Södertörns högskola | Institutionen för Ekonomi och Företagande
Kandidatuppsats 15 hp | Redovisning | Vårterminen 2010

# *Nyckeln till en bostadsrättsförenings ekonomi*

Författare: Marie Ekblom och Petra Håkansson
Handledare: Bengt Lindström och Jurek Millak

södertörns högskola
SÖDERTÖRN UNIVERSITY

# Sammanfattning

*Bakgrund och problem:* Bostadsrätt är den mest förekommande upplåtelseformen för gemensamt ägande av bostäder i Sverige. Bostadsrättsföreningar skiljer sig från övriga ekonomiska föreningar och företag, bland annat eftersom en bostadsrättsförening inte drivs i vinstsyfte. Därför kan det vara intressant att undersöka vilka poster som är betydande att studera i deras årsredovisningar.

*Forskningsfråga:* Vad i årsredovisningen är relevant att studera vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi?

*Syfte:* Syftet med studien var att bidra till en ökad förståelse för hur den ekonomiska bedömningen av en bostadsrättsförening går tillväga samt att se vilka eventuella skillnader som kan förekomma beroende på vem som utför värderingen.

*Avgränsningar:* Studien avgränsas till den ekonomiska bedömningen av bostadsrättsföreningar, med en intervjustudie med sex informanter samt en enkätstudie med femtio informanter.

*Metod:* En förstudie genomfördes med professionen för bostadsrättsföreningars ekonomi, med syfte att få reda på vilka poster samt nyckeltal som kan vara av intresse vid en ekonomisk bedömning av en bostadsrättsförening. En efterföljande studie genomfördes med auktoriserade fastighetsvärderare för att se hur resultaten från förstudien användes vid bedömning av ekonomin.

*Resultat och slutsatser:* Årsavgift, drifts- och underhållskostnader, belåning, soliditet, likviditet, förvaltningsberättelse och noter är exempel på poster samt nyckeltal som är av vikt vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi.

*Förslag till fortsatta studier:* Studie med en annan intressentgrupp, undersökning med betoning på tillgångars verkliga respektive bokförda värden i en bostadsrättsförening, jämförelsestudie mellan justerad och synlig soliditet, auktorisationens nytta.

*Uppsatsens bidrag:* Uppsatsen visar att bedömningen av bostadsrättsföreningars ekonomi är komplex och föränderlig och därför kan det vara av intresse att uppsatsen presenterar relevanta faktorer och nyckeltal att studera vid bedömningen.

*Nyckelord:* Bostadsrätt, bostadsrättsförening, värdering, bedömning, ekonomi, redovisning, poster, nyckeltal.

# Förord

Denna kandidatuppsats har skrivits under vårterminen 2010 inom företagsekonomi, med inriktning redovisning.

Vi vill framföra ett tack till alla som bidragit till uppsatsens framställning.

Tack till våra handledare Bengt Lindström och Jurek Millak för Er handledning och konstruktiva kritik.
Tack även till våra opponenter för deras goda idéer och konstruktiva kritik.
Stort tack till informanterna som besvarat vår intervju och enkät.

Stockholm den 31 augusti 2010

Marie Ekblom

Petra Håkansson

# Innehåll

1. INLEDNING ..... 1
1.1 Problembakgrund ..... 1
1.2 Problemdiskussion ..... 4
1.3 Forskningsfråga ..... 6
1.4 Syfte ..... 6
1.5 Avgränsning ..... 6
2. METOD ..... 7
2.1 Metodval ..... 7
*2.1.1Förstudie* ..... 8
*2.1.2 Huvudstudie* ..... 9
2.2 Metoddiskussion ..... 10
2.3 Metodkritik ..... 11
2.4 Bortfall ..... 12
3. TEORETISK REFERENSRAM ..... 13
3.1 Bostadsrättsförening ..... 13
3.2 Varför redovisning? ..... 13
3.3 Redovisning i bostadsrättsföreningar ..... 14
*3.3.1 Balansräkning* ..... 14
*3.3.2 Resultaträkning* ..... 14
*3.3.3 Förvaltningsberättelse* ..... 15
3.*3.4 Övrigt gällande årsredovisningar* ..... 15
3.4 Självkostnadsprincipen ..... 16
3.5 Intressentmodellen ..... 16
3.6 Fastighetsvärdering ..... 19
3.7 Auktorisation ..... 19
3.8 Värdering av bostadsrätt ..... 20
*3.8.1 Arbetsgång vid värdering av bostadsrätter* ..... 21
3.9 Soliditet ..... 23
3.10 Teoridiskussion ..... 24
4. RESULTAT OCH ANALYS ..... 25
4.1 Förstudie ..... 25
*4.1.1 Informanterna* ..... 25
*4.1.2 Informanternas intervjusvar* ..... 25
*4.1.2.1 Kännetecken för en god ekonomi* ..... 25

*4.1.2.2 Betydelsefulla faktorer och poster* ..... 26
*4.1.2.3 Nyckeltal* ..... 27
*4.1.2.4 Viktigaste hjälpmedlen för en ekonomisk bedömning* ..... 29
*4.1.2.5 Justeringar* ..... 30
*4.1.2.6 Balansräkningen och resultaträkningen* ..... 30
*4.1.2.7 Förvaltningsberättelsen* ..... 30
*4.1.2.8 Noter* ..... 31
*4.1.2.9 Äktheten i årsredovisningen* ..... 31
4.2 Huvudstudie ..... 32
*4.2.1 Informanterna* ..... 32
*4.2.2 Informanternas enkätsvar* ..... 32
*4.2.2.1 Diagram över relevansen hos ekonomiska faktorer* ..... 32
4.2.2.1.1 Sammanställning av huvudstudien ..... 46
*4.2.2.2 Justeringar* ..... 47
*4.2.2.3 Bedömningen av en bostadsrättsförening i jämförelse med andra företag* ..... 47
*4.2.2.4 Sammanfattning av informanternas kommentarer angående ekonomi och bostadsrättsföreningar* ..... 48
*4.2.2.5 Soliditet* ..... 50
4.3 Sammanställning av förstudie och huvudstudie ..... 51
5. SLUTSATS OCH DISKUSSION ..... 54
5.1 Slutsats ..... 54
5.2 Avslutande diskussion ..... 55
5.3 Förslag till fortsatt forskning ..... 56
REFERENSER ..... 57

# Figurförteckning

Figur 1 *Intressentmodellen* ..... 17
Figur *2 Arbetsgång vid värdering av bostadsrätter* ..... 22

Bilaga 1: Intervjuformulär
Bilaga 2: Intervjuer
Bilaga 3: Enkätformulär
Bilaga 4: Enkäter

# Definitioner och begrepp

| | |
|---|---|
| Andelstal | Ett fördelningstal som visar hur stor del av hela bostadsrättsföreningen som den enskilda lägenheten representerar. |
| ASPECT | Alliansförening för fastighetsekonomi och lantmäteri, utfärdar auktorisation av fastighetsvärderare. |
| Avkastningsvärde | Nuvärde av förväntade framtida nettoöverskott. |
| Avskrivning | Förbrukad del av utgift för en resurs som har en nyttjandeperiod på över tre år, exempelvis fastigheter. |
| Boendekalkyl | Visar total boendekostnad för den enskilde bostadsrättsinnehavaren, innefattar insats plus årsavgift samt det privata lånets räntor och amorteringar. |
| Bruksvärdeshyra | Hyra som motsvarar hyran för andra lägenheter med likvärdig standard. |
| Driftskostnad | Kostnad för att sköta driften av bostadsrättsföreningen. |
| Ekonomisk förening | Juridisk person som innebär kooperativt företagande och medlemmarna har inget personligt ansvar gentemot föreningen. |
| FAR SRS | Svensk branschorganisation för revisorer och rådgivare. |
| Inre fond | Sparform för inre underhåll av den enskilda bostadsrätten, redovisas som kortfristig skuld till bostadsrättsinnehavarna. Påverkar ofta föreningens ekonomi positivt samt bostadsrätternas årsavgifter. |
| Likviditet | Kvoten mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, ett nyckeltal som beskriver kortsiktig överlevnadsförmåga. |
| Marknadsvärde | Det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet. |
| Nettoskuld | Skulder minus tillgångar förutom fastigheter. |
| Nyttjanderätt | Rätt att nyttja fastighet, byggnad eller annan anläggning eller del därav. |
| Paketering | Vid förvärv av näringsfastigheter som ägts av bolag är det vanligt att man genom paketering förvärvar själva bolaget som äger fastigheten, inte fastigheten i sig. |
| Reliabilitet | Mått inom mättekniken som mäter hur tillförlitlig samt beständig studiens insamlade data är. |
| Räntekostnad | Verklig kostnad för lånat kapital . |
| SFF | Sektionen för fastighetsvärdering inom ASPECT. |
| Soliditet | Nyckeltal för långsiktig överlevnadsförmåga. Beräknas som kvoten mellan eget kapital och totalt kapital. |
| Underhållskostnad | Kostnad för att bibehålla en byggnads ursprungliga funktion. |

| | |
|---|---|
| Underhållsplan | Beskriver när reparationer ska ske samt kostnaden för dessa. Skall trygga föreningens framtida behov av kapital, som krävs för att underhålla fastigheten. |
| Vakansgrad | Outhyrd del i förhållande till uthyrbar del av fastighet. Beräknas på areor eller hyror. |
| Validitet | Mått inom mättekniken som mäter hur väl den insamlade datan stämmer överens med verkligheten. |
| Värde | Potentiella framtida nyttor, i denna uppsats behandlas monetärt värde. |
| Yttre fond | Sparform för yttre underhåll. Avsättningar skall göras i enlighet med underhållsplanen för att trygga underhållet av föreningens hus. Påverkar bostadsrätternas årsavgifter. |
| Årsavgift | Den aktuella lägenhetens del av föreningens kapital- och driftkostnader, vilken kan jämföras med hyran för en hyresrättslägenhet. |
| Äganderätt | Ägaren innehar kontroll samt rätt till fritt förfogande över egendom, exempelvis en fastighet. |

# 1. Inledning

*Detta avsnitt kommer att behandla bakgrunden till uppsatsen samt en förklaring till varför ämnet är intressant att studera.*

## 1.1 Problembakgrund

År 2009 fanns det över 26 000 registrerade bostadsrättsföreningar med cirka 800 000 bostadsrättslägenheter i Sverige (Lundén & Svensson, 2009:9). Detta innebär att bostadsrätt är den mest förekommande upplåtelseformen för gemensamt ägande av bostäder (Isacson, 2008:13). En bostadsrätt är rätten att, genom en upplåtelse och utan tidsbegränsning, nyttja en lägenhet i en bostadsrättsförening (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008:86). En bostadsrätt ägs inte av bostadsrättsinnehavaren själv utan den ägs gemensamt av bostadsrättsföreningens medlemmar, i vilka bostadsrättsinnehavaren ingår. Medlemmarna i en bostadsrättsförening delar tillsammans på de kostnader som är förenade med nyttjandet av fastigheten. (Davidsson & Götehed, 2009)

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening. Syftet med ekonomiska föreningar är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008:297). En bostadsrättsförening skiljer sig i flera avseenden från övriga ekonomiska föreningar, bland annat genom att den inte drivs i vinstsyfte. Däremot är ett positivt kassaflöde över tiden av betydelse för föreningens fortlevnad. (Davidsson & Götehed, 2009)

Aktiebolag, handelsbolag och ekonomiska föreningar i Sverige skall upprätta en ekonomisk redovisning. (Skatteverket, datum 2010-05-27) Syftet med redovisningen är att ge upplysning om företagets ekonomi till olika intressenter såsom exempelvis kunder och långivare, vilken kan hjälpa dem vid beslutsfattande situationer. Företagets intressenter har därför ett behov av att se hur företaget mår och hur framtiden kan komma att bli. Redovisningen skall ge information om den finansiella ställningen, resultatet samt de ekonomiska förändringar som skett i företaget, den ger även ägarna möjlighet att kontrollera ledningens skötsel av företaget. (Sundgren et al, 2009:19–20) För att underlätta tolkningen av redovisningen kan en räkenskapsanalys utföras där man bland annat beräknar nyckeltal som är olika ekonomiska mått (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008, kap 29.8).

En aktuell debatt behandlar området kring bostadsrättsföreningar och graden av rättvisande bild i deras ekonomiska rapporter. I tidskriften Balans, nummer 12, 2009, skriver Erik Davidsson och Jörgen Götehed, båda verksamma inom revision hos BoRevision, artikeln *Bostadsrättsföreningar är i behov av anpassade redovisningsnormer.* Vilken tar upp att redovisningsnormer borde anpassas efter den speciella form av ekonomisk förening som bostadsrättsföreningar är. De redovisningsnormer som finns idag menar Davidsson och Götehed riskerar att ge en missvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomi, vilket har stor betydelse då Sveriges bostadsrättsföreningar förvaltar hundratals miljarder kronor. Ett behov av anpassade redovisningsnormer för bostadsrättsföreningar tros föreligga då detta skulle ge tydligare riktlinjer för hur man redovisar samt bedömer en bostadsrättsförenings ekonomi på bästa möjliga sätt. (Davidsson & Götehed, 2009)

Även Ole Deurell och Jon Nordquist tar upp detta i artikeln *Årsredovisningen vilseleder bostadsköpare*, nummer 1, 2010, av Balans. De menar att både styrelse och bostadsrättsköpare riskerar att fatta felaktiga beslut på grund av den information som finns i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. En orsak till att en felaktig bild av bostadsrättsföreningens ekonomi uppstår är att många nybildade bostadsrättsföreningar idag bildas genom att man förvärvar fastigheten i form av ett aktiebolag, det vill säga genom så kallad paketering. Denna form av förvärv är fördelaktigt skattemässigt för säljaren av fastigheten, men leder ofta till att bostadsrättsföreningen uppvisar en stor förlust trots att det i själva verket går bra för föreningen. Detta kan leda till att bostadsrättsköpare kanske väljer att avstå från en ”bra” bostadsrätt samt att styrelsen väljer att höja årsavgifterna i föreningen trots att detta inte skulle vara behövligt.(Deurell & Nordquist, 2010)

I artikeln *Årsredovisningen behöver inte vilseleda bostadsköpare* debatterar artikelförfattarna Göran Arnell och Pernilla Lundqvist emot de två ovan nämnda artiklarna. Arnell och Lundqvist, vilket framgår av titeln, menar att bostadsköpare inte nödvändigtvis behöver bli vilseledda av årsredovisningen. (Arnell & Lundqvist, 2010)

Dessa artiklar i Balans påvisar att ekonomin i en bostadsrättsförening är ett komplicerat ämne som är värt att skriva om, då flertalet intressenter av en bostadsrättsförening inte har kunskap om de säregenskaper som en förening besitter.

