRevision är en revisionsbyrå som utger sig för att vara den enda i Sverige som enbart riktar sig mot bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar. De finns över hela Sverige, från Malmö till Sundsvall och arbetar aktivt med att ha en god redovisningssed i alla led. De grundades på 1930-talet och deras VD Jörgen Götehed säger *“Vi är och kommer att fortsätta vara ledande inom vårt speciella verksamhetsområde; revision av Bostadsrättsföreningar.”* vilket förklarar företagets specialisering och inriktning. (BoRevision 2023).

På BoRevision har vi intervjuat två personer, Joakim Häll och Erik Davidsson. Joakim Häll är i grunden civilekonom och har arbetat på BoRevision sedan 2015 som revisor. Erik Davidsson har varit på företaget i mer än 15 år och är en av de fem delägare. Davidsson berättade att han och VD Jörgen Götehed träffades när de arbetade på Deloitte i slutet av 1980-talet, vilket var hans väg mer eller mindre in på BoRevision.

### Reglering av redovisningsvalet

Generellt sett är både Häll och Davidsson positiva till att reglera redovisningen. Joakim Häll säger att det är bra med fler tilläggsupplysningar för just bostadsrättsföreningar, eftersom det är en annorlunda associationsform än andra bolag. Davidsson menar att dagens bostadsrättsmarknad inte är transparent, utan att ha två olika regelverk som det finns idag, innebär stora samhällstransaktioner i onödan. Den största skillnaden mellan regelverken som det ser ut idag är enligt både Häll och Davidsson att man i K3 behöver dela in fastigheten i komponenter i anläggningsregistret.

Joakim Häll förklarar att remissen är det snabbaste och egentligen det enda sättet att få föreningar att faktiskt övergå till K3. Annars menar han att de först övergår när de ska genomföra större underhåll, vilket kan ta allt mellan 1 och 40 år innan det sker. Han menar även att det inte skadar att vara kvar i K2, men att ett regelverk absolut är bättre än två för jämförbarhetens skull. Davidsson resonerar kring att kunskapsnivån hos styrelser är högst varierande och att de kommer behöva utbildas eller få skillnader förklarade för sig av främst de ekonomiska förvaltarna för att förstå regelverken. Häll menar att styrelsen *“är för dåligt insatta”* i frågan om vilket regelverk som är mest lämpligt. Han hänvisar till att de ekonomiska

förvaltarna behöver förklara för och utbilda styrelser i frågor om bedömningar kring komponentindelningen som tillkommer i K3.

Davidsson nämner att man vid lagändringar och nya lagkrav genomför en konsekvensutredning. Frågan som BFN då fått ställa sig är huruvida komponentindelningen genererar större nytta än de konsekvenser som tillkommer av att genomföra den. I detta fall menar Davidsson att de ekonomiska förvaltarna kommer kunna ta betalt för konverteringen till K3. Häll nämner att detta är en positiv konsekvens för de ekonomiska förvaltarna, som då kommer kunna ta betalt för en tilläggstjänst som inte är lika vanligt förekommande idag, på grund av remissen som tvingar fram konverteringar till K3. Däremot nämner Häll senare att det huvudsakliga ansvaret för dessa konverteringar kommer att ligga hos de ekonomiska förvaltarna vilket kan bli en utmaning avseende tid.

### Regel- eller principbaserat regelverk

Både Häll och Davidsson är positivt inställda till remissen som kom ut från BFN i juni, där Davidsson förklarar att de arbetat i riktningen som remissen föreslår under en längre tid. Han beskriver vidare den svenska rättstraditionen historiskt som en mer principbaserad redovisning, vilket han då menar att bostadsrättsföreningar frångick när man år 2014 valde K2. Det som kan ses som utmaningar med att nu övergå till K3, är enligt Joakim Häll främst att de ekonomiska förvaltarna behöver göra många komponentindelningar under en kort tid. I övrigt menade Häll att han inte såg andra väsentliga utmaningar med att övergå till K3.

Under intervjuerna lyfts frågor om gränsdragningar kring underhåll och investeringar som beskriver tolkningsutrymmet som återfinns i K3-regelverket av vad som ska aktiveras i balansräkningen och inte. Exempel Joakim Häll tar upp på underhåll är stambyte, takbyte och fönsterbyte, som man får aktivera som en tillgång i K3, men inte i K2. Häll menar att det finns tydliga definitioner och exempel som förklarar reglerna i K2 gällande vad som är aktiveringsbart. Medan han i K3 menar att dessa principer som återfinns innebär större bedömningar. Davidsson förklarar även han att det behöver göras större bedömningar i K3 och säger att ” [...] gränsen mellan löpande och planerade underhåll, inte alltid är skarp. ”, han berättar vidare att styrelsen får ett större utrymme för bedömningar och att de själva behöver utveckla principer för vad som



klassas som vad. Häll beskriver att de ekonomiska förvaltarna här har ett ansvar för att inte acceptera väsentliga felbedömningar som styrelser gör och menar med det att tolkningsutrymmet i K3 är något de ekonomiska förvaltarna arbetat med under en längre period, vilket minskar risken för att det sker väsentliga feltolkningar av principerna.

Vid en jämförelse av övergången till K3 med implementeringen av IFRS 2005 menade Davidsson att eftersom K3 redan finns idag, kommer övergången inte blir lika trög som när IFRS implementerades. Han berättar även att:

*“K3 är ju tänkt att vara en svensk anpassning för IFRS. Som det är idag handlar det om en tolknings- och tillämpningshierarki. I K3 tittar man först på regler inom regelverket sedan principer för att få vägledning. Om man ej hittar tillräcklig vägledning där ska man vända sig till IFRS. Det återspeglar att det finns en koppling till IFRS, men K3 är avsett att vara ett heltäckande regelverk så långt det är möjligt.”*

Davidsson förklarade senare att IFRS-standarderna var svåra att tolka när de var nya, men att det idag har utvecklats praxis för hur man ska tillämpa dem i olika situationer. Varpå han förklarar att ”K3 redan har funnits sedan en tid tillbaka till skillnad från när IFRS var nytt. [...] Därför ser jag inga övergångsproblem utöver de som finns på individnivå.”

## Jämförbarhet

Vad gäller jämförbarheten säger både Häll och Davidsson att den kommer att öka utan tvekan efter övergången. De menar båda att ett regelverk är mer jämförbart än två till att börja med. Joakim Häll beskriver varför det är bättre nedan:

*“Om det bara fanns ett regelverk hade det, oavsett vilket, varit bättre än nu när man kan välja mellan två. Då hade alla känt igen hur det ser ut, det är svårt att jämföra föreningar om det redovisas på två olika sätt. Väsentliga skillnader behöver framgå eftersom det är lättare att jämföra hus om de är byggda likadant, till exempel om båda har träfasad. Det blir svårare om ena har träfasad och den andra tegelfasad, men så framgår det inte i årsredovisningen.”*

*Desto mer som är lika, lika nyckeltal, att man hanterar tillkommande utgifterna lika, att man hanterar allt på samma sätt ökar jämförbarheten. Ett regelverk är i led för att öka jämförbarheten.”.*

Sedan lyfter Davidsson att det finns mer än siffrorna som behöver framgå när man talar om jämförbarhet. Han förklarar att det är kopplat till ålder på både föreningen och byggnaden, samt vart i livscykeln föreningen befinner sig i. Med livscykel menar han ålder på byggnaden, vilka stora underhåll som genomförts och som planeras att genomföras framåt, vilket också påverkar framtida lånebehov.

Både Häll och Davidsson menar att det kan vara svårt att vara hur transparent som helst i en årsredovisning, men att det idag finns det inget tydligt krav på att upprätta en underhållsplan där föreningens livscykel framgår. Heller inte tillräckligt tydlig information i förvaltningsberättelsen enligt Häll. Detta minskar då transparensen mot spekulanterna och i längden påverkar det jämförbarheten.

På frågan vad som skulle kunna öka jämförbarheten ytterligare svarade Joakim Häll att *“mer framåtriktad information i förvaltningsberättelsen, samt de större åtgärderna som ska genomföras på byggnaden inom 20 år ska framgå i årsredovisningen. Man kan hämta den informationen från underhållsplanen, det är vettig information för alla intressenter.”* Davidsson menar att remissen och de lagar som trätt i kraft precis innebär att man kommit en lång bit på vägen.