En lägenhet i en bostadsrättsförening är en tillgång som kan överlåtas, tillgångens pris bestäms på marknaden för bostadsrätter. På marknaden finns konsumenter och de jämför bostadsrätternas geografiska läge, placering i fastighet, antal rum med mera. Det är vanligt förekommande att de underskattar behovet av att analysera ekonomin i föreningen och det gör att årsavgiften inte får den påverkan på värderingen samt priset för bostadsrätten som egentligen skulle vara motiverat. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008:304)

Bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi kan ske i samband med värderingen av en enskild bostadsrätt eller vid upptagning av lån. Värdering av en bostadsrätt sker oftast vid försäljning eller belåning av bostadsrätten. Värdering sker även vid hyressättning, vid beslut om beskattning och försäkring, (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004:12) vid redovisning och övrig finansiell rapportering från bostadsrättsföreningen, vid lönsamhets- och portföljanalys, vid obeståndshantering, vid fastighetstaxering samt vid skadeersättningar. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004:152–154) Värdering kan också ske i samband med arv, gåva eller bodelning.(Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004:63)

Vid värdering av en bostadsrätt ser man till ett flertal värdepåverkande faktorer, vilka är egenskaper som är bundna till fastigheten samt har betydelse för dess värde. Exempelvis studeras ekonomin i bostadsrättsföreningen. Ekonomin i bostadsrättsföreningen skall tillsammans med de andra värdepåverkande faktorerna värderas och analyseras för att på så sätt få fram ett värde på bostadsrätten. Detta gör att det är av stor vikt att redovisningen sker på ett sätt som är anpassat efter samt bra för bostadsrättsföreningar och att ekonomin bedöms på ett så korrekt sätt som möjligt vid analys, det vill säga bland annat att relevanta nyckeltal används vid bedömningen av föreningen. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004:152–154)

## 1.2 Problemdiskussion

Bostadsrättsföreningar följer trots sin speciella karaktär generella redovisningslagar och normer för bolag i Sverige, vilket artiklarna i Balans diskuterat. Detta kan medföra problematik vid bedömningen av ekonomin då de vanliga nyckeltalen som beräknas för övriga bolag inte är anpassade för bedömningen av en bostadsrättsförening. Risken är att bostadsrättsföreningars ekonomi blir bedömda på ett sätt som inte visar den ekonomiska ställningen på bästa sätt och därmed ges en felaktig bild av vad som är en god eller mindre god ekonomi hos föreningen. Utförandet av en så bra ekonomisk bedömning som möjligt kräver kunskap om bostadsrättsföreningar samt om ekonomin i en ekonomisk förening. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008)

Värdering av bostadsrätter är ett komplext område. Detta beror på att bostadsrätten är en andel av en bostadsrättsförening. Vid värderingen skall ekonomin i bostadsrättsföreningen analyseras samt bedömas, då bostadsrättens värde påverkas av föreningens ekonomi. Erhållande av en så bra bedömning som möjligt av ekonomin i bostadsrättsföreningen är viktigt, speciellt för bostadsrättsinnehavare samt blivande köpare, då innehav av en bostadsrätt innebär att man är delägare i den ekonomiska föreningen.(Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008:77) Resultatet som bedömningen av ekonomin ger påverkar sedan värdet på bostadsrätten vilket kan påverka priset vid försäljning av bostadsrätten.

Nyckeltal är bra att använda vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi då man både kan jämföra föreningar, se eventuella risker samt sätta upp riktlinjer för vad som visar på en god ekonomi i bostadsrättsföreningen. Nyckeltal kan även ge larmsignaler vid avvikelser från det normala. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008, kap 29.8) Risker som i framtiden kan uppstå på grund av en felaktigt bedömd ekonomi i en bostadsrättsförening är till exempel förhöjd årsavgift samt i värsta fall även konkurs om föreningen inte klarar av sina ekonomiska åtaganden. En värderare av föreningens ekonomi kan även bli skadeståndsansvarig då kunskapsbrist om praxis inte är försvarbart.

Oavsett hur värderingen är framställd, uppmanas intressenter att iaktta försiktighet, då bostadsmarknaden och därmed priset på bostadsrätter varierar över tiden (Isacson, 2008:11). Speciellt på hektiska bostadsmarknader såsom i storstäder kan detta vara ett problem då man ofta måste agera snabbt för att inte mista chansen till ett önskat boende. Detta kan medföra att man som säljare, köpare eller mäklare inte hinner granska föreningens ekonomi på ett genomgående sätt. Även för kreditgivare är en så bra bild av en bostadsrättsförenings ekonomi som möjligt ytterst intressant då eventuella lån till

bostadsrättsföreningen samt till bostadsrättsinnehavaren kanske aldrig blir helt återbetalda om föreningen går i konkurs. Detta betyder att en bedömning av ekonomin i en bostadsrättsförening är av betydelse för nutid och framtid för alla dess intressenter, även ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. (Lundén, 2008:30)

Bostadsrättsföreningars tillgångar redovisas ofta till det historiska anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar, samtidigt som skulder redovisas till verkligt värde och därmed kan balansräkningens nytta vid beslutsfattande vara begränsad. Detta kan leda till ett behov av justeringar i balansräkningen. (Isacson 2008:124–125) Man kan till exempel genom justeringar ta med dolda tillgångar och skulder samt även använda tillgångarnas och skuldernas verkliga värden. (White et al, 2003:620) Justerat bokfört värde ger en bättre bild av företaget eller föreningen än rapporterat bokfört värde. Dock kan det vara komplicerat att justera värdet på ett korrekt sätt och i många fall förlitar man sig på det bokförda värdet. Eftersom bokfört värde baseras på det historiska anskaffningsvärdet tas det inte hänsyn till värdeökningar som beror på bland annat inflation. (White et al, 2003:686) När tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde är balansräkningen mer informativ än om de redovisas till historiskt värde (White et al, 2003:240). Redovisning av anläggningstillgångar till det verkliga värdet minus ackumulerade avskrivningar skulle kunna vara ett lämpligt sätt att redovisa tillgångarna i en bostadsrättsförening på. Bostadsrättsföreningar redovisar sina fastigheter till historiskt anskaffningsvärde, endel bostadsrättsföreningar gör avdrag för avskrivningar, vilket är förenligt med god redovisningssed, medan andra föreningar inte gör systematiska avskrivningar på fastigheten. (Lundén, 2008:210) Eftersom tillgångar hos bostadsrättsföreningar vanligen inte redovisas till sina verkliga värden samt eftersom bostadsrättsföreningar inte drivs i vinstsyfte uppstår frågan om några justeringar samt i sådana fall vilka justeringar som utförs i samband med bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi. Även om det beräknas några speciellt anpassade nyckeltal för denna form av ekonomisk förening är av intresse. Vi ser med denna bakgrund ett behov av att belysa detta ämnesområde eftersom det är ett komplext område som kanske inte alltid tas i tillräckligt beaktande.

## 1.3 Forskningsfråga

*Vad i årsredovisningen är relevant att studera vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi?*

## 1.4 Syfte

Syftet med studien är att bidra till en ökad förståelse för samt ge en inblick i hur den ekonomiska bedömningen av en bostadsrättsförening går tillväga. Syftet är även att se vilka eventuella skillnader som kan förekomma beroende på vem som utför den ekonomiska bedömningen.

## 1.5 Avgränsning

Studien avgränsades till den ekonomiska bedömningen av bostadsrättsföreningar. Förstudien avgränsades till sex informanter och huvudstudien till femtio informanter. Huvudstudien avgränsades även till auktoriserade fastighetsvärderares bedömning av de ekonomiska rapporterna i en bostadsrättsförening.

# 2. Metod

*I detta avsnitt presenteras hur ämnet skall undersökas samt en presentation av uppgifter som ligger till grund för studien föreligger.*

## 2.1 Metodval

Inför arbetet med uppsatsen studerades litteratur i form av böcker om bostadsrätter, bostadsrättsföreningar, redovisningsteori och fastighetsvärdering samt artiklar från tidskrifter speciellt inriktade på bostadsrätter och redovisning för att vi skulle få kunskap om samt förståelse för det valda ämnesområdet.

Studien genomfördes med hjälp av en metodkombination i form av en förstudie och en huvudstudie, för att vi på det sättet skulle uppnå en bredare bild av ämnesområdet. Förstudien bestod av en e-postintervju vilken i sin tur låg till grund för huvudstudien som utfördes genom en enkätundersökning. Att kombinera två metoder gav möjlighet att jämföra samt kontrollera resultaten för att på det sättet öka studiens tillförlitlighet (Denscombe, 2009). Denna metod tillförde studien information om relevanta nyckeltal samt faktorer i årsredovisningen som bör tas i beaktande vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi. Den information vi fick fram av intervjuerna testades därefter på ett större antal personer, vilka är auktoriserade fastighetsvärderare. Detta gjordes för att undersöka om den information om ekonomisk bedömning som angivits i förstudien är det som fastighetsvärderare i allmänhet anser vara relevant.

Vi valde att hålla informanterna i studien anonyma, då studiens resultat inte skulle ha påverkats av att identifiera informanterna. Informanterna kunde därmed känna sig mer bekväma i att besvara studien, då fastighetsvärdering kan vara företagsspecifikt samt på grund av att eventuell konkurrens kan förekomma företagen emellan.

### *2.1.1Förstudie*

Förstudien tillförde data genom en mindre intervjuundersökning via e-post, vilken bidrog till att ämnesområdet utforskades på djupet och det gav oss värdefull insikt i ämnet utifrån informanternas kunskap. Intervju som metod valdes på grund av ämnets komplexitet samt att kontakt med professionen för fastighetsvärdering önskades. (Denscombe, 2009, kap 9) Professionen i detta fall är de som innehar professionell kunskap om bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Intervjun utformades som en semistrukturerad intervju. Denna form av intervju bygger på att vi vid bildandet av intervjun använde oss av en intervjuguide innehållande teman och generella frågor. Intervjufrågorna hade sitt ursprung i studiens syfte samt forskningsfråga vilket bidrog till att validiteten hos studien förhoppningsvis styrktes, då studien undersökte det som ämnades undersökas. (Denscombe, 2009, kap 9) Frågorna hade en bestämd ordningsföljd med öppna svarsalternativ, vilket gav informanterna möjlighet att diskutera egna synpunkter och idéer. De flesta intervjufrågor kompletterades med en önskan om motivering. Utöver intervjun användes även kompletterande kontakt med informanterna via e-post som hjälp för utformandet av den efterföljande enkätstudien.

Urvalet av informanter genomfördes medvetet efter särskild position hos informanterna såsom fastighetsekonom, fastighetsvärderare, revisor eller akademiskt kunniga inom området. Kontakt togs därför med fastighetsvärderingsföretag, revisionsföretag inom fastighetsbranschen samt med högskoleanställda som arbetar med utbildningar inom fastighetsvärdering, fastighetsekonomi och redovisning, för att på det sättet komma i kontakt med professionen inom området.

Intervjun utformades i ett Microsoft Word-dokument som bifogades via e-post till informanterna, där de enkelt kunde fylla i sina svar direkt i dokumentet för att sedan returnera intervjun till oss. Tänkbara informanter kontaktades innan intervjun skickades ut, både i syftet att väcka intresse samt skapa en personlig kontakt, men även för att tillfråga informanterna om de var beredda att besvara intervjun. Antalet informanter i denna studie var sex personer. Vid intervju är det svårt att veta om den tillfrågade informanten besitter tillräcklig kunskap inom området, för att säkerställa detta samt kontrollera rimligheten i data efterfrågade vi i intervjustudien informanternas utbildning samt yrke för att kunna fastställa resultatens trovärdighet (Denscombe, 2009:267).

Vår målsättning med intervjustudien var att få reda på vilka olika nyckeltal samt faktorer med utgångspunkt i bostadsrättsföreningars årsredovisningar som enligt professionen är relevanta att ta hänsyn till vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

### *2.1.2 Huvudstudie*

Huvudstudien utformades som en enkätstudie vilken baserades på förstudiens resultat. Enkäten utformades så att vi skulle kunna undersöka vilken relevans de resultat samt rekommendationer som framkom genom förstudien i praktiken anses ha vid värdering av en bostadsrätt. Urvalet av informanter gjordes med hjälp av ASPECT, vilka har en förteckning över hela populationen av auktoriserade fastighetsvärderare i Sverige. I Sverige finns i dagsläget cirka 130 auktoriserade fastighetsvärderare (ASPECT, datum 2010-05-11). Urvalet av informanter gjordes genom ett slumpmässigt sannolikhetsurval med hjälp av lottning, femtio auktoriserade fastighetsvärderare ingick i vårt urval till studien. Vi ansåg att femtio informanter var tillräckligt för att representera populationen. Dessa kontaktades med en förfrågan om de kunde tänka sig att delta i enkätstudien. Vår förhoppning var att avgränsningen till auktoriserade fastighetsvärderare skulle bidra till att de erhållna enkätsvaren skulle inneha hög validitet.

En länk till ett webbaserat frågeformulär tillverkat med hjälp av verktyget Google Dokument skickades via e-post till informanterna. Google Dokument är en tjänst hos Google som erbjuder webbaserade enkäter, där enkäten finns tillgänglig på en webbsida och besökare har möjlighet att besvara enkäten direkt på webbsidan. Via Google Dokument kan man enkelt sammanställa datan i diagram samt tabeller, vilket gör att tiden för analysarbetet kan förkortas betydligt. Denna form av enkätstudie gjorde det snabbt och enkelt för informanterna att medverka, då de bara behövde följa länken i sin webbläsare för att kunna besvara enkäten. Frågorna var av varierande struktur då både frågor med öppna samt fasta svarsalternativ ingick i enkätstudien, beroende på frågeställning. För att erhålla feedback från informanterna avslutades enkäten med den öppna frågan ”Övriga kommentarer”. De fasta svarsalternativen i studien bestod av en skala mellan 1-10, på ordinalnivå, där informanterna valde grad av relevans i bedömningen. (Denscombe, 2009, kap 9)

Utöver enkäten användes även kompletterande kontakt med informanterna via e-post för att få förtydligande svar på en fråga i enkätstudien.

## 2.2 Metoddiskussion

Fördelar med metodkombination är att man erhåller fler än ett perspektiv på det undersökta, vilket leder till ett mer tillförlitligt resultat som styrker validiteten i studien. (Denscombe, 2009:159). Nackdelar med metodkombination är att studien är tidskrävande samt kunskapskrävande, då man måste besitta kunskap om samt kunna tillämpa fler metoder vid en kombination. Det finns även en risk att metoderna inte styrker varandra i studien. (Denscombe, 2009, kap 7)

För denna studie användes semistrukturerade intervjuer på grund av att vi ämnade diskutera ett specifikt ämne, samt då vi inte ville riskera att gå miste om betydande information som informanterna innehade. Eftersom detta ämne är komplext kan denna intervjumetod ha gjort att vi upptäckte företeelser inom ämnet som annars kanske inte uppdagats i studien.

En intervju via internet, där svaren erhålls via text gör att intervjuns riktighet samt relevans ökar då man undviker eventuella missförstånd som skulle kunna uppstå vid en muntlig intervju. Intervjuer påverkas av de individer som deltar och detta påverkar tillförlitligheten negativt, vilket delvis beror på variationer i kunskap och erfarenheter hos informanterna. Detta är något man inte kan påverka, det viktiga är att utformandet av intervju samt enkät är konsekvent, vilket är något vi arbetade med i utformningen av denna studie. (Eriksson, 2006:60–61) Vid intervju samt enkätstudie är det av vikt att frågorna är rätt utformade, då reliabiliteten kan bli ett problem om risk för missförstånd hos frågor och svar föreligger. Detta arbetade vi med genom att testa frågorna på ett antal personer, vilket förhoppningsvis ledde till bättre utformade frågor.

Då enkäten skickades via e-post förelåg en risk att den hamnade i någons skräppost eller att den helt enkelt glömdes bort. Denna effekt försökte vi minska genom att vi skickade påminnelser via e-post till de informanter som inte hade besvarat enkäten en vecka efter enkätutskick. Det insamlade materialet i form av besvarade enkäter sammanställdes och analyserades med hjälp av Google Dokument och vi hoppades med hjälp av denna empiri kunna besvara forskningsfrågan. Frågeformulär via Internet valdes då vi ville att ett stort antal informanter skulle medverka i studien samt för att minska intervjuareffekten. Detta ansågs vara den effektivaste metoden för att nå informanterna.

Vi hoppades på att denna metodkombination skulle leda till att studiens syfte kunde uppfyllas. Intervjun gav oss en mer generell kunskap om ämnet samt var till hjälp vid utförandet av enkäten. Enkäten i sin tur gav en bild av hur fastighetsvärderare bedömer bostadsrättsföreningars ekonomi samt om skillnader i värderingssätt förekommer mellan olika värderare.

Eftersom e-postintervju samt webbaserad enkät användes i studien fanns materialet tillgängligt att studera under hela studiens gång. Detta innebär att återgivandets korrekthet av dessa går att säkerställa, vilket medför att studiens reliabilitet ökar.

## 2.3 Metodkritik

En eventuell risk med denna studie var att vi ursprungligen valde fel profession eller informanter och att studiens syfte samt resultat därmed vilseleddes. Enkätstudien kunde ha fått en bättre svarsfrekvens om vi hade lyft informanternas intresse genom exempelvis utlottning av ett symboliskt pris. Antalet frågor i enkäten kan i efterhand anses ha varit för stort, enkäten blev onödigt lång och därmed kan det hända att informanter avstått att besvara den. Svarsintervallet på de slutna frågorna var ogenomtänkt och skalan borde kanske istället haft fyra steg, nämligen irrelevant, relevant, mycket relevant eller neutralt. Detta hade underlättat i analysarbetet. Svarsintervallet var även otydligt, då det kan vara tvetydigt vad till exempel 5 står för, några informanter kan uppfatta 5 som neutralt, och andra kan uppfatta det som relevant. Eftersom vi undrade över om några justeringar för särskilda nyckeltal, exempelvis soliditet görs, borde kanske frågan om justeringar ha kopplats till respektive fråga om nyckeltal.

## 2.4 Bortfall

Då samtliga i förstudien tillfrågade informanter besvarade intervjun förekom inget bortfall i den delen av studien. Däremot uppkom ett bortfall i huvudstudien. En tidsgräns för respondens av enkäten angavs, varefter en påminnelse skickades ut till de som inte hade besvarat enkäten. De som inte besvarade enkäten inom en vecka efter påminnelsen ansågs som bortfall. Enkäten skickades ut till femtio informanter. Av dessa svarade nio att de inte arbetar med värdering av bostadsrätter och därmed ansåg de att de inte var lämpliga informanter och avstod från att besvara enkäten. Tjugotvå informanter svarade inte något alls och även dem blev därmed bortfall. Ett par informanter angav i den öppna enkätfrågan att de inte förstod två frågor i enkäten och därmed valdes deras svar på dessa frågor bort i empirin.

# 3. Teoretisk referensram

*Här presenteras teori som är till hjälp för att underlätta förståelsen för analysarbetet.*

## 3.1 Bostadsrättsförening

En bostadsrättsinnehavare skall betala en årsavgift till föreningen för att få nyttja fastigheten (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008:85). I en bostadsrättsförening är föreningsstämman det högst bestämmande organet, styrelsen är verkställande samt förvaltande organ och revisorer är kontrollerande organ (Uggla et al., 2010:17). Revisorn skall kritiskt granska, bedöma och uttala sig om redovisningen och styrelsens förvaltning (Moberg, 2006:34). Styrelsen skall vara lojal mot, samt främja föreningens intressen eftersom de har vårdnadsplikt gentemot föreningen (Uggla et al., 2010:58), vilket innebär att styrelsen bär ansvaret för att fastigheten är i gott skick samt att föreningens ekonomi är i balans (Lundén & Svensson, 2009:9).

## 3.2 Varför redovisning?

Årsredovisningen är en rapport över hur föreningen mår ekonomiskt och den är ett viktigt beslutsunderlag. (Isacson 2008:103) Årsredovisningen utarbetas efter intressenternas behov, dock skall redovisningen kunna nyttjas av ett stort antal intressenter samt visa en rättvisande bild av föreningen. Bostadsrättsinnehavare kan antingen välja att kvarstå som medlem eller avgå som medlem, det vill säga behålla eller sälja bostadsrätten, efter bedömning av årsredovisningen. Årsredovisningen kan även ge en bild av en trolig framtida utveckling av bostadsrättsföreningen, vilket kan vara av stort intresse för samtliga intressenter av föreningen. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008)

## 3.3 Redovisning i bostadsrättsföreningar

Efter varje räkenskapsår skall styrelsen upprätta föreningens årsredovisning bestående av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse samt noter. I årsredovisningen skall även föregående års balansräkning och resultaträkning ingå för att det skall vara lätt att jämföra två verksamhetsår med varandra samt följa föreningens utveckling. (Lundén, 2008)

### *3.3.1 Balansräkning*

Balansräkningen visar bostadsrättsföreningens tillgångar, skulder och eget kapital det vill säga den ekonomiska ställningen i föreningen. I en bostadsrättsförening är de vanligaste materiella tillgångarna fastigheter samt inventarier. Fastigheter består av byggnader och mark. Avskrivningar på byggnader skall ske över den uppskattade ekonomiska livslängden, vanligt är att fördela kostnaderna jämnt över nyttjandeperioden. (Lundén, 2008:143) Mark skrivs inte av i redovisningen då den har ett bestående värde. Årsavgifter samt hyror är de vanligaste fordringarna som förekommer i redovisningen i en förening. I de fall det finns mer likvida medel än behövligt kan föreningen placera dessa i värdepapper. Kassa och bank består av kontanter samt tillgängliga bankmedel. En bostadsrättsförening delar upp eget kapital i bundet och fritt kapital där det bundna inte får disponeras till medlemmarna. En bostadsrättsförening delar nästan aldrig ut kapital utan istället sänks avgifterna. (Lundén, 2008:194–196)

### *3.3.2 Resultaträkning*

Resultaträkningen visar bostadsrättsföreningens intäkter, kostnader samt resultat. En bostadsrättsförening presenterar resultaträkningen kostnadsslagsindelad, vilken därmed redovisas efter typ av kostnad. Årsavgifter samt hyror, både för bostäder och övriga lokaler, är ofta den största intäktsposten i resultaträkningen. Poster som tvättavgift, intäkt för parkeringsplats samt intäkt för gemensamhetslokal skall möjligtvis redovisas under övriga verksamhetsintäkter. Kostnader för fastigheten såsom underhåll, reparation, uppvärmning, ekonomisk förvaltning med mera skall redovisas i resultaträkningens kostnadsposter. Styrelsearvoden redovisas oftast som personalkostnader i resultaträkningen. Även fastighetens avskrivningar samt nedskrivningar skall redovisas i resultaträkningen. Om avskrivning är motiverat utifrån den ekonomiska livslängden hos en fastighet måste avskrivningar göras även om fastigheten ökar i värde. En bostadsrättsförening har ofta två

bankkonton, ett transaktionskonto samt ett sparkonto och under posten resultat från finansiella investeringar presenteras ränteintäkter från dessa, dröjsmålsräntor från medlemmar samt räntekostnader för lån hos föreningen. Årets resultat presenteras längst ner i resultaträkningen och är resultatet av föreningens intäkter minus kostnader för det gångna räkenskapsåret. (Lundén, 2008:197–200) Resultatet ska gärna vara så nära ett nollresultat som möjligt då det visar på att föreningen följt självkostnadsprincipen (Lundén, 2008:28).

### *3.3.3 Förvaltningsberättelse*

I förvaltningsberättelsen noteras viktiga händelser som har skett i bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret. Information om verksamhetens utveckling och även planerade händelser i framtiden kan tas med i denna del av årsredovisningen. Förvaltningsberättelsen fungerar som ett komplement vid bedömning av en förenings ekonomi. Exempel på vad som kan stå i förvaltningsberättelsen är om man införskaffat eller skall införskaffa nya tvättmaskiner till föreningens tvättstuga eller har utfört eller skall utföra större renoveringsarbeten i gemensamma utrymmen och så vidare. Även information om föreningens verksamhet, disposition av resultatet samt risker och osäkerheter för föreningen kan finnas i förvaltningsberättelsen. (Lundén, 2008:182–193)

### *3.3.4 Övrigt gällande årsredovisningar*

Noter i årsredovisningen ger fördjupad information om posterna som presenteras i balansräkningen och resultaträkningen. Att studera dessa kan därför ge en ökad förståelse för utformningen samt tolkningen av årsredovisningen.

Årsredovisningen skall skrivas under av samtliga i styrelsen samt eventuellt granskas av en revisor som upprättar en revisionsberättelse. Revisorns uppdrag är att granska föreningens ekonomiska rapporter utifrån intressenternas behov. Bostadsrättsföreningar, oavsett storlek, behöver inte ha en kvalificerad revisor. Om en bostadsrättsförening utför revision bidrar det till att de ekonomiska rapporternas trovärdighet ökar. (Lundén, 2008:60) Stora föreningar skall skicka in årsredovisningen tillsammans med revisionsberättelsen till Bolagsverket (Lundén, 2008:203).

Stora föreningar är föreningar som överskrider 50/25/50-regeln, vilken innebär att två av följande tre kriterier är uppfyllda;

- Medelantalet anställda under vart och ett av de senaste två räkenskapsåren har varit minst 50 personer.
- Redovisad balansomslutning under vart och ett av de senaste två räkenskapsåren har varit minst 25 miljoner kronor.
- Redovisad nettoomsättning för vart och ett av de senaste två räkenskapsåren har varit minst 50 miljoner kronor. (Bolagsverket, datum 2010-05-12)

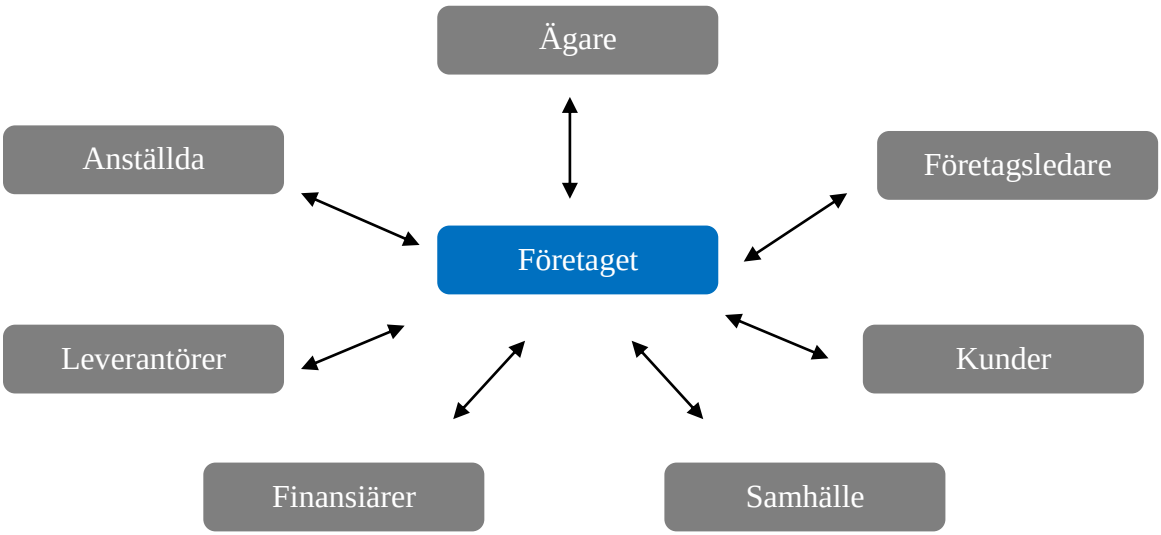
## 3.4 Självkostnadsprincipen

En bostadsrättsförening skall fastställa årsavgifterna i enlighet med självkostnadsprincipen. Denna princip innebär att föreningen endast skall ta ut så höga avgifter att dessa täcker föreningens utgifter. Med andra ord skall inte avgifterna vara så höga att föreningen går med vinst. Om föreningen har intäkter från övriga verksamheter, till exempel lokalhyra, kan årsavgiften sättas lägre. Utgifter som årsavgiften skall täcka är verksamhetskostnader såsom drifts-, underhålls- samt finansieringskostnader. (Lundén, 2008:28)

## 3.5 Intressentmodellen

Intressentmodellen beskriver jämvikten mellan ett företaget och dess intressenter, det gäller att kunna hitta en bra balans som tillfredsställer alla intressenter i ett företag inklusive företaget och företagsledningen. Företagets intressenter är alla de individer, grupper och organisationer som har ett intresse i företagets existens. Det uppstår en utbytesrelation mellan företaget och dess intressenter. (Bruzelius & Skärvad, 2000:72–75) Företaget är beroende av att intressenterna bidrar till företagets överlevnad samtidigt som intressenterna är beroende av företaget för att få sina mål tillfredsställda. Företagets intressenter har olika behov och förväntningar på företaget och vissa intressenter är mer eller mindre bundna till företaget. (Samuelsson, 1978:38) Företagens mål är intressenternas mål och därför är det viktigt att företagen tillfredställer intressenternas mål på ett välbalanserat sätt. (Bruzelius & Skärvad,