### 4.3 Nabo

Nabo grundades år 2019 efter en hopslagning av ett mjukvaruföretag och tre mindre fastighetsförvaltningsföretag. Deras vision är *“att erbjuda enkel och effektiv fastighetsförvaltning genom att kombinera den senaste teknologin med ett erfaret team av experter.”*. De har egenutvecklade system för analys och hantering av data och menar att de arbetar för att digitalisera förvaltningen med smarta funktioner och att de alltid utgår från kundens behov. (Nabo u.å.).

Vi intervjuade Marcus Söderkvist, ekonomisk förvaltare och Jonas Gustavsson, gruppchef för ekonomisk förvaltning. Både Söderkvist och Gustavsson arbetade på något av de bolag som slogs ihop och blev till Nabo 2019. Söderkvist har arbetat med bostadsrättsföreningar i cirka sju år, medan Jonas har arbetat med bostadsrättsföreningar i drygt tio år.

## Reglering av redovisningsvalet

Generellt sett så anser båda att reglering är något positivt och att man nu önskar mer reglering för att övergången till K3 ska bli så kostnadseffektiv och smidig som möjligt. De nackdelar med att övergå till K3 som kommer upp under intervjuerna är att det tillkommer extrakostnader för föreningarna, mer administrativt arbete för förvaltare, styrelser och revisorer. Samt att man lägger ner tid på en komponentindelning som enligt Gustavsson i slutet av dagen ändå grundar sig på en felaktig värdering av fastigheten. Gustavsson säger även att han kan se att ett regelverk kan driva stordriftsfördelar, men att det än så länge är otillräckligt med riktlinjer från både BFN, FAR och andra ledande organ i branschen.

Både Söderkvist och Gustavsson beskriver tiden som en riskfaktor i att masskonvertera föreningar till K3. Eftersom man som Söderkvist beskriver det *“genomfört någon konvertering vartannat år”* och som Gustavsson beskriver det *“ad hoc-mässigt”* menar de båda att tiden nu kan bli en press- och stressfaktor för att bli klara i tid. Gustavsson berättar att de har mallar och rutiner på Nabo för att genomföra dels en konvertering från K2 till K3 i sin helhet, även för själva komponentindelningen och att de kommer ha genomgångar av dessa mallar och rutiner inför masskonverteringen med de ekonomiska förvaltarna.

Gällande gränsdragningar utifrån principerna som återfinns i K3 berättar Söderkvist att det är önskvärt med tydligare riktlinjer, eftersom *“[...] det kan se väldigt olika ut historiskt och då följer man lite det som har varit och gör på samma sätt.”* vad gäller underhåll och investeringar. Eftersom dessa är olika för alla föreningar kan det på individnivå tolkas och bedömas olika. Därav anser Söderkvist att det är bättre att gå in som myndighet eller nämnd och reglera med tydligare riktlinjer. Söderkvist berättar även att *“styrelser kommer behöva sätta sig in i ett mer*

*komplex regelverk*” och förklarar att många styrelser lägger över ansvaret på sin ekonomiska förvaltare för att göra bedömningar kring gränsdragningar och tolkningar enligt regelverk.

## Regel- eller principbaserat regelverk

Jonas Gustavsson är kritisk till själva komponentindelningen som tillkommer som en skillnad i K3, men både Gustavsson och Söderkvist är positivt inställda till remissen som kom ut från BFN. De båda nämner att ett regelverk är bättre och att K3 är just det regelverk som ger den mest rättvisande bilden av en brf. Söderkvist lyfter att det innebär extra administrativt arbete att byta regelverk, men att det är vettigt att göra. Han berättar även att den största administrativa skillnaden är komponentindelningen.

En problematik Gustavsson nämner med att övergå till K3 är att resultatet kommer påverkas i och med de förhöjda avskrivningarna som blir. Han säger *“K3 har generellt högre avskrivningar, så där blir det ju en problematik när styrelsen helt plötsligt inser att de får högre avskrivningar än vad de kommer kunna aktivera som framtida underhåll.”* och fortsätter förklara att det kommer att kosta mer för styrelsen att administrera en K3-förening än en K2-förening. Söderkvist nämner att styrelsen inte alltid bistår med en komplett underhållsplan till komponentindelningen, vilket gör att han som förvaltare behöver gissa sig fram i bedömning av livslängder och skick på komponenterna.

Gällande hur stort tolkningsutrymme i K3 är för en brf menar Gustavsson att det inte skiljer sig jättemycket från K2 och att de på Nabo *“i stort sett har haft samma årsredovisningsmall för bägge K2 och K3.”* Medan Marcus Söderkvist snarare upplever att det finns ett stort tolkningsutrymme i K3 och att olika parter som större revisionsbyråer exempelvis, kan ha olika syn på principerna och hur de ska tolkas. Gustavsson förklarar att olika förvaltare och olika revisorer absolut kan tolka principerna olika, men att det inte är väsentligt för dem eftersom det sker så pass sällan. För att undvika att principerna tillämpas olika nämner Gustavsson att de har mallar och rutiner som uppdaterats inför en eventuell masskonvertering. Söderkvist nämner här att de har genomgångar och interna utbildningar när det sker uppdateringar och ändringar i branschen.

När vi frågade om övergången till K3 och jämförde den med implementationen av IFRS för börsnoterade bolag nämner Gustavsson att:

*“En stor väsentlig skillnad är att IFRS påverkade bolag som hade egna ekonomiavdelningar och jag tror att det kanske blev tyngre. Då behövde varje bolag anpassa exempelvis deras bokföring och system efter IFRS. Nu när förvaltaren driver den här förändringen rent praktiskt, kommer det inte vara samma tröskel att övergå till K3 som det var att implementera IFRS.”*

Han nämner även vikten av att man genom åren, sedan 2014 gjort konverteringar från K2 till K3 och att det också förenklar processen snarare än med IFRS som var något helt nytt.

## Jämförbarhet

Både Söderkvist och Gustavsson anser att övergå till K3 ger en ökad jämförbarhet, men Söderkvist ser en problematik i att redovisa enligt K3 och Gustavsson är generellt skeptisk mot att komponentindela fastigheten. De krav på nyckeltal som kommit anser både Söderkvist och Gustavsson ökar jämförbarheten, eftersom det lyfter fram det som är väsentligt för spekulanten. Söderkvist nämner att sparandet kommer vara viktigt för en spekulant att förstå och nämner att andra siffror kan variera beroende på föreningens förutsättningar. Gustavsson nämner att olika storlekar på föreningar påverkar nyckeltalen och att detta är något man behöver veta när man gör en jämförelse av föreningar.

Gustavsson anser värderingen av fastigheten vara en stor problematik i frågan om jämförbarhet. Där menar han att om man inte värderar enligt lika principer från början, utan i stället fördelar ut ett felaktigt värde på komponenter, så ger det i slutändan ingen rättvisande bild som kan ses som riktig över tid. Det är även därför Gustavsson inte anser en komponentindelning vara viktig. Han säger att ” [...] det vore bättre att hitta en värdering baserat på exempelvis taxeringsvärde i stället, men det är bättre med ett regelverk för jämförbarheten i branschen.”

Gustavsson säger att “[...] alla föreningar ska ha kompletta underhållsplaner.” för att kunna återspegla en rättvis bild av ekonomin och att öka jämförbarheten mellan föreningar. Något mer

kopplat till just underhållsplanen som Gustavsson nämner är att *“föreningar är olika högt belånade beroende på vart man befinner sig i sin livscykel.”* vilket han menar också borde framgå (själva livscykeln) i årsredovisningen för att förmedla en mer rättvis bild till spekulanter och öka jämförbarheten. Både Gustavsson och Söderkvist säger att ett krav på standarder för en underhållsplan bör tillkomma för att öka transparens och jämförbarhet eftersom kvalitén på dessa idag kan variera.

#### 4.4 Riksbyggen

Riksbyggen är med sina 60 kontor runt om i landet, en av Sveriges största fastighetsförvaltare. De kombinerar demokrati med affärsutveckling och socialt ansvarstagande. De menar att för att skapa långsiktig samhällsnytta, behöver man som företag ta ett stort hållbarhetsansvar socialt, ekonomiskt och ekologiskt, samt att bygga fler bostäder. (Riksbyggen u.å.).

Vi intervjuade Frank Fagerlund som jobbat på Riksbyggen sedan 2015. När han började på Riksbyggen var det som ekonomisk förvaltare av bostadsrättsföreningar. År 2017 började han arbeta 50% med processutveckling och 50% med föreningar, men i år 2023 gick han över till att arbeta med processutveckling av verktyg och processer inom företaget på helhet som ekonomispecialist. Fagerlund arbetar på Riksbyggens kontor i Malmö och intervjun tog därav plats på mötesplattformen Microsoft Teams.

#### Reglering av redovisningsvalet

Generellt sett anser Fagerlund att reglering av redovisning är något positivt, framför allt att det nu ska bli ett regelverk i stället för två. Han resonerar att det däremot bör regleras ytterligare och tillkomma krav på underhållsplan. Fagerlund nämner även att mer reglering eller tydligare riktlinjer är önskvärt även för komponentindelningen, eftersom det kommer att ske mängder av komponentindelningar under en kort period.

En nackdel med att övergå till K3 som Fagerlund kan se, är det ökade administrativa arbetet att upprätthålla redovisning enligt K3. Däremot menar han att fortsatt utveckling av redovisningssystem och rutiner i framtiden bör minimera den administrativa skillnaden mellan K2 och K3. För att regleringen och remissen ska tas emot väl menar Fagerlund att man behöver

*“[...] vara tydlig med att förklara fördelarna med att byta regelverk så styrelser förstår varför man genomför bytet överhuvudtaget.”*. Om man är tydlig med det, menar Fagerlund att regleringen och remissen kommer tas emot positivt av såväl ekonomiska förvaltare som styrelser runt om i landet.

Några risker eller utmaningar som Fagerlund beskrev var framför allt tiden det tar att hinna genomföra övergångarna till K3. Han nämner även att själva värderingen av de olika komponenterna inför komponentindelningen kan vara en utmaning samt att indelningen i sig kommer vara tidskrävande. För att underlätta övergången nämner Fagerlund att de har utbildningar i samarbete med revisorer i ämnet. Fagerlund säger även att det alltid finns risk att saker blir felbedömda, men nämner att det alltid går att korrigera bokföringen i efterhand om en väsentlig felbedömning upptäcks. I övrigt ser han inte några väsentliga risker med remissen eller övergången i sig.

### Regel- eller principbaserat regelverk

Fagerlund och Riksbyggen är positiva till BFN:s remiss som är aktuell och han säger även att de på Riksbyggen diskuterat att K3 ger en mer rättvisande bild av bostadsrättsföreningen och ekonomin än vad K2 gör, samt att det generellt är bättre att ha ett regelverk i stället för två. Den största skillnaden från K2 är att det i K3 ska upprättas en komponentindelning. Där de utmaningar som Fagerlund nämner med att övergå till K3 är dels att det innebär mer administrativt arbete att genomföra övergången, dels att följa K3 snarare än K2. Han säger även att en utmaning i K3 är att bedöma vilka underhåll som kan aktiveras i balansräkningen och inte. Till sist säger han att revisorerna kommer spela en viktig roll i hur de kommer tolka de olika lösningarna och hur praxis i branschen då ska utvecklas.

Vad gäller tolkningsutrymmet som är större i K3 än i K2 menar Fagerlund att varje företag som erbjuder ekonomisk förvaltning troligtvis redan har eller kommer skapa, egna principer för vad som ska aktiveras i balansräkningen kontra direkt kostnadsföras. Han tar upp exempel som *“[...] köra en viss procentsats av ett prisbasbelopp eller liknande för omsättning.”* för vad dessa principer kan vara. Han nämner vidare att det viktiga med när man tar fram principer att följa, att både förvaltaren och styrelsen är konsekventa i hur dessa tillämpas över tid. Alltså menar

Fagerlund att man inte kan tillämpa eller ändra principerna allt efter hur det gynnar föreningen, dock att det alltid är styrelsen som behöver besluta om dessa principer för sin förening.

Fagerlund bekräftar att det är ett större tolkningsutrymme i K3 än i K2, men beskriver att det inte är väsentligt då ekonomiska förvaltare och revisorer ständigt arbetar med att tolka och förstå dessa principer.

## Jämförbarhet

Fagerlund berättar att det kommer bli lättare att jämföra föreningar när man övergår till K3 samt med de nya nyckeltalen som tillkommer, alltså att jämförbarheten generellt kommer att öka i branschen. När det kommer till en spekulanter, menar Fagerlund att det är upp till denne att själv läsa på och samla kunskap för att kunna tolka och förstå årsredovisningen. Han säger att *“det är upp till oss aktörer på marknaden att underlätta för spekulanten att förstå och tolka informationen i årsredovisningen.”* och fortsätter berätta att de nya nyckeltalen som blir obligatoriska, kommer bli viktiga att förstå. Det som faktiskt påverkar resultatet är avskrivningarna, säger Fagerlund och fortsätter beskriva att avskrivningskostnaderna generellt ökar i K3 till följd av komponentindelningen.

Han beskriver att det kan vara svårt att förstå en årsredovisning för en brf om man inte själv är kunnig inom ekonomi. Han säger även att det finns faktorer som gör att föreningar skiljer sig åt, på fler sätt än i rena siffror. Han nämner bland annat att ålder och material på byggnaden spelar roll vilket kan försvåra en jämförelse mellan föreningar om dessa inte framgår tydligt.

Fagerlund nämner att det skulle kunna vara mer framåtriktad information i förvaltningsberättelsen, till exempel att både ett positivt och negativt resultat ska kommenteras av styrelsen. Han nämner att det idag inte finns något lagkrav på att upprätta en underhållsplan och att det skulle hjälpa läsaren att förstå exempelvis sparande nyckeltalet. Han säger att det hade förklarat vad föreningen sparar till och varför man har ett sparande överhuvudtaget. Han berättar att det fanns ett krav i den ekonomiska planen på att ha en 50-årig underhållsplan, men att detta lagkrav inte följde med när en förening började redovisa enligt K2/K3 2014. Vidare nämner Fagerlund att det inte finns något krav på vad som ska finnas med i en underhållsplan eller någon



certifiering på att den är korrekt framtagen. Detta är något han menar skulle kunna öka jämförbarheten i branschen ytterligare.

Tabell 4: Sammanfattning av insamlad empiri

HSB		BoRevision		Nabo		Riksbyggen	
<b>Reglering av redovisningsvalet</b>							
Syn på reglering.	Positivt, kan behövas mer reglering.	Positivt, finns ingen nytta i valbarheten mellan regelverken.	Positivt, önskvärt med mer reglering och fler riktlinjer.	Positivt, önskvärt med mer reglering och fler riktlinjer.	Positivt, önskvärt med mer reglering och fler riktlinjer.	Positivt, önskvärt med mer reglering och fler riktlinjer.	Positivt, önskvärt med mer reglering och fler riktlinjer.
Vilka risker finns det i samband med remissen?	Felbedömningar- dock minskar genom att de utgår från mallar/riktlinjer. Styrelser som vill påverka till vad de tror är till sin fördel.	Ser inga större risker.	Tiden kommer bli en press och stressfaktor. Felbedömningar.	Tiden kommer bli en press och stressfaktor. Felbedömningar.	Tiden kommer bli en press och stressfaktor. Felbedömningar.	Tiden kommer bli en press och stressfaktor. Felbedömningar.	Tiden. Värdering av komponenterna. Felbedömningar- dock går det att korrigera i efterhand.
Effekter och konsekvenser	Tidspress, felbedömningar och felvärderingar, okunskap hos styrelser, utbildning av förvaltare.	Tidspress, pengar, transparens mot spekulanter, okunskap hos styrelser.	Tidspress, pengar, felbedömningar och felvärderingar, okunskap hos styrelser, utbildning av förvaltare.	Tidspress, pengar, felbedömningar och felvärderingar, okunskap hos styrelser, utbildning av förvaltare.	Tidspress, pengar, felbedömningar och felvärderingar, okunskap hos styrelser, utbildning av förvaltare.	Tidspress, pengar, felbedömningar och felvärderingar, okunskap hos styrelser, utbildning av förvaltare.	Tidspress, felbedömningar och felvärderingar, okunskap hos styrelser, utbildning av förvaltare.
<b>Regel- eller principbaserat regelverk</b>							
För eller emot remissen?	För	För	För	För	För	För	För
Utmaningar med övergången till K3	Komponentindelningen, okunskap, styrelsen vill vara med och påverka för mycket kring gränsdragningar.	Komponentindelningen, gränsdragningar.	Komponentindelningen, okunskap.	Komponentindelningen, okunskap.	Komponentindelningen, okunskap.	Komponentindelningen, okunskap.	Komponentindelningen, gränsdragningar.
Hur stort är tolkningsutrymmet i K3?	Går att argumentera mer för sina val men ser det inte som ett stort problem.	Inte alltid självklar gräns mellan löpande och planerat underhåll. Styrelsen får större utrymme för bedömningar och att själva utveckla principer.	Gustavsson säger att det inte skiljer sig jättemycket mellan regelverken, de har i princip samma mall till båda.  Söderkvist upplever ett stort tolkningsutrymme och att olika revisionsbyråer kan ha olika syn på hur det ska tolkas.	Gustavsson säger att det inte skiljer sig jättemycket mellan regelverken, de har i princip samma mall till båda.  Söderkvist upplever ett stort tolkningsutrymme och att olika revisionsbyråer kan ha olika syn på hur det ska tolkas.	Gustavsson säger att det inte skiljer sig jättemycket mellan regelverken, de har i princip samma mall till båda.  Söderkvist upplever ett stort tolkningsutrymme och att olika revisionsbyråer kan ha olika syn på hur det ska tolkas.	Gustavsson säger att det inte skiljer sig jättemycket mellan regelverken, de har i princip samma mall till båda.  Söderkvist upplever ett stort tolkningsutrymme och att olika revisionsbyråer kan ha olika syn på hur det ska tolkas.	Varje ekonomisk förvaltning måste skapa egna principer vad gällande tolkningsutrymmet.