2000:72–75) För ett företag är kommunikation med intressenter av stor betydelse, särskilt när det gäller viktiga relationer. För en bostadsrättsförening är som vi nämnt ovan bostadsrättsinnehavarna viktiga intressenter, och därmed är relationen mellan föreningens ledning och bostadsrättsinnehavarna viktig. Olika kommunikationssystem används mellan intressenter och företaget, bland annat för att intressenterna skall få en inblick i företagets eller föreningens interna händelser. (Varey & White, 2000) För kommunikation med intressenterna används årsredovisningen som ett av flera kommunikationsmedel. I årsredovisningen kan intressenterna läsa om företagets ekonomiska aktiviteter under året samt eventuellt kommande aktiviteter som påverkar den ekonomiska ställningen i företaget. Årsredovisningen kan vara till stor hjälp för dem i beslutsfattande situationer. (Grönlund et al, 2005:14–15)




Figur 1 *Intressentmodellen* (Grönlund et al, 2005:15)

Företagsledningen har ett ansvar gentemot företagets övriga intressenter i att skapa en balans mellan företagets bidrag och belöning till intressenterna. (Bruzelius & Skärvad, 2000:75) Företagsledningen har en roll som både medlare och mäklare då de både måste lyssna på företaget samt lyssna på övriga intressenter. (Samuelsson, 1978:35–39) I en bostadsrättsförening är styrelsen den så kallade företagsledningen, vilka ofta fattar beslut utifrån årsredovisningen. Det är styrelsens ansvar att upprätta bostadsrättsföreningens årsredovisning. De har en vårdnadsplikt gentemot föreningen samtidigt som de ska sköta förvaltningen av föreningen på ett sätt som gynnar medlemmarnas intressen (Uggla et al.,

2010:58). Ägarna av ett företag bidrar med kapital till företaget, i sin tur ställer de krav på att företaget har en effektiv förvaltning för att förhoppningsvis erhålla någon form av avkastning för det bidragande kapitalet. (Bruzelius & Skärvad, 2000:75) Det är viktigt att ägarna får information för att kunna bedöma företagsledningens arbete, vilket ägarna bland annat kan utläsa från årsredovisningen. I en bostadsrättsförening är ägarna alla medlemmarna tillsammans. Medlemmarna är oftast föreningens största kunder. De är bostadsrättsföreningens viktigaste intressenter, då de bland annat bidrar till föreningens överlevnad genom att betala avgifter såsom årsavgifter till föreningen. Föreningen kan eventuellt sänka avgifterna som belöning till medlemmarna när den går med vinst. (Lundén, 2008) Även hyresgäster i föreningen är kunder till föreningen. Rimliga priser kan liknas med en rimlig årsavgift att betala och produktutveckling kan liknas med att föreningen ser efter sin fastighet och gör den bättre för de boende. I likhet med andra företag är det viktigt att måna om sina kunder då det är de som bidrar till föreningens verksamhet. (Lundén, 2008) Samhället innefattar staten och kommunen vilka bidrar företaget med samhällsservice samt i vissa fall finansiering. Som belöning vill de få in skatter samt en hög och jämn sysselsättning i samhället. (Bruzelius & Skärvad, 2000:76) I en bostadsrättsförening är samhället en viktig intressent då de kan bidra med bättre kommunikationer till fastigheten samt annan service som kan vara till fördel för föreningen. Föreningen i sin tur bidrar exempelvis med boende åt kommunens invånare. (Uggla et al., 2010)

Finansiärer tillsammans med ägarna är de som bidrar med kapital till företaget och dess verksamhet, företaget i sin tur bidrar med ränta och amorteringar till finansiärerna (Bruzelius & Skärvad, 2000:76). Finansiärerna fattar sina beslut utifrån årsredovisningen som underlag. I en bostadsrättsförening är det viktigt med bra lånevillkor för att på det viset lättare kunna uppfylla medlemmarnas intressen om en effektiv förvaltning. (Lundén, 2008) Leverantörerna är de som levererar företaget varor och tjänster till verksamheten, de vill ha en kund som är en säker och god betalare. Det är viktigt att bygga upp en bra relation till leverantörerna, då det gör att man kan få bra avtal angående leveranserna. (Bruzelius & Skärvad, 2000:76) Detsamma gäller för bostadsrättsföreningar, då en bra relation till leverantörerna kan göra att priserna pressas och årsavgiften eventuellt kan sänkas för medlemmarna. Anställda i ett företag bidrar med sin arbetsinsats, företaget i sin tur ger dem någon form av belöning tillbaka, exempelvis lön. (Bruzelius & Skärvad, 2000:75) I en bostadsrättsförening kan de anställda av föreningen till exempelvis ingå i styrelsen, sköta föreningens ekonomi eller ta hand om fastigheten. (Lundén & Svensson, 2009:236).

## 3.6 Fastighetsvärdering

En fastighets värde är kopplat till en framtida nytta som fastigheten kan innebära för dess intressenter. Värdet i detta sammanhang är ett monetärt värde. Det går enbart att göra en bedömning av en fastighets värde och det finns olika metoder för att göra denna bedömning, man kan alltså inte säkerställa värdet med exakta beräkningar. Metoder som används vid värdering är *nuvärdesmetoden*, *produktionskostnadsmetoden* samt *ortsprismetoden*. Nuvärdesmetoden innebär att framtida nyttor kopplade till innehav av fastigheten nuvärdesberäknas. Produktionskostnadsmetoden innebär en beräkning av återanskaffningsvärde av fastigheten samt beräkning av värdeminskningen. Vid användning av ortsprismetoden tar man hjälp av priser som betalats för liknande fastigheter, så kallade jämförelseobjekt, vilket ger ett förväntat pris på fastigheten. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, kap 1)

## 3.7 Auktorisation

ASPECT auktoriserar fastighetsvärderare vilket skall tillfredsställa samhällets krav på en kvalitativ värdering samt vägledning. En auktoriserad fastighetsvärderare skall kunna värdera fastigheter av skilda typer. Denna auktorisation ger en garanti till intressenter att värderingen skall ske på värderingsmässiga grunder. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004:310–315)

För att bli en auktoriserad fastighetsvärderare krävs en högskoleutbildning, tre års yrkespraktik inom fastighetsvärdering, aktivt arbete inom värdering samt aktiv uppdatering inom området. Ytterligare krav är att fastighetsvärderaren är oberoende uppdragsgivaren samt att fastighetsvärderaren erhåller en försäkring för vårdslöshet vid fastighetsvärderingar. Tre typer av auktorisation förekommer, nämligen SFF auktoriserade fastighetsvärderare, SFF auktoriserad småhusvärderare samt SFF auktoriserad lantbruksvärderare. En SFF auktoriserad fastighetsvärderare skall kunna värdera alla typer av fastigheter. (ASPECT, datum 2010-05-11)

## 3.8 Värdering av bostadsrätt

Vid värdering av bostadsrätter är det vanligt att marknadsvärdet skall bedömas men även beräkning av avkastningsvärdet förekommer. Värdering av en bostadsrätt innebär vissa svårigheter, bland annat så finns inget register på överlåtelser av bostadsrätter tillgängligt. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, kap 5)

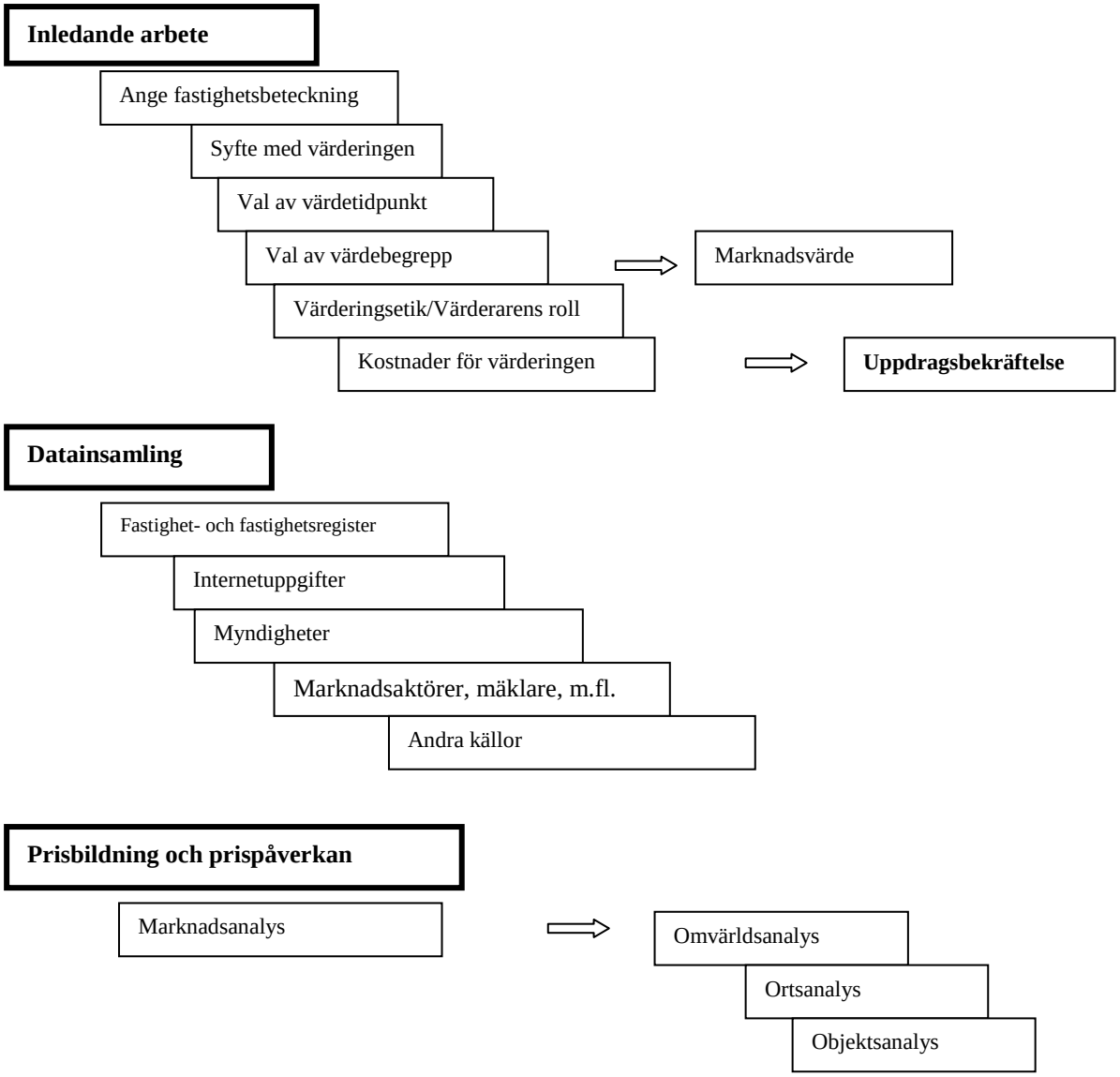
Ortsprismetoden är den lämpligaste och mest vanliga metoden som används vid värdering av bostadsrätter och den kan kompletteras med en boendekalkyl. Vid användningen av denna metod kan man bland annat se till priset på bostadsrätter i samma bostadsrättsförening. Det är viktigt att fastighetsvärderaren utför datainsamling av all information som kan ha betydelse för värdet på en bostadsrätt vid värderingstidpunkten för bostadsrätten. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, kap 5)

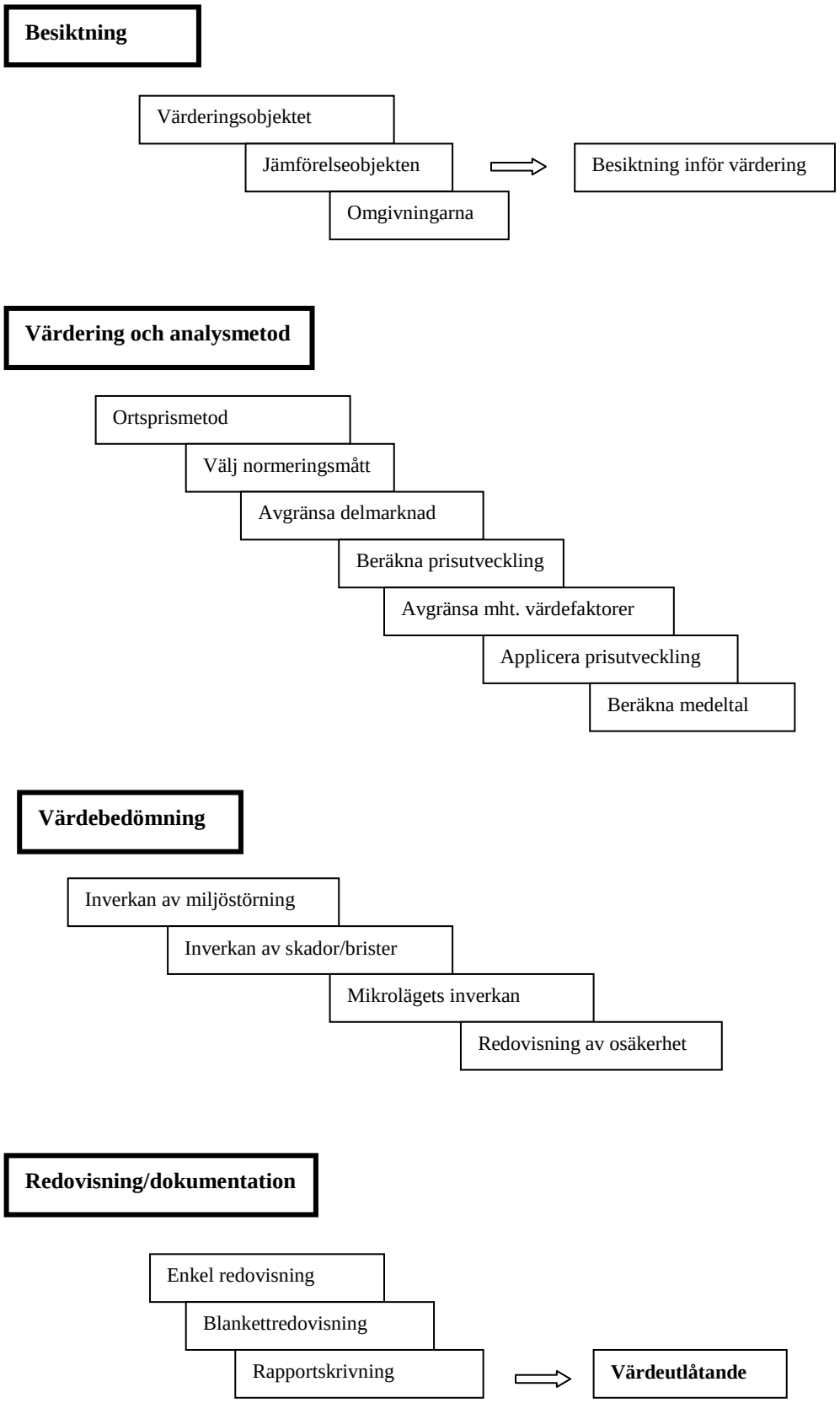
De vanligaste prispåverkande faktorerna att studera är läge, storlek, standard, ålder, föreningens ekonomi samt årsavgifter. Standard och ålder är viktigt att studera både avseende bostadsrättslägenheten samt bostadsrättsföreningens fastighet i sin helhet. Detta beror på att en låg standard i en fastighet kan orsaka framtida höjningar av drifts- och underhållskostnader samt innebära att föreningen har låga kapitalkostnader vilket påverkar årsavgifterna. Om föreningens fastighet har renoveringsbehov bör fastighetsvärderaren räkna med kostnaderna för renoveringen i värderingen. Detta eftersom renoveringsbehovet påverkar värdet på bostadsrätten, eftersom årsavgiften kan komma att höjas om föreningen inte har lagt undan tillräckligt kapital till underhållsfond. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 204, kap 5)

Vid en så korrekt värdering av bostadsrätter som möjligt, skall man ta hänsyn till bostadsrättsföreningens ekonomi, då föreningens ekonomi i framtiden kommer att påverka årsavgifterna för bostadsrätterna. Det är därför av stor vikt att studera balansräkningen och resultaträkningen, där först och främst föreningens nettoskuld är av betydelse. Storleken på nettoskulden hos bostadsrättsföreningen bestämmer i stort sett storleken på årsavgiften, vilket beror på att lånen medför räntekostnader. Därför bör bostadsrättsföreningens lån och räntevillkor iakttas i bedömningen av ekonomin. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, kap 5) Det är viktigt att den som analyserar redovisningen besitter kunskap för att kritiskt kunna granska redovisningen (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008:490).