Jämförbart med implementeringen av IFRS?	Ingen erfarenhet av IFRS hos respondenterna.	Både K3 och IFRS är principbaserade. Men IFRS som implementerades 2005 var helt nytt då, K3 har tillämpats sedan 2014.	En skillnad mellan IFRS då och K3 nu är att IFRS tillämpades på bolag med egna ekonomiavdelningar, idag sköter förvaltarna det administrativa. Samt att K3 tillämpats sedan 2014, lägre tröskel att övergå nu än förr.	Ingen erfarenhet av IFRS hos respondenten.
<b>Jämförbarhet</b>				
Ökar jämförbarheten med remissen och nya lagkraven?	Ja Bättre med ett regelverk Tydligt med nya nyckeltal	Ja Bättre med ett regelverk Tydligt med nya nyckeltal	Ja Bättre med ett regelverk	Ja Bättre med ett regelverk
Vad kan öka jämförbarheten ytterligare?	Krav och certifieringskrav på underhållsplan. Högre reglering av noterna.	Krav på underhållsplan. Att vara tydligare och förklara mer i förvaltningsberättelsen. Livscykeln som föreningen befinner sig i.	Krav och certifieringskrav på underhållsplan. Livscykeln som föreningen befinner sig i. Värdering baserat på taxeringsvärde.	Krav och certifieringskrav på underhållsplan. Tydligare förklaringar av resultatet i förvaltningsberättelsen.

## 5. Analys

---

*I detta avsnitt kommer vi att genomföra en analys av empirin kopplat till det teoretiska avsnittet och tidigare forskning. Strukturen kommer efterlikna empiriavsnittet för att hjälpa läsaren att kunna följa resonemang och samband. Vi kommer att beskriva kopplingar mellan vad vår empiri säger, till vad tidigare forskning säger samt förklara varför det i vissa avseenden kan skilja sig åt.*

---

### 5.1 Reglering av redovisningsvalet

Det som sker om remissen från BFN går igenom är att man reglerar redovisningsvalet för bostadsrättsföreningar i Sverige. Enligt forskarna Ernstberger, Stich och Vogler (2012) ökar kvalitén på ekonomiska rapporter när man genomför ett tvingande redovisningsval, samt att det förebygger fel i dem. I remissens fall, betyder det att kvalitén på de ekonomiska rapporterna för bostadsrättsföreningar generellt borde öka förutsatt att den går igenom. Däremot säger Holthausen (2009) att standarder och principer som regelverk inte kan avgöra kvalitén på rapporterna utan att kvalitén avgörs av de som tar emot informationen.

Gällande respondenternas inställning till reglering är alla positivt inställda när det kommer till remissen. Sex av sju respondenter nämner att det till och med är önskvärt med mer reglering än remissen redan föreslår. Det är främst för att förebygga fel och att underlätta ekonomiska förvaltares arbete med fler riktlinjer gällande att konvertera föreningar. O Cualain och Tawiah (2023) kommer i deras studie fram till att nyttan av reglering är större i länder som redan har en hög grad av reglering. Utifrån respondenternas resonemang finns det en avsaknad av reglering vilket gör enligt O Cualain och Tawiahs slutsats att nyttan av den tänkta regleringen med stor sannolikhet inte blir så hög som man önskat. Jonas Gustavsson nämner dock att han tror att det kommer att genereras stordriftsfördelar när så pass många föreningar konverteras samtidigt. Däremot finns det än så länge inte tillräckligt med förklaringar och riktlinjer från BFN och FAR för hur han och hans kollegor ska genomföra konverteringarna till K3.

Daniel Söderberg menar att styrelser ofta kan lägga sig i arbetet han som ekonomisk förvaltare gör, utan att egentligen besitta tillräcklig kompetens för att ifrågasätta hans arbete. På samma sätt

resonerar Marcus Söderkvist att styrelser i och med övergången till K3 kommer behöva sätta sig in i ett mer komplext regelverk. Gällande okunskap finns det ingen tidigare forskning som belyser ämnet utifrån vår studie vad vi kunnat hitta, men sex av sju respondenter belyser det som en riskfaktor som kan komplicera och försvåra arbetet ytterligare om det hanteras på fel sätt.

Ray Ball (2009) menar att reglering inte är en garanti för att marknaden ska fungera eller att det ska uppstå ett tillfredsställande hos de som påverkas av regleringen. Joakim Häll nämner i sin intervju att den största utmaningen i övergången från K2 till K3 ligger hos de ekonomiska förvaltarna som måste masskonvertera föreningar under en kort tidsram. Enligt Ball (2009) är regleringen alltså ingen garanti för att det ska bli rätt eller att förvaltarna ska uppleva en tillfredsställelse i övergången. Alltså enligt Balls resonemang riskerar det att ske komplikationer kring arbetet förvaltare gör då regleringen inte ensam kan stå som garanti för en friktionsfri konvertering.

Eva Törning nämnde i en intervju publicerad i Tidningen Balans (2023) att remissens utfall kommer innebära en rad konsekvenser. Hon nämner dessa som utbildning av ekonomiska förvaltare och revisorer, ökad mängd tid som går åt för förvaltare och revisorer i och med ett mer komplext regelverk samt pengar i form av tilläggstjänster som i och med remissen uppstår. Sex av sju respondenter säger att tid och pengar är tillkommande konsekvenser i och med remissen. Fyra av sju respondenter säger att det kommer krävas utbildning för att både upprätthålla redovisning enligt K3-regelverket samt i hur förvaltare ska genomföra övergången mellan regelverken. FAR (2022b) bekräftar att det krävs mer kompetens att upprätta en årsredovisning enligt K3 än enligt K2.

## 5.2 Regel- och principbaserade regelverk

Alla respondenter är positivt inställda till remissen från BFN, Erik Davidsson säger att de aktivt har arbetat i samma riktning som remissen föreslår. En följd om remissen går igenom är dock att det kommer behöva ske masskonverteringar av bostadsrättsföreningar till K3-regelverket. Beroende på hur många kunder de ekonomiska förvaltarna har i K2 idag kommer det att påverka hur stor arbetsbelastning som kommer att uppstå. Vid ökad arbetsbelastning uppstår ofta tidspress, vilket enligt Kelly och Loving (2004) innebär att man kommer prioritera mellan sina

arbetsuppgifter. Enligt Lambert, Jones och Showalter (2017) kommer en pressad tidsram att leda till försämrad kvalitet på arbetet och att revisorer kan acceptera mer tveksamma bevis som inte hade accepterats vid en mer noggrann granskning. Vi identifierar detta som en konsekvens som kan uppstå även för det arbete som ekonomiska förvaltare kommer att genomföra med konverteringen till K3.

Ännu en konsekvens kan utifrån ovan resonemang anses vara felbedömningar/felvärderingar i arbetet samt försämrad kvalitet på de ekonomiska rapporterna. Det gäller framför allt det första året som konverteringarna sker i och med bristen på utvecklad praxis för denna mängd konverteringar under samma pressade tidsram. Enligt Finansinspektionen kan påföljder vid förekomna fel i de ekonomiska rapporterna leda till ökad tids- och arbetsbelastning för att antingen korrigera uppstådda fel, förebygga fel i framtida rapporter eller sanktioner i form av böter (Finansinspektionen 2014).