Fastighetsvärderaren skall genomföra en räkenskapsanalys av bostadsrättsföreningen vilket innebär att värderaren analyserar balansräkningen och resultaträkningen, beräknar lämpliga nyckeltal för en bostadsrättsförening, tolkar och drar slutsatser av de beräknade nyckeltalen samt tittar på utveckling över tiden och jämför med andra bostadsrättsföreningar . Denna analys skall sedan ställas i relation till fastighetens skick, det vill säga bostadsrättsföreningens fastighet i helhet, men analysen skall även ställas i relation till den enskilda bostadsrätten med hjälp av dess andelstal. Analysen fungerar som ett hjälpmedel vid värdering av bostadsrätten. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008:304–305)

### *3.8.1 Arbetsgång vid värdering av bostadsrätter*






Figur *2 Arbetsgång vid värdering av bostadsrätter* (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004:150)

Vid datainsamling av material bör stadgar, ekonomisk plan, bostadsrättsföreningens årsredovisning, årsavgift, inre underhållsfond, fastighetens värde enligt taxeringen, planerade ombyggnationer, renoveringsbehov samt andel i föreningens nettoskuld studeras. Kontakt med ordförande i bostadsrättsförening kan tas för att få data om det ekonomiska läget för föreningen samt om framtida renoveringssatsningar. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, kap 5)

En bostadsrätt skall besiktas vid värdering, detta gäller både själva bostadsrätten samt föreningens lokaler. Exempel på föreningens lokaler är tvättstuga, förråd, parkering samt gemensamhetsutrymmen, vilka påverkar föreningens ekonomi och därmed bostadsrättens värde. En värdebedömning skall sedan utföras med hänsyn till samtliga faktorer och detta ska redovisas i ett värdeutlåtande. (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, kap 5)

## 3.9 Soliditet

Soliditet är ett mått på föreningens långsiktiga överlevnadsförmåga. Detta mått är tyvärr inte anpassat till bostadsrättsföreningar, eftersom man vid beräkning av soliditet tar hänsyn till föreningens tillgångar och skulder. Varför detta inte ger en rättvis bild av en bostadsrättsförenings ekonomi är att skulder redovisas till verkligt värde medan tillgångarna redovisas enligt bokfört värde av fastigheten. Eftersom det bokförda värdet ofta är lägre än verkligt värde medför detta att en bostadsrättsförenings egentliga soliditet är bättre än vad som beräknas.(Isacson 2008:124–125) Synlig- och justerad soliditet är två soliditetsmått som är vanliga att beräkna. Synlig soliditet kan beräknas utifrån balansräkningen, där beräkning sker genom att redovisat eget kapital divideras med balansomslutningen. Resultatet visar på hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Justerad soliditet innebär att hänsyn tas till om det redovisade värdet avviker från det verkliga värdet på tillgångarna. I bostadsrättsföreningar är detta oftast ett problem då dessa värden ofta avviker från varandra. Vid beräkning av justerad soliditet ökar man det egna kapitalet med det eventuella övervärdet, övervärdet är skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde minus uppskjuten skatteskuld. Detta resulterar i det justerade egna kapitalet vilket divideras med totalt marknadsvärde på tillgångarna för att erhålla justerad soliditet. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF, 2008, kap 9.8)

## 3.10 Teoridiskussion

Inför studien försökte vi hitta tidigare forskning inom området kring bostadsrättsföreningar och deras redovisning, samt fastighetsvärdering. Så vitt vi kunde se är området relativt begränsat vad gäller forskning och det tycks inte finnas någon vetenskaplig litteratur inom området. Detta har medfört svårigheter att hitta vetenskapliga teorier för studien. Vi har därför studerat icke vetenskaplig litteratur samt artiklar som ansågs vara relevanta för studien, vid uppbyggandet av den teoretiska referensramen.

# 4. Resultat och analys

*Här presenteras en sammanställning samt en tolkning av den insamlade datan.*

## 4.1 Förstudie

Intervjuformulär samt intervjusvar redovisas under bilaga 1 och 2.

### *4.1.1 Informanterna*

I studien har vi intervjuat sex personer. En av informanterna arbetar med fastighetsvärdering, bland annat av bostadsrätter, vid fastighetskonsultföretaget Densia Ab. En annan informant arbetar som programledare och universitetsadjunkt vid Fastighetsekonomprogrammet vid Karlstads Universitet, en tredje arbetar vid Boreda Ab, ett företag som arbetar för ökad transparens på fastighetsmarknaden, en fjärde arbetar med fastighetsvärderingar vid CJ Curt Carlsson AB, den femte arbetar med revision och rådgivning vid KPMG AB och den sjätte är tillförordnad chef för ekonomisk förvaltning på Riksbyggen.

### *4.1.2 Informanternas intervjusvar*

#### *4.1.2.1 Kännetecken för en god ekonomi*

På frågan om vad som kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening svarade fyra av de sex informanterna att en låg boendekostnad väger tyngst. Det är dock viktigt att löpande kostnader samt framtida underhållsbehov täcks. En av informanterna betonar däremot att det är viktigt att alla lägenheter i föreningen har någon innehavare, med andra ord att man befinner sig på en marknad med tryck. Man bör även ta hänsyn till om föreningen innehar hyresrätter som dolda tillgångar, detta i orter med bostadsbrist. Informanten nämner även att en god soliditet på 60 procent eller mer är önskvärt, samtidigt som likviditet är underordnat soliditet. En av informanterna skriver att ”*Låga avgifter är ett mått på en effektiv förvaltning om man inte valt att låta fastighetens skick försämrats förstås*.” Två av informanterna betonar att de låga avgifterna bör ses i kombination med en långsiktig välfinansierad underhållsplan som håller avgifterna på en relativt stabil nivå även vid framtida reparationsbehov.

Positivt är även en låg belåning som innebär mindre känslighet för framtida räntehöjningar och andra finansiella förändringar samt en god likvidet är önskvärt.

#### *4.1.2.2 Betydelsefulla faktorer och poster*

I intervjun ställdes frågan om vilka poster man bör ta hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi. På denna fråga svarade en informant soliditet och likviditet samt att man bör se om föreningen genom året gått med plus- respektive minusresultat. Informanten svarade även att man bör granska noterna för att se varifrån intäkterna kommer samt att man bör se till taxeringsvärdet ”*för att få en uppfattning om fastighetens egentliga marknadsvärde och sätta det i relation till hur stor belåningen är*.” På samma fråga svarade tre av informanterna att drifts- och underhållskostnader är intressanta vid en ekonomisk bedömning. Övriga poster att ta i beaktande är årsavgifter, räntekostnader, lån, dolda tillgångar samt risker. En av informanterna svarade ”*I första hand belåning eftersom den står bakom den största risken för medlemsavgiftshöjning. I andra hand driftkostnader*.” Man bör även undersöka om bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar täcker de kortfristiga skulderna.

Ett antal faktorer och poster som nämndes är;

- Skuldsättning
- Räntekostnader
- Underhållkostnader
- Driftskostnader
- Hyresintäkter
- Förvaltningsberättelse
- Omsättningstillgångar
- Totala tillgångar
- Resultatet
- Noter
- Taxeringsvärde
- Årsavgifter
- Dolda tillgångar
- Risker
- Vakanser

Av dessa svar kan vi se att en god ekonomi i en bostadsrättsförening kan bero på en mängd olika faktorer beroende på vem som bedömer ekonomin. Majoriteten svarade dock att en låg boendekostnad är en av faktorerna som visar på en god ekonomi samt att kostnaden är förenlig med föreningens löpande kostnader. Även belåningen hos bostadsrättsföreningen tolkar vi av svaren som viktig att studera vid bedömningen av ekonomin, då majoriteten nämnde belåning. Resultat kan även ha betydelse att studera då en förening helst skall gå med nollresultat och ett stort avvikande resultat kan visa på en ineffektiv förvaltning av föreningen. Även drift – och underhållskostnader tolkar författarna ha betydelse vid den ekonomiska bedömningen av föreningar.

#### *4.1.2.3 Nyckeltal*

På frågan om beräkning av nyckeltal är av betydelse vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi svarade samtliga informanter ja. Detta är av betydelse eftersom nyckeltalen används som relationstal där man kan jämföra föreningen med andra föreningar på orten, man kan även bedöma posternas rimlighet och man kan med hjälp av nyckeltalen avslöja eventuella avvikelser. Här betonades att det är viktigt att man inte jämför gamla föreningar med nya, eller små föreningar med stora, då de ofta har olika förutsättningar och därför inte alltid är jämförbara.

Vi tolkar utifrån dessa svar som att nyckeltal är av stor hjälp vid bedömningen av bostadsrättsföreningars ekonomi i likhet med andra företag. Nyckeltal ger även möjlighet att jämföra föreningar på och se eventuella skillnader och likheter hos föreningar.

I intervjun ställdes frågan om vilka nyckeltal som är av betydelse för denna form av ekonomisk förening.

Ett antal nyckeltal nämndes och dessa är;

- Soliditet
- Likviditet
- Belåning per kvadratmeter
- Belåning i förhållande till taxeringsvärde
- Belåning i förhållande till marknadsvärde
- Belåning i förhållande till omsättning

- Årsavgift per kvadratmeter
- Räntekostnader per kvadratmeter
- Driftskostnader per kvadratmeter
- Driftskostnader i förhållande till omsättning
- Underhållskostnader per kvadratmeter
- Likvida medel i förhållande till totala kostnader
- Driftnetto

Avseende nyckeltalet lån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde skrev en av informanterna att *"/.../ balansräkningen ger ingen vägledning alls i detta avseende när det gäller äldre hårt avskrivna byggnader. Detta är intressant att veta eftersom föreningens förmåga att vara kreditvärdig vid en eventuell större renovering beror på hur banken ser på risken."* En annan informant skrev att *"Bostadsrättsföreningar går inte att analysera som exempelvis traditionell aktiebolagsanalys där resultat och soliditet är viktiga mått. Detta för att de inte är vinstdrivande (självkostnadsprincipen) samt att fastigheten ofta är långt ifrån fullständigt upptagen i balansräkningen."*

Enligt majoriteten av informanterna är nyckeltalen belåning både i förhållande till kvadratmeter samt fastighetens taxeringsvärde av stor vikt med motiveringen att belåningen till stor del styr årsavgiften. Utifrån detta svar tolkar vi det som att dessa två nyckeltal är bra mått att beräkna. Även årsavgift i förhållande till kvadratmeter är enligt majoriteten av informanterna av stor betydelse, då det ger en bra bild av föreningens ekonomi. Drifts- och underhållskostnader i förhållande till kvadratmeter var även av betydelse enligt majoriteten då det ger en bra inblick i styrelsens arbete och över fastighetens skick.

En av de två informanter som arbetar som auktoriserad fastighetsvärderare nämnde soliditet och likviditet med motivering att de utgör en stor inverkan på bostadsrättens värde. Denne informant utförde inte justeringar av tillgångens värde vid beräkning av soliditet vilket står angivet i litteratur såsom *Bostadsrättsboken, The analysis and use of financial statements* samt i *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt* att man bör göra för att få en soliditet som är mer rättvisande gentemot bostadsrättsföreningen. Om soliditet beräknas utan att justering görs får man i de flesta fall fram en lägre soliditet än den verkliga, vilket ger en sämre ekonomisk bild av föreningen än verklig soliditet. Enligt ovan nämnd litteratur är synlig soliditet inget bra mått för bostadsrättsföreningar. Om denne informant bedömer den ekonomiska ställningen i en bostadsrättsförening med hjälp av bland annat synlig soliditet, vilket informanten säger påverkar värdet på bostadsrätten, kan detta alltså innebära att bostadsrätten

eventuellt blir för lågt värderad, dels beroende på hur föreningens tillgångar är redovisade. En annan informant skrev att soliditet inte är ett viktigt mått i bostadsrättsföreningar då fastigheten ofta inte är fullständigt upptagen i balansräkningen och måttet blir då inte användbart, något som stämmer överens med litteraturen som vi studerat. Av dessa svar har vi sett att det råder delade meningar om soliditet som ett ekonomiskt mått för bostadsrättsföreningar. Det betyder att det kan vara av vikt att studera eller ifrågasätta om beräkning av soliditet skett och i sådana fall hur beräkningen gått tillväga i ett värderingsuppdrag av en bostadsrätt.