Tre respondenter berättar att de kommer vända sig till revisorer för stöd i frågor och funderingar gällande praxis avseende konverteringar, men samtidigt säger Joakim Häll som själv är revisor att det största ansvaret för frågorna ligger hos de ekonomiska förvaltarna. Gällande felbedömningar sa sex av sju respondenter att det finns en risk att felbedömningar sker, men fem av dem sa även att de inte anser risken vara väsentlig. I en annan studie utförd i Indonesien dras även där slutsatsen att tidspress leder till felbedömningar och ökad dysfunktionell revision, vilket innebär en bristfällig eller intet fungerande revision (Asriningpuri & Gruben 2021). Enligt fem av sju respondenter kan det även ske felbedömningar av värdet på komponenten samt den kvarvarande ekonomiska livslängden.

I frågan om rättvisande bild säger alla respondenter att K3 återger en mer rättvisande bild av en förenings ekonomi över tid och alla respondenter säger att det är rätt att övergå till K3 i dagens läge. Ray Ball (2009) menar dock att reglering i sig uppmanar till regelbaserade regelverk och inte principbaserade. Däremot instämmer Ball med att principbaserade regelverk återger en mer rättvisande bild av de ekonomiska rapporterna (ibid.). Det som framgår av empirin är att det inte är jämförbart att som idag ha två olika regelverk och att K3 som är principbaserade standarder är det mest rättvisande och anledningen till att man väljer det framför K2. Christoffer Malm nämner

dock att en förening som inte har större planerade åtgärder, lika gärna kan ligga kvar i K2-regelverket, vilket även HSB (u.å.b) bekräftar.

### 5.3 Jämförbarhet

Alla sju respondenter är övertygade om att jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar kommer att öka genom att gå från att kunna välja mellan två regelverk till ett. Enligt Chen, Gong och Lu (2020) minskade jämförbarheten när man i USA tillämpade en principbaserad standard på Goodwill, vilket förklarades genom att olika företag tolkade principen på olika sätt. Här bekräftar alla respondenter att det existerar ett tolkningsutrymme i principbaserade K3, men sex av sju respondenter säger uttryckligen att det utrymmet som finns inte är väsentligt. Alla respondenter nämner däremot att det behövs mer reglering för att öka jämförbarheten i branschen ytterligare och att årsredovisningen behöver en ökad transparens mot spekulanter jämfört med hur det ser ut idag.

Chen, Gong och Lu (2020) menar att principer kan tolkas olika beroende på företag, revisor och upprättare av de finansiella rapporterna. Alltså kan principerna för en bostadsrättsförening tolkas olika beroende på revisor och ekonomisk förvaltare. Marcus Söderkvist bekräftar att olika revisorer kan göra olika bedömningar och tolkningar av principer. Han nämner även att det är önskvärt med mer reglering för att skapa en branschpraxis i hur principerna ska tolkas och säger att det behöver ske från revisorernas håll. Här finns det en risk att olika praxis och interna arbetsrutiner upprättas i enlighet med Francis, Pinnuck och Watanabes (2014) resonemang. De resonerar att två företag i samma branschs ekonomiska rapporter kan se olika ut om de har olika revisorer, vilket då är risken med det principbaserade regelverket inom bostadsrättsföreningar. Risken uppstår i och med att det finns en brist på etablerad och gemensam praxis avseende den höga arbetsbelastningen på ekonomiska förvaltare och revisorer för konverteringarna till K3.

Alla respondenter nämner att det är viktigt att förstå en bostadsrättsförenings förutsättningar för att kunna jämföra två eller flera föreningar. Christoffer Malm nämner dock att även om övergången till K3 enligt remissen ökar jämförbarheten, kommer det fortfarande vara svårt att jämföra föreningar då det finns fler faktorer än bara regelverken i sig som påverkar jämförbarheten.

Alla respondenter menar att fastighetens skick samt genomförda och planerade underhåll är viktiga att veta om för att kunna genomföra en rättvisande jämförelse som spekulant. Informationen kring detta framgår i bostadsrättsföreningars underhållsplan som redogör för planerade underhåll och investeringar. Två av sju respondenter nämner att en underhållsplan borde ha ett krav på att upprättas av en kompetent person och att ha ett certifikat eller liknande på att den är korrekt upprättad. Idag finns det inget lagkrav på att en brf måste upprätta en underhållsplan (SFS 1991:614, 3 kap. 1a §), men fem av sju respondenter säger som tidigare nämnt att det är önskvärt för att öka jämförbarheten. Problematiken kring att underhållsplanen är kravlös är enligt tre av sju respondenter att det upprättas underhållsplaner med varierande kvalitet. Vid en masskonvertering till K3 kommer underhållsplaner att underlätta arbetet för förvaltare vid bedömningar av ekonomisk livslängd på komponenter, vilket med bristande underhållsplaner försvårar arbetet.

Nedan presenteras åtgärder som respondenterna menar kan öka transparensen och jämförbarheten ytterligare.

- Att införa krav på att ha en underhållsplan i årsredovisningen.
- Att ha mer förklarande text i förvaltningsberättelsen.
- Att föreningens livscykel borde presenteras i årsredovisningen.
- Att man bör värdera fastigheten till taxeringsvärde i stället för anskaffningsvärde.
- Att reglerna noterna ytterligare för att vara mer förklarande och transparanta.

När IFRS implementerades och blev obligatoriskt för börsnoterade bolag menade Cascino och Gassen (2015) att jämförbarheten minskade på en nationell nivå. Det gällde om man jämförde publika och privata bolag där publika tillämpade IFRS och privata tillämpade nationella regelverk. Det gick då från ett regelverk till två och försämrade därmed den nationella jämförbarheten mellan företag. Enligt alla respondenter kommer jämförbarheten som nämnt att öka när det går från två regelverk till ett, vilket då är motsatsen till vad som skedde i Cascino och Gassens studie (2015). Därför kan det anses överensstämja då det i Cascino och Gassens studie gick från ett regelverk till flera och jämförbarheten då minskade.



Houqe (2018) säger att implementationen av IFRS på en internationell nivå var lyckad och att det ökade jämförbarheten att gå till samma regelverk. Erik Davidsson menar att övergången enligt BFNs remiss kommer att vara lättare än övergången till IFRS 2005. Han säger att det främst beror på att regelverket man övergår till funnits sedan 2014 och därmed redan är etablerad i branschen. Jonas Gustavsson säger att en skillnad vid en jämförelse av implementationerna är att IFRS berörde bolag med egna ekonomiavdelningar, vilket inte är fallet för bostadsrättsföreningar. Enligt både Houqes (2018) och Cascino och Gassens (2015) studier, samt enligt resonemang av Davidsson och Gustavsson kommer övergången till K3 för bostadsrättsföreningar att ske smidigare än implementationen av IFRS gjorde. Dels på grund av den redan existerande praxisen, dels på grund av skillnaden på storleken mellan företagen och föreningarna som påverkas.

## 6. Diskussion och slutsatser

---

*I det avslutande avsnittet ämnar vi att besvara studiens syfte och två frågeställningar för att återge vad studien resulterade i utifrån vad vi från början ämnade att undersöka. I slutet av avsnittet kommer vi förklara de begränsningar vi haft samt föreslå vidare forskning.*

---

### 6.1 Slutdiskussion

Syftet med denna studie är att bidra med kunskap om hur de som upprättar de ekonomiska rapporterna i bostadsrättsföreningar påverkas om de tvingas övergå till att redovisa enligt K3-regelverket utifrån bokföringsnämndens remiss. Vidare är syftet att undersöka hur jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningars ekonomiska rapporter påverkas av remissen. Utifrån syftet samt studiens två frågeställningar kan nedan slutsatser fattas.

Studiens första frågeställning var: “Vilka konsekvenser innebär övergången till K3 för upprättare av finansiella rapporter i bostadsrättsföreningar?”