Därefter ställdes frågan om vilka gränsvärden för dessa nyckeltal som är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god. Här var samtliga svar relativt lika varandra och informanterna svarade att det inte finns några specifika gränsvärden för detta. Dels beroende på att bostadsrättsföreningar är väldigt olika varandra med hänsyn till bland annat ort och föreningens ålder, vilket gör det svårt att dra generella gränser för vad som anses som en bra eller dålig ekonomi. En auktoriserad värderare vilken nämnde soliditet som ett mått för en förening nämnde gränser för en god soliditet på över 60 procent, denne nämnde även att soliditeten är överordnad likviditeten. Denna åsikt bör eventuellt uppmärksammas då majoriteten av informanterna svarade att likviditeten är ett bra ekonomiskt mått då det visar den kortsiktiga betalningsförmågan i föreningen, vilket är viktigt för att inte föreningen skall försättas i konkurs.

#### *4.1.2.4 Viktigaste hjälpmedlen för en ekonomisk bedömning*

Vidare i intervjun ställdes frågan om vad som väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förenings ekonomi anses god eller dålig samt vad detta beror på. En informant svarade soliditet eftersom den visar på föreningens långsiktiga överlevnadsförmåga samt om föreningen behöver höja sina årsavgifter med tiden. Även avgiftsnivån som påverkar föreningens attraktivitet samt årets resultat är faktorer av vikt enligt respondenten. En annan informants svar på frågan var årsavgifter per kvadratmeter samt lån i förhållande till taxeringsvärde, detta eftersom man kan utgå från att föreningen är stark och välskött om dessa nyckeltal är låga, förutsatt att man inte låter fastigheten förfalla. Tre av respondenterna ansåg belåningsgraden vara av störst betydelse, dels på grund av att räntekostnaderna kan påverka medlemsavgifterna markant. ”*Det vore bättre om denna ”dolda” belåning togs ut fullständigt på medlemmarna istället för i föreningen.*” skriver en av informanterna. Här ansåg en av informanterna att även likviditeten väger tungt vid en bedömning.

#### *4.1.2.5 Justeringar*

På frågan om några justeringar av poster görs i bostadsrättsföreningars årsredovisningar svarade två informanter nej, den ena med undantaget ”*Endast om det har varit enstaka år som avvikit från ett normalår, större renovering/annan post som på onormalt sett påverkat ett års bokslut. Hyresbortfall, renovering, tvist m.m.*” Tre informanter svarade ja och en av dem skrev ”*Ja, i stor utsträckning. Vi normaliserar alla årsredovisningar när vi stansar dem i vår databas för att få bort jämförelsestörande poster /.../ För att kunna jämföra två föreningar med olika redovisningskvalitet normaliserar vi därför detta innan analys.*” En annan informant skrev att ”*om hyresrätter finns kan det vara av intresse att göra en BR och RR som om de såldes, är räntan på lånen inte nuvarande marknadsränta (bunden ränta)kan det vara intressant att se effekterna av om de vore så.*”

Enligt dessa svar ser vi att det råder delade meningar vad gäller justering av poster i årsredovisningen, vissa utför justeringar och andra inte. De som utför justeringar gör det dessutom av olika orsaker samt på olika grunder. Därför ser vi vikt i att studera vilka eventuella justeringar som utförts och isåfall bakgrunden till varför de utförts.

#### *4.1.2.6 Balansräkningen och resultaträkningen*

Hälften av informanterna ansåg att balans- och resultaträkningarna är lika viktiga vid bedömningen medan resterande informanter skrev att balansräkningen väger tyngre. Detta på grund av att balansräkningen innehåller information om belåning, kassaflöde samt att den kortsiktigt redovisar ett års verksamhet.

#### *4.1.2.7 Förvaltningsberättelsen*

Samtliga informanter ansåg att man vid en bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi bör ta hänsyn till förvaltningsberättelsen då den fungerar som ett komplement. Detta eftersom den ger information om väsentliga händelser under året som till exempel kan leda till avvikelser i nyckeltalen. Genom förvaltningsberättelsen kan man även få information om framtida planer som påverkar

föreningens ekonomi, vilket kan ha betydelse vid tolkningen av nyckeltalen. Förvaltningsberättelsens betydelse tas även upp i litteratur som vi studerat och tillsammans med dessa svar tolkar vi det som att förvaltningsberättelsen är relevant att studera.

#### *4.1.2.8 Noter*

Årsredovisningens noter är av vikt att studera enligt informanterna då dessa kan innehålla betydelsefull information för den ekonomiska bedömningen. I noterna kan exempelvis taxeringsvärde, räntesatser, information om driftskostnader samt lånebelopp framgå.

#### *4.1.2.9 Äktheten i årsredovisningen*

Slutligen ställdes frågan om årsredovisningens posters äkthet kontrolleras genom noggrann granskning. En informant svarade att det absolut inte avläggs någon tid till detta utan man litar helt och hållet på revisionsberättelsen. En annan informant svarade att detta vanligen inte förekommer men att frågan är befogad med motiveringen ”*Om förvaltningen skötts av tex SBC eller HSB känns det tryggare än om en boende i föreningen snickrat ihop den på fritiden. Det brukar märkas om den är professionellt framtagen.*” En av informanterna svarade däremot att det finns ett behov av en sådan kontroll och han skriver ”*ja, vi får automatiskt larm om avvikelser eftersom vi ställer posterna i relation till andra bostadsrättsföreningar. Om en post är avsevärt mycket lägre eller högre än förväntat ser vi detta. Många bostadsrättsföreningar slarvar tyvärr ofta med sin redovisning och vi får varje år in hundratals årsredovisningar som inte summerar eller där det saknas vital information. Trots det är de signerade av revisorn samt styrelsen!*” Utifrån dessa svar ser vi att de två fastighetsvärderarna som ingick i intervjustudien litar fullt ut på revisorns revisionsberättelse. Dock bör man ha i åtanke att revisorn gör ett urval utifrån väsentlighet och risk när denne granskar redovisningen och det är inte säkert att det finns tid att granska samtliga ekonomiska händelser i föreningens redovisning. De övriga informanterna svarade att man brukar märka om årsredovisningen är professionellt framtagen och att man då kan förlita sig på den samt att om man beräknar nyckeltal kan man se avvikelser från det normala. En informant skrev att alla föreningar har en revisor som granskar räkenskaperna. Enligt litteraturen vi studerat behöver dock inte en bostadsrättsförening anlita en auktoriserad revisor, utan föreningen kan ha

en lekman som revisor. Detta anser vi skulle motivera en kontroll av räkenskaperna för att säkerställa att de är korrekt genomförda samt för att säkerställa att föreningens ekonomi är i balans.

## 4.2 Huvudstudie

Enkätformulär samt enkätsvar redovisas under bilaga 3 och 4.

### *4.2.1 Informanterna*

Enkätstudien besvarades av 19 auktoriserade fastighetsvärderare. De som i enkäten skrivit att de inte värderar bostadsrätter anses trots detta inneha kunskap inom området då samtliga informanter är auktoriserade fastighetsvärderare och därmed skall de kunna värdera alla typer av fastigheter.

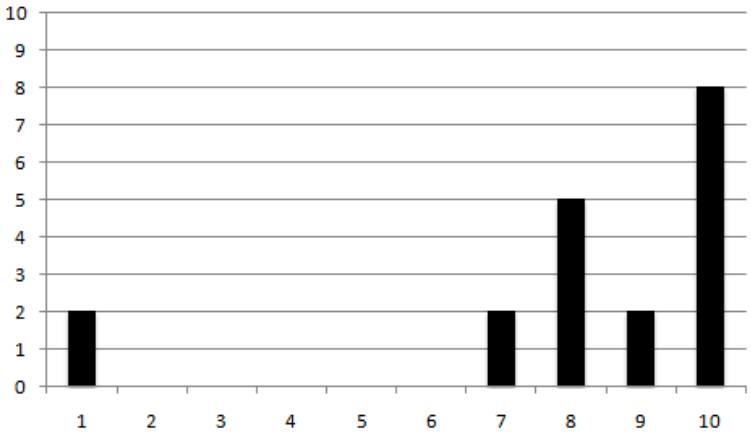
### *4.2.2 Informanternas enkätsvar*

På samtliga frågor i enkätstudien varierade svaren och vi ser att åsikterna går isär om vad som är relevant och inte. På grund av denna spridning kan det vara av intresse att se hur den ekonomiska bedömningen av en bostadsrättsförening gått tillväga och eventuellt även jämföra med hur bedömningen skulle resulterat med andra faktorer och nyckeltal som hjälp.

#### *4.2.2.1 Diagram över relevansen hos ekonomiska faktorer*

Frågorna 1 – 25 är uppbyggda på ordinalnivå där frågan på samtliga frågor löd *Hur relevanta på en skala från 1 till 10 anser du att följande faktorer är vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi?* På samtliga diagram motsvarar den vertikala axeln antal informanter och den horisontella axeln motsvarar graden av relevans. Den eller de relevansgrader som valts av flest informanter vid respektive fråga är i sammanställningen till höger om diagrammen markerade med fetstil. Vår tanke med skalan 1-10 var att 5 skulle motsvara en neutral relevans. Dock kan det av informanterna ha uppfattats som relevant och därmed bör detta tas i beaktande vid analys. Om informanterna uppfattat det som att relevansen stiger finns inget svarsalternativ som innebär neutralitet och därmed är enkätens svarsalternativ ofullständiga.

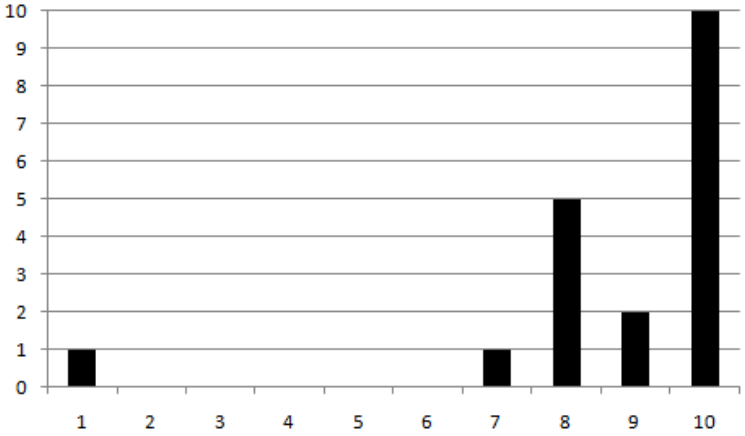
1. Årsavgift




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 2 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 0 informanter |
| 6 | – 0 informanter |
| 7 | – 2 informanter |
| 8 | – 5 informanter |
| 9 | – 2 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 8 informanter** |

Årsavgiften i en bostadsrättsförening är enligt 8 av 19 informanter mycket relevant att studera vid en ekonomisk bedömning av föreningen medan nio informanter svarade i intervallet 7-9. Två informanter svarade dock att årsavgiften inte var relevant att studera. Av dessa svar tolkar vi det som att årsavgiften är relevant att studera i en bostadsrättsförening då medelvärdet av svaren är 8, vilket tyder på relevans. Även i litteraturen vi studerat, vilket nämns kortfattat i avsnitt 3.14, anses årsavgiften relevant att studera då den påverkar attraktionskraften hos bostadsrätten, vilket i sin tur påverkar värdet.

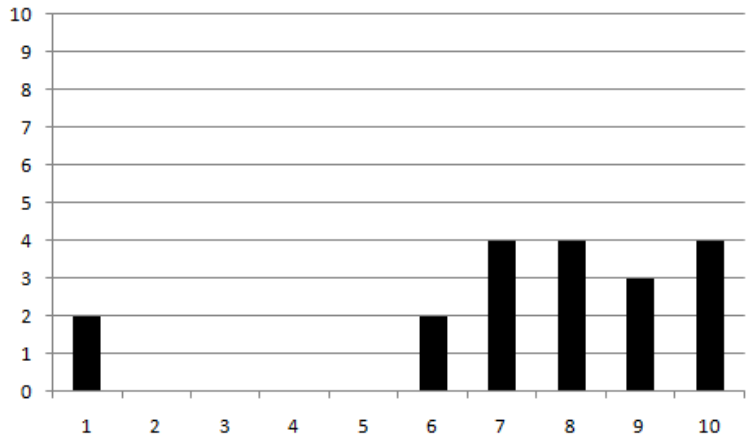
2. Årsavgift per kvadratmeter




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 1 informant |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 0 informanter |
| 6 | – 0 informanter |
| 7 | – 1 informant |
| 8 | – 5 informanter |
| 9 | – 2 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 10 informanter** |

Nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter är mycket relevant att studera enligt majoriteten av informanterna medan en informant ansåg nyckeltalet vara irrelevant. Medelvärdet 9 gör att vi kan utläsa att detta nyckeltal är av stor vikt vid en bedömning och därför relevant att studera.

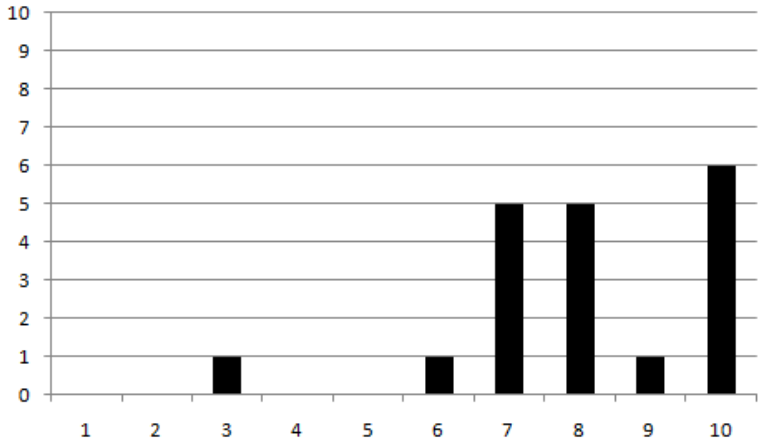
3. Driftskostnader




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 2 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 0 informanter |
| 6 | – 2 informanter |
| **7** | **– 4 informanter** |
| **8** | **– 4 informanter** |
| 9 | – 3 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 4 informanter** |

Posten driftskostnader tyckte majoriteten var relevant att studera då majoriteten av svaren låg i ett spann mellan relevansgraderna 6-10. Fyra av dessa informanter tyckte posten var mycket relevant. Två informanter ansåg driftskostnader vara irrelevanta att studera vid en ekonomisk bedömning. Vi kan av medelvärdet 7 utläsa att posten har relevans i en bostadsrättsförening.