Enligt tidigare beskrivet (Alexander 1992; Tidningen Balans 2023; FAR 2022b; Finansinspektionen 2014) är tid, pengar och utbildning konsekvenser och effekter av reglering. Sex av sju respondenter lyfter att arbetet som uppstår om remissen går igenom kommer vara tidskrävande samt generera merarbete i form av tilläggstjänster som normala år inte uppstår lika ofta. Samtidigt säger fyra av sju respondenter att det kommer krävas någon form av utbildning av ekonomiska förvaltare på grund av att K3 kräver en högre kompetens än K2. En viktig aspekt i frågan om tidspress som konsekvens, identifierade vi utifrån empirin som okunskap hos styrelser. Sex av sju respondenter nämner på något sätt att styrelser inte besitter tillräcklig kunskap inom det mer komplexa regelverket K3. Två respondenter nämner även att de ekonomiska förvaltarna kommer bära ansvaret för att utbilda styrelser i frågor om regelverk och komponentindelningar, vilket kommer generera merarbete för dem. Utifrån detta kan vi dra slutsatsen att tidspress, pengar och ökad utbildning kommer vara konsekvenser som uppstår om remissen godkänns.

Andra konsekvenser som enligt tidigare forskning kan uppstå till följd av tidspressen är felbedömningar och försämrad kvalitet på ekonomiska rapporter (Lambert et al 2017; Asriningpuri & Gruben 2021; O Cualain & Tawiah 2023). Gällande detta menar sex av sju respondenter att det finns en risk att det sker felbedömningar i arbetet med K3-regelverket och vid själva komponentindelningen. Däremot menar fem av sju respondenter att de inte ser att väsentliga felbedömningar kommer att ske i en stor utsträckning, detta på grund av redan etablerad praxis i K3. Vi bedömer att i en kombination mellan en ökad arbetsbelastning och tidspress att det finns en risk att komponentindelningar inte genomförs på samma sätt och enligt samma principer, samt att komponenter kan värderas och delas in felaktigt. Samtidigt ser vi att två respondenter, varav en var revisor, nämnde att ansvaret för detta ligger hos de ekonomiska förvaltarna. Medan tre respondenter som alla var ekonomiska förvaltare menade att de skulle vända sig till revisorerna för stöd i frågor om praxis. Utifrån detta ser vi att det finns en avsaknad av kommunikation och vägledning kring frågor som avser praxis. Med stöd i tidigare forskning samt att respondenter lyft att det saknas riktlinjer kring bedömningar drar vi slutsatsen att felbedömningar/felvärderingar och minskad kvalitet i ekonomiska rapporter kommer vara konsekvenser som uppstår.

För att förtydliga de konsekvenser och effekter vi identifierar kommer uppstå om remissen går igenom, listar vi dessa nedan:

- Tidspress
- Utbildning av ekonomiska förvaltare och revisorer
- Felbedömningar och felvärderingar
- Minskad kvalitet i ekonomiska rapporter
- Ökad arbetsbelastning för ekonomiska förvaltare genom att utbilda styrelser i ett mer komplext regelverk
- Merarbete i form av konverteringar från K2 till K3

Studiens andra frågeställning var: “Hur påverkar den föreslagna regleringen av bostadsrättsföreningars redovisningsval jämförbarheten i branschen?”

Alla sju respondenter som deltagit i studien säger att jämförbarheten i branschen kommer att öka i enlighet med BFNs remiss som kom ut i juni 2023 (Bokföringsnämnden 2023b). Enligt tidigare forskning ökade jämförbarheten mellan ekonomiska rapporter på en internationell nivå när IFRS implementerades år 2005, men minskade på en nationell nivå (Cascino & Gassen 2015; Houqe 2018). Anledningen till att det ökade internationellt var att regelverken som tillämpades i branschen gick från att vara flera olika regelverk till ett gemensamt regelverk. Däremot blev det motsatt effekt på en nationell nivå där regelverken gick från att vara ett och samma, till att vara olika mellan publika och privata bolag. Respondenterna menar att ett regelverk kommer öka jämförbarheten i branschen, vilket även tidigare forskning säger. Utifrån det drar vi slutsatsen att jämförbarheten i branschen för bostadsrättsföreningar kommer att öka vid en reglering av redovisningsvalet. Med stöd i både tidigare forskning samt enskilda respondenters svar identifierar vi dock att det finns en risk att principerna i K3-regelverket kan tolkas olika beroende på ekonomiska förvaltare och revisorer (Chen, Gong & Lu 2020; Francis, Pinnuck & Watanabe 2014). Det i sig minskar jämförbarheten mellan rapporter sett till olika förvaltare och revisorer, men på det stora hela kommer jämförbarheten att öka.

Enligt Ernstberger, Stich och Vogler (2012) kommer reglering av redovisningen att öka kvalitén på ekonomiska rapporter, vilket enligt alla respondenter resulterar i att jämförbarheten ökar. Något som uppkom under intervjuerna var ytterligare faktorer som kunde öka jämförbarheten mer än vad remissen och de tidigare lagändringarna redan gjort eller föreslår. Vi har förståelse för att BFN som myndighet inte kan tillfredsställa alla aktörer enligt Ray Balls (2009) resonemang om att reglering inte är en garanti för tillfredsställelse. Ändå drar vi slutsatsen att redovisningen för bostadsrättsföreningar inte är tillräckligt reglerad för att anses vara fullständigt jämförbar. Nedan listar vi ytterligare regleringar vi menar krävs för att kunna se branschen för bostadsrättsföreningar som jämförbar och för att underlätta arbetet för de ekonomiska förvaltarna och revisorerna.

- Krav på att upprätta en certifierad underhållsplan för att underlätta konverteringar mellan regelverken.
- Underhållsplan och livscykel ska framgå i årsredovisningen för att öka transparensen mot spekulanter.

- Tydligare och fler riktlinjer från FAR och BFN till ekonomiska förvaltare och revisorer för förbättrad kommunikation och vägledning.

Vi anser att om underhållsplaner upprättas korrekt, kommer övergången till K3 bli mer friktionsfri för ekonomiska förvaltare. Samtidigt kommer spekulanter få en bredare förståelse för bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning genom att kunna se genomförda och planerade underhåll i en större utsträckning. Slutligen drar vi slutsatsen att redovisningen i bostadsrättsföreningar, inte bara kommer bli mer jämförbar, utan även återge en mer rättvisande bild av föreningars ekonomi. Vi baserar slutsatsen dels på tidigare forskning, dels på att alla sju respondenter menar att K3 återger en mer rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomi än vad K2 gör (Ball 2009; FAR 2022b).

## 6.2 Begräsningar

I vår studie valde vi att fokusera på de större aktörerna på marknaden med huvudsyfte att leverera ekonomisk förvaltning åt bostadsrättsföreningar. Detta har begränsat oss i vilka perspektiv vi tagit del av gällande remissen och dess påverkan på jämförbarhet, effekter och tänkbara konsekvenser. Vi har inte fått in perspektiv från de ekonomiska förvaltare eller revisorer som arbetar i mindre städer, vilket skulle kunna skilja sig från de större förvaltarnas. En respondent arbetade på Riksbyggen i Malmö, Sveriges tredje största stad, men i övrigt har alla våra respondenter varit baserade i Stockholm. Vi hade fått ett bredare perspektiv och ett mer överförbart resultat på hur remissen kommer att tas emot och påverka branschen om vi hade samlat in empiri från fler aktörer på marknaden. Ännu något som hade gett en mer bredd i studiens empiri är om vi hade undersökt de styrelser i bostadsrättsföreningar som upprättar de ekonomiska rapporterna själva, även om dessa ur vår uppfattning är en minoritet.

## 6.3 Förslag till vidare forskning

Eftersom remissen som denna studie utgår ifrån ännu inte har beslutats om, kan jämförbarheten och konsekvenserna för alla intressenter vara fortsatt intressant att undersöka i framtiden. Dels kan effekten av remissen undersökas genom en för- och efterundersökning för att se hur jämförbarheten faktiskt påverkades och vilka/hur omfattande konsekvenserna var. Förutsatt att remissen godtas hade detta varit intressant att undersöka eftersom det hade mätt effekten av en

stor samhällstransaktion. Av vad som framgår av vår empiri, hade de undersökta företagen ett genomsnitt om 63% av deras totala föreningar som idag redovisar enligt K2-regelverket. Utifrån den andelen, kommer majoriteten av föreningarna behöva konverteras till K3-regelverket, vilket gör att det utifrån vår syn hade varit intressant att undersöka.