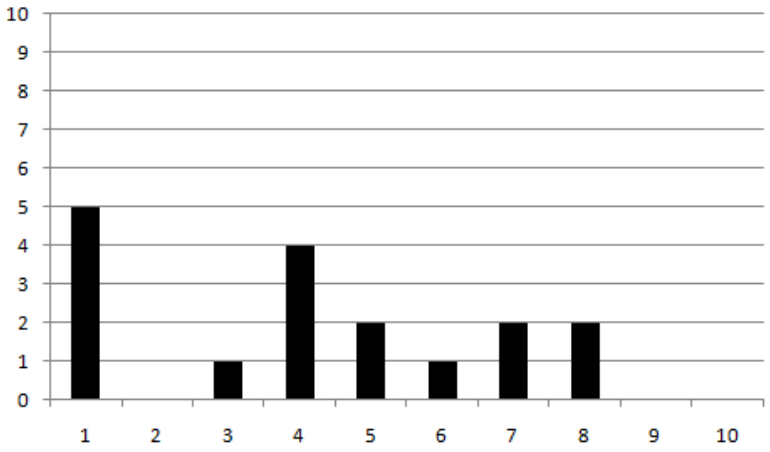
4. Driftskostnader per kvadratmeter




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 0 informanter |
| 6 | – 1 informant |
| 7 | – 5 informanter |
| 8 | – 5 informanter |
| 9 | – 1 informant |
| **10 Mycket relevant** | **– 6 informanter** |

Nyckeltalet driftskostnader per kvadratmeter ansåg sex informanter vara mycket relevant, tio informanter svarade i intervallet 7-8. Ingen informant svarade att talet inte var relevant att studera. Medelvärdet 8 tyder på att nyckeltalet är relevant.

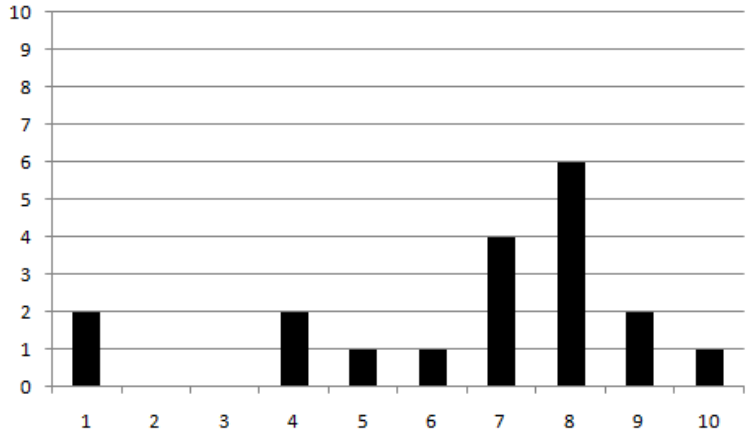
5. Driftskostnader per omsättning - två bortfall, 17 informanter




| | |
|---|---|
| **1 Ej relevant** | **– 5 informanter** |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 4 informanter |
| 5 | – 2 informanter |
| 6 | – 1 informant |
| 7 | – 2 informanter |
| 8 | – 2 informanter |
| 9 | – 0 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 0 informanter |

Frågan som rörde nyckeltalet driftskostnader per omsättning har två bortfall på grund av att informanterna inte förstod frågan. De två bortfallen är inte medräknade varken i empirin eller i analysen. Fem informanter ansåg att detta nyckeltal var irrelevant att studera vid en ekonomisk bedömning av en bostadsrättsförening. Resterande svar låg i intervallet 3-8. Ingen informant svarade att talet var mycket relevant att studera. Medelvärdet 4 kan tyda på att detta tal inte är relevant att studera vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi.

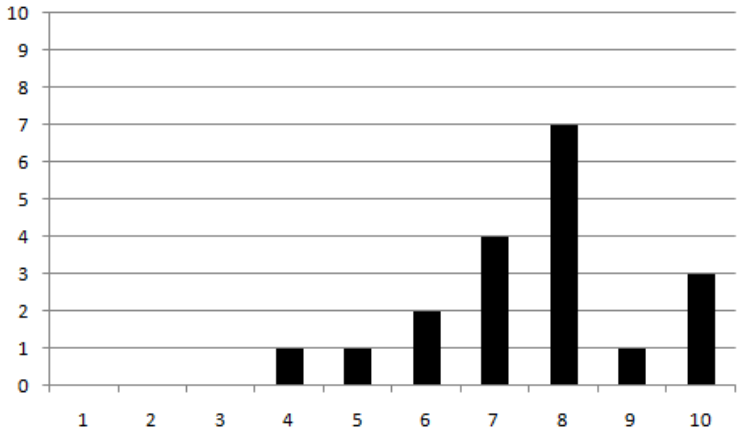
6. Underhållskostnader




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 2 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 2 informanter |
| 5 | – 1 informant |
| 6 | – 1 informant |
| 7 | – 4 informanter |
| **8** | **– 6 informanter** |
| 9 | – 2 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 1 informant |

Angående posten underhållskostnader svarade sex av informanterna 8, det vill säga att posten är relevant i en bostadsrättsförening. Enbart en informant svarade att posten var mycket relevant samtidigt som två informanter svarade att posten inte var relevant. Medelvärdet var 7 vilket tyder på att underhållskostnader är relevant att studera vid en ekonomisk bedömning av en bostadsrättsförening.

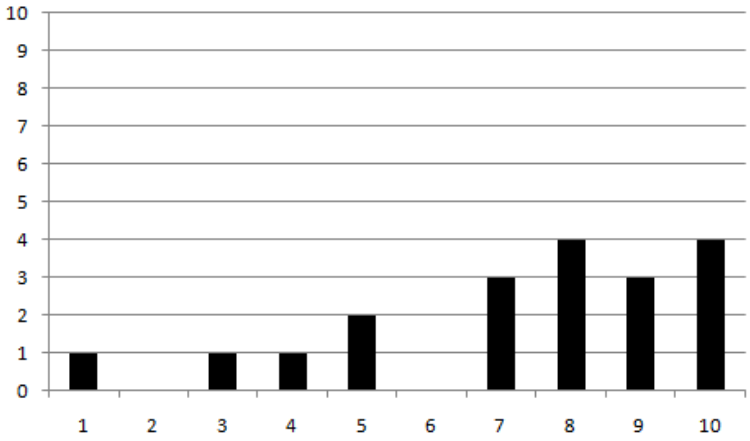
7. Underhållskostnader per kvadratmeter




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 1 informant |
| 5 | – 1 informant |
| 6 | – 2 informanter |
| 7 | – 4 informanter |
| **8** | **– 7 informanter** |
| 9 | – 1 informant |
| 10 Mycket relevant | – 3 informanter |

Angående nyckeltalet underhållskostnader per kvadratmeter svarade sju informanter en 8. Tre informanter ansåg att nyckeltalet var mycket relevant och ingen informant svarade att talet inte var relevant att studera. Medelvärdet av svaren är 8 vilket tyder på att nyckeltalet är relevant.

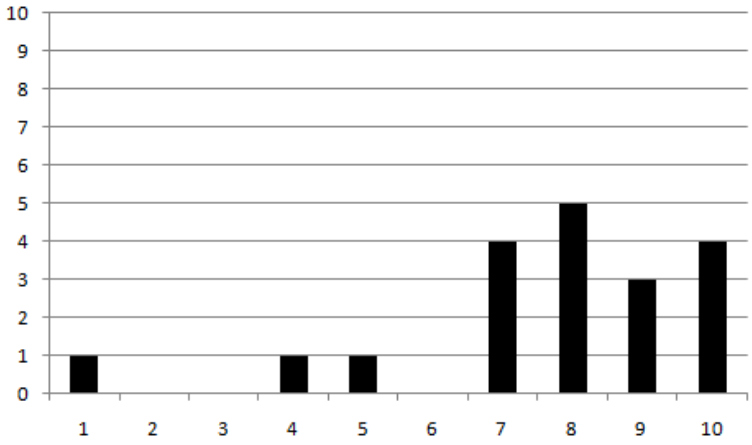
8. Räntekostnader




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 1 informant |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 1 informant |
| 5 | – 2 informanter |
| 6 | – 0 informanter |
| 7 | – 3 informanter |
| **8** | **– 4 informanter** |
| 9 | – 3 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 4 informanter** |

Posten räntekostnader ansåg fyra informanter vara mycket relevant att studera och en informant svarade att det inte var relevant vid en ekonomisk bedömning av en bostadsrättsförening. Medelvärdet av informanternas svar är 7 och det gör att vi tolkar posten som relevant att studera.

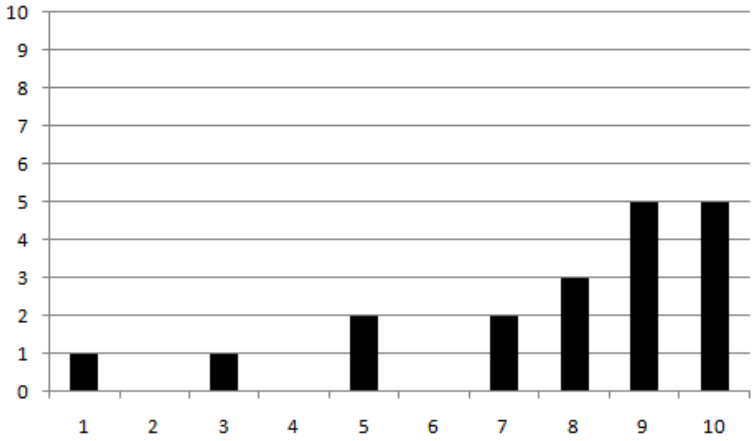
9. Räntekostnader per kvadratmeter




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 1 informant |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 1 informant |
| 5 | – 1 informant |
| 6 | – 0 informanter |
| 7 | – 4 informanter |
| **8** | **– 5 informanter** |
| 9 | – 3 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 4 informanter |

Nyckeltalet räntekostnader per kvadratmeter ansåg 4 informanter vara mycket relevant, fem informanter svarade en 8 och en informant svarade att talet inte var relevant att studera. Medelvärdet av informanternas svar är 8 vilket tyder att posten är relevant.

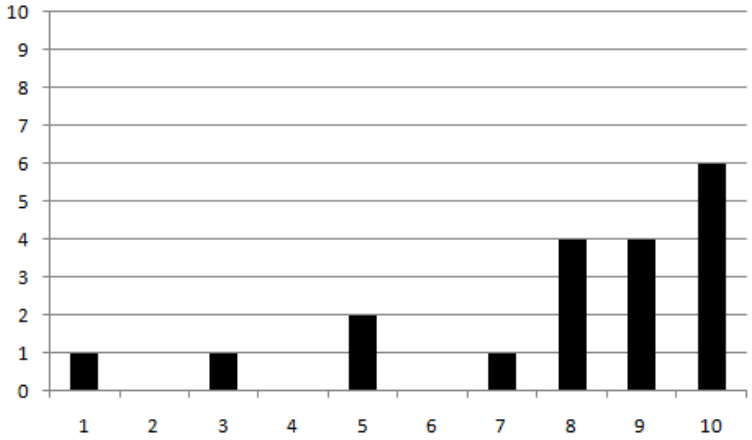
10. Belåning




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 1 informant |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 2 informanter |
| 6 | – 0 informanter |
| 7 | – 2 informanter |
| 8 | – 3 informanter |
| **9** | **– 5 informanter** |
| **10 Mycket relevant** | **– 5 informanter** |

Posten belåning i årsredovisningen ansåg fem av informanterna vara mycket relevant och lika många svarade 9 på skalan. En informant svarade att posten inte var relevant att studera. Medelvärdet av svaren ligger på 8 vilket tolkas av oss som att posten belåning är relevant att studera.

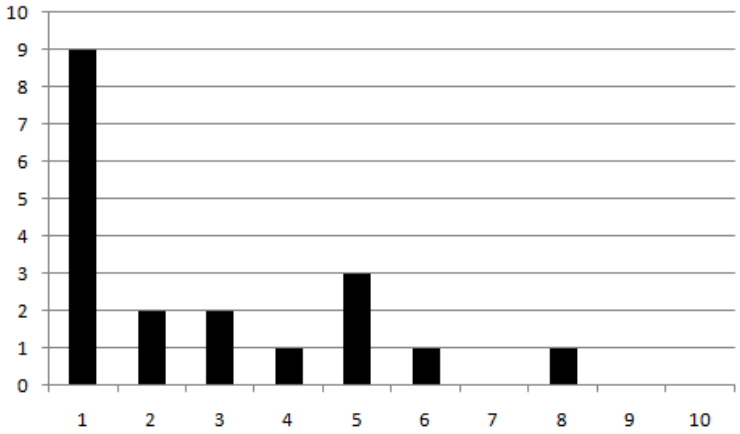
11. Belåning per kvadratmeter




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 1 informant |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 2 informanter |
| 7 | – 1 informant |
| 8 | – 4 informanter |
| 9 | – 4 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 6 informanter** |

Nyckeltalet belåning per kvadratmeter ansåg sex av informanterna vara mycket relevant, åtta informanter svarade antingen en 8 eller en 9. En informant svarade att nyckeltalet inte var relevant vid en bedömning. Av medelvärdet 8 tolkar vi att informanterna tycker att även detta nyckeltal är relevant att studera.

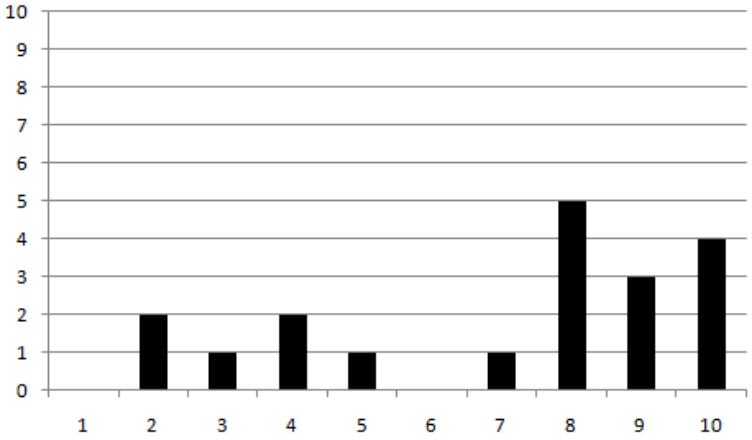
12. Belåning genom taxeringsvärde




| | |
|---|---|
| **1 Ej relevant** | **– 9 informanter** |
| 2 | – 2 informanter |
| 3 | – 2 informanter |
| 4 | – 1 informant |
| 5 | – 3 informanter |
| 6 | – 1 informant |
| 7 | – 0 informanter |
| 8 | – 1 informant |
| 9 | – 0 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 0 informanter |

Nyckeltalet belåning genom taxeringsvärde var inte relevant att studera enligt nio informanter. En informant svarade en 8, det vill säga att talet är relevant men ingen informant svarade att talet var mycket relevant. Medelvärdet som beräknades utifrån svaren är 3, vilket vi kan tolka som att talet är relativt irrelevant att studera.