Dels kan ett annat perspektiv undersökas där studien kan få en helt annan inriktning än vår. Där hade en studie kunnat empiriskt baseras på köpare av bostadsrätters perspektiv, där populationen i stort består av alla inom ett visst åldersspann som köpt sin första bostadsrätt med urval på en specifik stad. Varför det hade varit intressant att undersöka just köparnas perspektiv är eftersom det är dem som remissen och lagändringarna riktar sig mot. Syftet med remissen är delvis att öka jämförbarheten för just spekulanterna, därav hade det varit intressant att undersöka deras upplevelse av hur jämförbara bostadsrättsföreningars ekonomiska rapporter faktiskt är. Forskarna hade kunnat grunda studien i begreppet informationsasymmetri och diskutera hur hög transparens de finansiella rapporterna har och hur jämförbar branschen verkligen är enligt målgruppen som ska jämföra bostadsrättsföreningar inför köp av bostadsrätt.

## Källförteckning

ACCA (2014). *True and Fair statement published by FRC*.

<https://www.accaglobal.com/gb/en/technical-activities/technical-resources-search/2014/june/frc-true-fair.html> [2023-11-20]

Alali, F. & Cao, L. (2010). International financial reporting standards—credible and reliable? An overview. *Advances in Accounting*, 26(1), s. 79-86. doi:10.1016/j.adiac.2010.02.001

Alexander, E. R. (1992). A transaction cost theory of planning. *Journal of the American Planning Association*, 58(2), s. 190-200. doi:10.1080/01944369208975793

Artsberg, K. (2005). *Redovisningsteori: policy och praxis*. 2 uppl., Liber AB.

Asriningpuri, G. P. & Gruben, F. (2021). The Effect of Time Budget Pressure and Dysfunctional Auditor Behavior on Audit Quality: A Case study in an Audit Firm in Indonesia. *Diponegoro Journal of Accounting*, 10(4), s. 1-12. ISSN 2337-3806.

Ball, R. (2009). Market and Political/Regulatory Perspectives on the Recent Accounting Scandals. *Journal of Accounting Research*, 47(2), s. 277–323. doi:10.1111/j.1475-679X.2009.00325.x

Berg, P. (<https://www.linkedin.com/in/hpberg/>) (2023). Bokföringsnämnden (BFN) har sänt ut ett omfattande förslag till uppdateringar av K3 Årsredovisning och koncernredovisning.

Förslaget är på remiss ända... [LinkedIn inlägg].

[https://www.linkedin.com/posts/hpberg\\_bfn-%C3%A4ndringar-av-k3-p%C3%A5-remiss-activity-7043262025593929729-gh6G?utm\\_source=share&utm\\_medium=member\\_desktop](https://www.linkedin.com/posts/hpberg_bfn-%C3%A4ndringar-av-k3-p%C3%A5-remiss-activity-7043262025593929729-gh6G?utm_source=share&utm_medium=member_desktop) [2024-02-13]

BFNAR 2012:1. *Bokföringsnämndens vägledning för årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Björn Lundén (u.å.). *Redovisningsprinciper*.

[https://www.bjornlunden.se/bokf%C3%B6ring/redovisningsprinciper\\_\\_1901?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.bjornlunden.se/bokf%C3%B6ring/redovisningsprinciper__1901?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F) [2023-10-24]

Bolagsverket (2020). *Stadgar för en bostadsrättsförening*.

<https://bolagsverket.se/forening/bostadsrattsforening/startabostadsrattsforening/stadgarforbostadsrattsforening.1447.html#sidans-innehall> [2023-09-26]

Bolagsverket (2023). *Vad är en bostadsrättsförening?*

<https://bolagsverket.se/forening/bostadsrattsforening/vadarenbostadsrattsforening.1417.html#sidans-innehall> [2023-09-26]

Bokföringsnämnden (2023a). *Bostadsrättsföreningar*.

<https://www.bfn.se/redovisningsregler/vad-galler-for/bostadsrattsforeningar/> [2023-09-26]

Bokföringsnämnden (2023b). *Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning* (Dnr 2022:51).

<https://www.bfn.se/wp-content/uploads/remissbrev-brf-2023.pdf>

BoRevision (u.å.). *Om BoRevision*.

<https://borevision.se/om-oss/> [2023-11-19]

Bryman, A. & Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 2 uppl., Liber.

Bryman, A. & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3 uppl., Liber.

Carmona, S. & Trombetta, M. (2008). On the global acceptance of IAS/IFRS accounting standards: The logic and implications of the principles-based system. *Journal of accounting and public policy*, 27(6), s. 455-461. doi:10.1016/j.jaccpubpol.2008.09.003



Cascino, S. & Gassen, J. (2015). What Drives the Comparability Effect of Mandatory IFRS Adoption? *Review of Accounting Studies*, 20(1), s. 242-282. doi:10.2139/ssrn.1402206

CFI (u.å.). *IFRS Standards*.

<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/accounting/what-are-ifrs-standards/> [2023-11-16]

Chen, A. & Gong, J. J. (2020). The effect of principles-based standards on financial statement comparability: The case of SFAS-142. *Advances in accounting*, 49, s. 1-15.

doi:10.1016/j.adiac.2020.100474

Choi, F. D. S. & Meek, G. K. (2005). *International Accounting*. 5 uppl., Prentice Hall.

Coffee Jr, J. C. (2007). Law and the market: The impact of enforcement. *University of Pennsylvania Law Review*, 156(2), s. 229-311.

David, M. & Sutton, C. D. (2016). *Samhällsvetenskaplig metod*. Studentlitteratur.

Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. 14 uppl., Studentlitteratur.

Drefeldt, C. & Törning, E. (2017). *Finansiell rapportering enligt K3*. 3 uppl., Studentlitteratur.

Eriksson, C. (2012). Kval för K-val. *Tidningen Konsulten*, 19 oktober.

<https://tidningenkonsulten.se/artiklar/kval-for-k-val/>

Ernstberger, J., Stich, M. & Vogler, O. (2012). Economic consequences of accounting enforcement reforms: The case of Germany. *European accounting review*, 21(2), s. 217–251.

doi:10.1080/09638180.2011.628096

Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag, om ändring av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/43/EG och om upphävande av rådets direktiv 78/660/EEG och 83/349/EEG (EUT L 182, 29.6.2013, s. 19-76). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013L0034&from=da>

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (EGT L 243, 11.9.2002, s. 1-7). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:02002R1606-20080410>

EY (u.å.). *IFRS och god redovisningssed*.  
[https://www.ey.com/sv\\_se/ifrs-och-god-redovisningssed](https://www.ey.com/sv_se/ifrs-och-god-redovisningssed) [2023-10-21]

FAR (2022a). *Redovisa rätt i fastighetsföretag - 3 viktiga områden*.  
<https://www.far.se/kunskap/redovisning/redovisa-ratt-i-fastighetsforetag-3-viktiga-omraden/>  
[2023-10-26]

FAR (2022b). *Snabbguide i K3-regelverket*.  
<https://www.far.se/kunskap/redovisning/snabbguide-i-k3-regelverket/> [2023-11-16]

Finansinspektionen (2014). *Enforcement of financial information* (Ref. 14-7799).  
[https://www.fi.se/contentassets/c3debc48de4c4440b98780cd5af22a8f/redovisningstillsyn\\_eng.pdf](https://www.fi.se/contentassets/c3debc48de4c4440b98780cd5af22a8f/redovisningstillsyn_eng.pdf)

Francis, J. R., Pinnuck, M. L. & Watanabe, O. (2014). Auditor style and financial statement comparability. *The Accounting Review*, 89(2), s. 605-633. doi:10.2308/accr-50642

Holthausen, R. W. (2009). Accounting standards, financial reporting outcomes, and enforcement. *Journal of Accounting Research*, 47(2), s. 447–458. doi:10.1111/j.1475-679X.2009.00330.x

HSB (u.å.a). *HSB Stockholm*.

<https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-stockholm/> [2023-11-19]

HSB (u.å.b). *Vilken är den stora skillnaden mellan regelverken K2 och K3 för bostadsrättsföreningar?*

<https://www.hsb.se/skane/fastighetsforvaltning/ekonomisk-forvaltning/k2k3/> [2023-09-28]

Houqe, N. (2018). A review of the current debate on the determinants and consequences of mandatory IFRS adoption. *International Journal of Accounting & Information Management*, 26(3), s. 413-442. doi:10.1108/IJAIM-03-2017-0034

IFRS (2015). *Principles of Disclosures: Comparability of disclosures* (IASB Agenda ref 11F).

<https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/meetings/2015/june/iasb/disclosure-initiative/ap11f-principles-disclosure-comparability.pdf>

IFRS (2023). *Who uses IFRS Accounting Standards*.

<https://www.ifrs.org/use-around-the-world/use-of-ifrs-standards-by-jurisdiction/#analysis-of-the-168-profiles> [2023-10-18]

Kelly, J. & Loving, T. (2004). Time pressure and group performance: Exploring underlying processes in the Attentional Focus Model. *Journal of Experimental Social Psychology*, 40(2), s. 185-198. doi:10.1016/S0022-1031(03)00094-5

Kouki, A. (2018). IFRS and value relevance: A comparison approach before and after IFRS conversion in the European countries. *Journal of Applied Accounting Research*, 19(1), s. 60-80. doi:10.1108/JAAR-05-2015-0041

Lakmal, D. (2014). Impact of International Accounting Harmonization. *Available at SSRN*. doi:10.2139/ssrn.2387327

Lambert, T. A., Jones, K. L., Brazel, J. F. & Showalter, D. S. (2017). Audit time pressure and earnings quality: An examination of accelerated filings. *Accounting, Organizations and Society*, 58, s. 50-66. doi:10.1016/j.aos.2017.03.003

Lundén, B. (2013). *Redovisning i bostadsrättsföreningar*. 4 uppl., Björn Lundén Information.

Nabo (u.å.). *Om Nabo*.

<https://nabo.se/om-nabo/> [2023-11-20]

Neel, M. & Safdar, I. (2023). Financial statement relevance, representational faithfulness, and comparability. *Review of Quantitative Finance and Accounting*, s. 1-31. doi:10.1007/s11156-023-01205-9

Nilsson, S. (2014). *Redovisningens normer och normbildare: en nationell och internationell översikt*. 5 uppl., Studentlitteratur.

Nordr (2023). *Vad är en bostadsrätt*.

<https://www.nordr.com/se/bostadsportal/att-kopa-nyproduktion/artiklar-och-inspiration/vad-ar-en-bostadsratt> [2023-10-11]

O Cualain, G. & Tawiah, V. (2023). Review of IFRS consequences in Europe: An enforcement perspective. *Cogent Business & Management*, 10(1), s. 1-19.

doi:10.1080/23311975.2022.2148869

Patel, R. & Davidson, B. (2019). *Forskningsmetodikens grunder: Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. 5 uppl., Studentlitteratur.

Prop. 2021/22:171. *Tryggare bostadsrätt*.

PwC (2023). *Nya upplysningskrav för bostadsrättsföreningarna samt förslag på tillämpning av K3.*

<https://www.pwc.se/sv/finansiell-rapportering/upplysningskrav-bostadsrattsforeningar.html>  
[2023-10-26]

Riksbyggen (u.å.). *Om Riksbyggen.*

<https://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/> [2023-11-21]

SBC (u.å.). *Ekonomisk förvaltning.*

<https://www.sbc.se/fastighetsforvaltning/ekonomisk-forvaltning/> [2024-02-12]

SBC (2023). *Nya krav i årsredovisningslagen från 1 januari 2023.*

<https://www.sbc.se/lar-dig-mer/styrelse/kunskapsartiklar/nya-krav-i-arsredovisningslagen-fran-1-januari-2023/> [2024-02-12]

SFS 1991:614. *Bostadsrättslag.*

SFS 1995:1554. *Årsredovisningslag.*

Simpleko (u.å.). *Vad gör en ekonomisk förvaltare? Att skapa balans i ekonomin.*

<https://www.simpleko.se/ekonomisk-forvaltning/brf-kunskap/vad-gor-en-ekonomisk-forvaltare-att-skapa-balans-i-ekonomin/> [2024-02-12]

Skatteverket (2023). *Rättvisande bild.*

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2023.14/3202.html> [2023-10-25]

Srf Redovisning (u.å.). *Jämförelse mellan K3 och K2.*

<https://srfredovisning.se/bokforingsnamnden/jamforelse-mellan-k3-och-k2/> [2023-10-26]

Stockholm Stad (2007). *Redovisningsprinciper för bedömning av vad som ska anses vara investeringar, planerat underhåll och drift.*

<https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=65703>

Svenning, C. (2003). *Metodboken: Samhällsvetenskaplig metod och metodutveckling: Klassiska och nya metoder i informationssamhället: Källkritik på Internet.* 5 uppl., Lorentz förlag.

Thorell, P (1993). Harmonisering av redovisningsreglerna inom EG. *Svensk Juristtidning.*

<https://svjt.se/svjt/1993/499> [2023-11-16]

Tidningen Balans (2023). *K2 och K3 kan stå inför stora förändringar.*

<https://tidningenbalans.se/artikel/k2-och-k3-kan-sta-infor-stora-forandringar> [2023-10-01]

Trabelsi, R. (2015). International Accounting Normalization and Harmonization Processes across the World: History and Overview. *GSTF Journal on Business Review*, 4(2), s. 88-98.

[doi.org:10.7603/s40706-015-0023-4](https://doi.org/10.7603/s40706-015-0023-4)

Trost, J. (2010). *Kvalitativa intervjuer.* 4 uppl., Studentlitteratur.

Underhållsplan.nu (2020). *Vad är en underhållsplan?*

<https://xn--underhllsplan-ufb.nu/> [2023-11-17]

Verksamt.se (2022). *Så fungerar en bostadsrättsförening.*

<https://www.verksamt.se/starta/valj-foretagsform/ekonomisk-forening/bostadsrattsforening>  
[2023-09-26]

## Bilagor

### Bilaga 1: Intervjuguide

## Intervjuguide

---

### Reglering av redovisningsvalet för bostadsrättsföreningar

Vid intervjuförfrågan nämnde vi att vi undersöker regleringen av redovisningsvalet för en brf. Detta kommer vi att diskutera utifrån er erfarenhet av vad som avgör vilket regelverk en brf väljer att redovisa enligt och vilka konsekvenser, såväl positiva som negativa, regleringen enligt BFN:s remiss kan komma att ha. Vi kommer att belysa begrepp som standardisering, harmonisering och reglering från både ett svenskt- och internationellt perspektiv. Vi kommer även att lyfta risker kopplat till ett reglerat redovisningsval.

---

### Regel- eller principbaserat regelverk?

Idag kan bostadsrättsföreningar välja mellan att redovisa enligt K2 eller K3. För att förstå innebörden av de två regelverken kommer vi att föra en diskussion kring hur dessa skiljer sig åt i en brf och eventuella för- och nackdelar med att redovisa enligt regel eller princip. För att få en bredare förståelse för regelverkens implementering på bostadsrättsföreningar kommer vi även lyfta andra principbaserade regelverk och diskutera eventuella likheter och skillnader mellan dessa.

---

### Jämförbarhet

Vid årsskiftet 2022/2023 trädde nya lagar i kraft som till stor del påverkar bostadsrättsföreningar, bland annat att alla bostadsrättsföreningar ska upprätta en kassaflödesanalys i sin årsredovisning. Det ligger även en remiss på förslag från Bokföringsnämnden som föreslår att alla bostadsrättsföreningar ska konvertera till K3-regelverket. Riksdagen och Bokföringsnämnden har båda uttryckt att en del av syftet till dessa förändringar är att öka jämförbarheten i branschen från en potentiell köpare av bostadsrätts perspektiv.

För att undersöka jämförbarheten kommer vi att lyfta jämförbarheten i relation till ovannämnda regelverk som finns idag och om jämförbarheten förväntas öka eller minska vid en eventuell konvertering till K3. Även här kommer vi att jämföra med andra standarder där en reglering av redovisningsvalet från regel- till principbaserat redan skett. Vi kommer även lyfta den potentiella köparens perspektiv i förhållande till jämförbarheten i branschen.

## Bilaga 2: *Intervjuförfrågan*

Hej,

Vi är två studenter från Södertörns Högskola som arbetar med vår kandidatuppsats. Vi har valt att studera regleringen av redovisningsvalet för bostadsrättsföreningar i enlighet med bokföringsnämndens remiss som kom ut i mars 2023.

Vi undrar därför om någon, gärna två personer, hos er på ... kan tänka sig att ställa upp på en varsin intervju för att bidra med sin kunskap och erfarenhet inom ämnet. Vi tänker oss en intervju på ca 40 min, gärna fysiskt, men digitala alternativ finns självklart. Vid en eventuell intervju kommer ni att få ta del av vår intervjuguide för att bekanta er med vad vi undersöker inför intervjutillfället.

Har ni eventuella frågor är ni välkomna att höra av er.

Hoppas det låter intressant och att ni kan tänka er att delta.

Med vänliga hälsningar,  
Cornelia Haapala & Klara Wendel