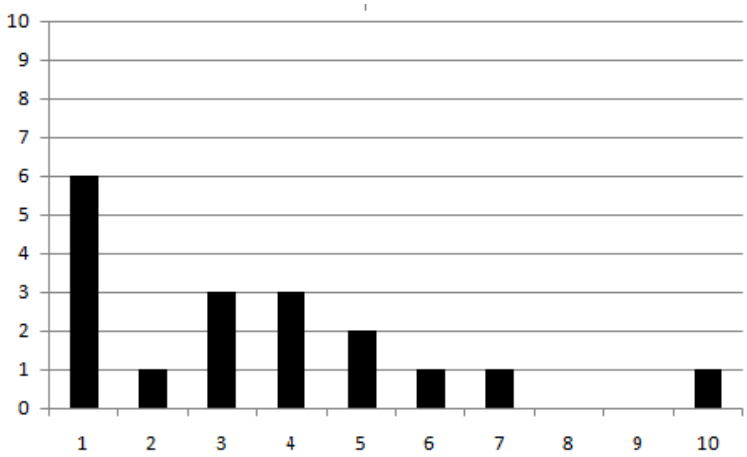
13. Belåning genom marknadsvärde




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 2 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 2 informanter |
| 5 | – 1 informant |
| 6 | – 0 informanter |
| 7 | – 1 informant |
| **8** | **– 5 informanter** |
| 9 | – 3 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 4 informanter |

Angående nyckeltalet belåning genom marknadsvärde svarade ingen att nyckeltalet är irrelevant. Tolv informanter svarade inom spannet 8-10, fyra svarade en 10, det vill säga att nyckeltalet var mycket relevant att studera. Av medelvärdet på 7 tolkas talet av oss som relevant.

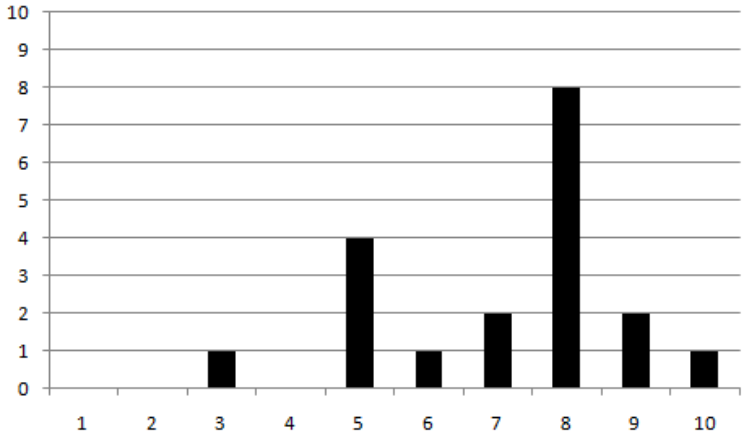
14. Belåning genom omsättning - ett bortfall, 18 informanter




| | |
|---|---|
| **1 Ej relevant** | **– 6 informanter** |
| 2 | – 1 informant |
| 3 | – 3 informanter |
| 4 | – 3 informanter |
| 5 | – 2 informanter |
| 6 | – 1 informant |
| 7 | – 1 informant |
| 8 | – 0 informanter |
| 9 | – 0 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 1 informant |

Frågan om belåning genom omsättning har ett bortfall på grund av att en informant inte förstod frågan. Sex informanter svarade att talet inte var relevant att studera, nio av informanterna svarade i spannet 3-5. Enbart en informant svarade att nyckeltalet var mycket relevant. Medelvärdet 3 tyder på att nyckeltalet saknar relevans att studera vid en ekonomisk bedömning.

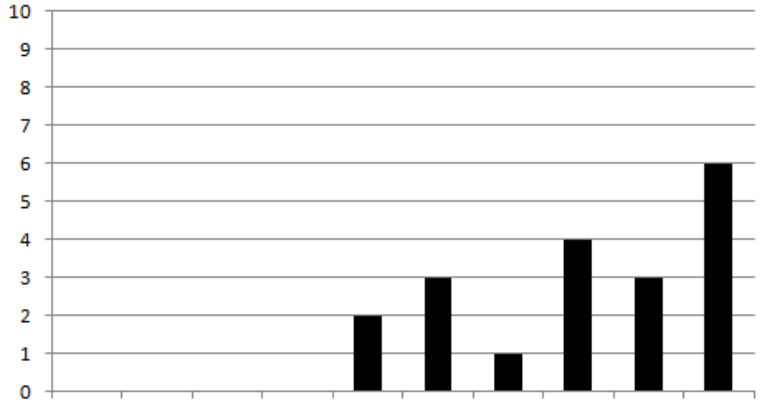
15. Underhållsplan




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 4 informanter |
| 6 | – 1 informant |
| 7 | – 2 informanter |
| **8** | **– 8 informanter** |
| 9 | – 2 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 1 informant |

Angående föreningens underhållsplan svarade åtta av informanterna relevansgraden 8. En informant svarade att den var mycket relevant och ingen svarade att den inte var relevant. Medelvärdet 7 tolkas av oss som att informanterna tycker att underhållsplanen är relevant.

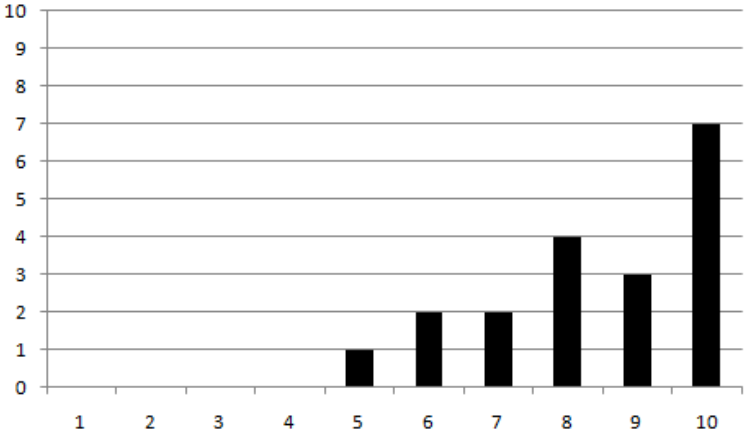
16. Hyresintäkter




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 2 informanter |
| 6 | – 3 informanter |
| 7 | – 1 informant |
| 8 | – 4 informanter |
| 9 | – 3 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 6 informanter** |

Hyresintäkter ansåg sex informanter vara mycket relevant att studera vid en ekonomisk bedömning. Resterande informanter svarade inom spannet 5-9. Ingen svarade att hyresintäkter inte var relevant att studera. Av medelvärdet 8 tolkar vi som att informanterna anser hyresintäkter som en relevant post att studera.

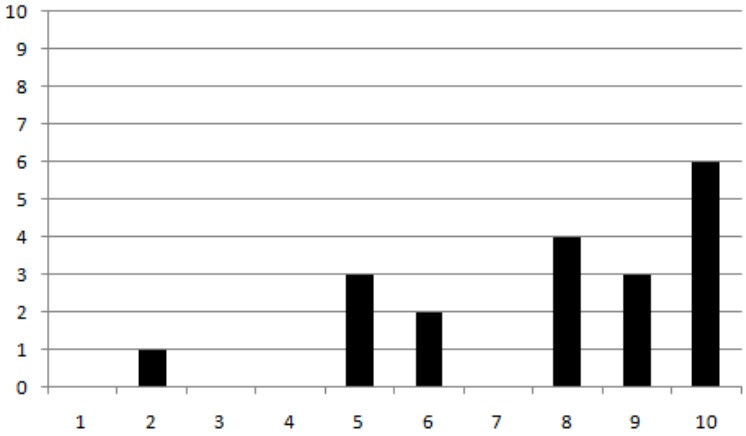
17. Resultaträkning




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 1 informant |
| 6 | – 2 informanter |
| 7 | – 2 informanter |
| 8 | – 4 informanter |
| 9 | – 3 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 7 informanter** |

Resultaträkningen ansåg sju informanter vara mycket relevant att studera. Resterande informanter svarade inom spannet 5-9. Ingen svarade att resultaträkningen inte var relevant. Medelvärdet 8 tyder på att resultaträkningen anses relevant.

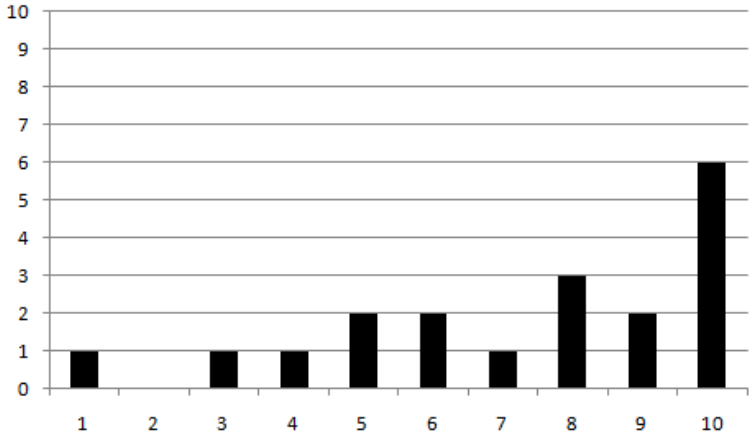
18. Balansräkning




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 1 informant |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 0 informanter |
| 5 | – 3 informanter |
| 6 | – 2 informanter |
| 7 | – 0 informanter |
| 8 | – 4 informanter |
| 9 | – 3 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 6 informanter** |

Balansräkningen ansåg sex informanter vara mycket relevant. Resterande informanter svarade inom spannet 2-9. En informant svarade relevansgraden 2, men ingen informant svarade att den var helt irrelevant att studera. Medelvärdet är 8 vilket tyder på att balansräkningen är relevant att studera hos auktoriserade fastighetsvärderare.

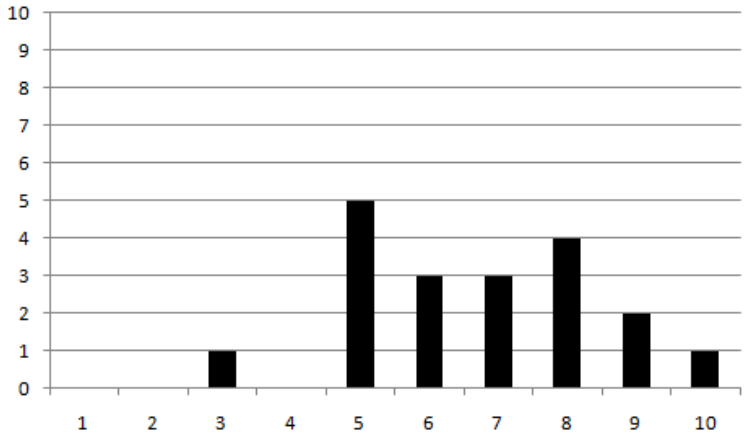
19. Noter




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 1 informant |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 1 informant |
| 5 | – 2 informanter |
| 6 | – 2 informanter |
| 7 | – 1 informant |
| 8 | – 3 informanter |
| 9 | – 2 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 6 informanter** |

Noter i årsredovisningen ansåg sex informanter var mycket relevant, resterande svar var spridda över hela skalan. En informant svarade att noterna inte var relevanta att studera vid en bedömning. Medelvärdet för noternas relevans är 7 vilket vi tolkar som att noterna har betydelse vid bedömning.

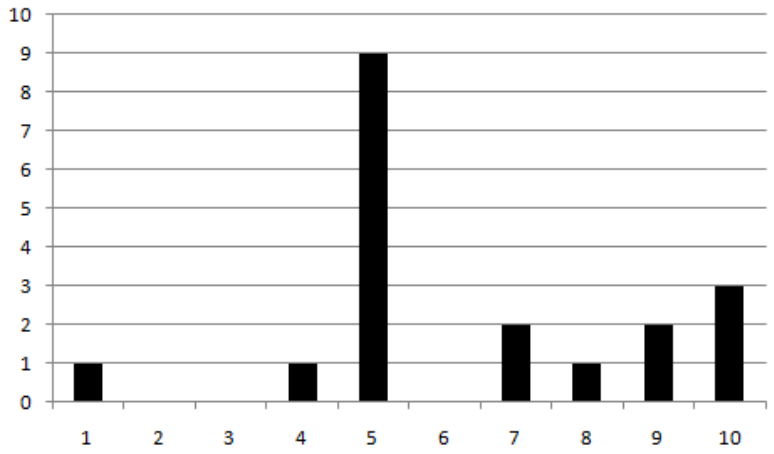
20. Förvaltningsberättelse




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 0 informanter |
| **5** | **– 5 informanter** |
| 6 | – 3 informanter |
| 7 | – 3 informanter |
| 8 | – 4 informanter |
| 9 | – 2 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 1 informant |

Förvaltningsberättelsen ansåg enbart en informant vara mycket relevant att studera, ingen svarade dock att den inte var relevant. Fem informanter svarade en 5, fyra svarade en 8, att förvaltningsberättelsen har relevans. Medelvärdet av svaren är 7 vilket tyder på relevans i bedömningen.

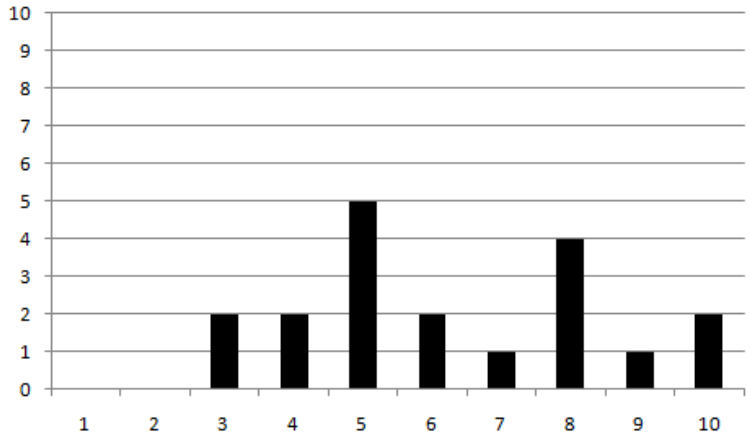
21. Revisionsberättelse




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 1 informant |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 1 informant |
| **5** | **– 9 informanter** |
| 6 | – 0 informanter |
| 7 | – 2 informanter |
| 8 | – 1 informant |
| 9 | – 2 informant |
| 10 Mycket relevant | – 3 informanter |

Angående revisionsberättelsen svarade nio informanter en 5, tre ansåg den som mycket relevant medan en informant ansåg den som irrelevant. Medelvärdet av svaren är 6 vilket möjligtvis kan tyda på att revisionsberättelsen saknar betydelse eller att betydelsen är svag.

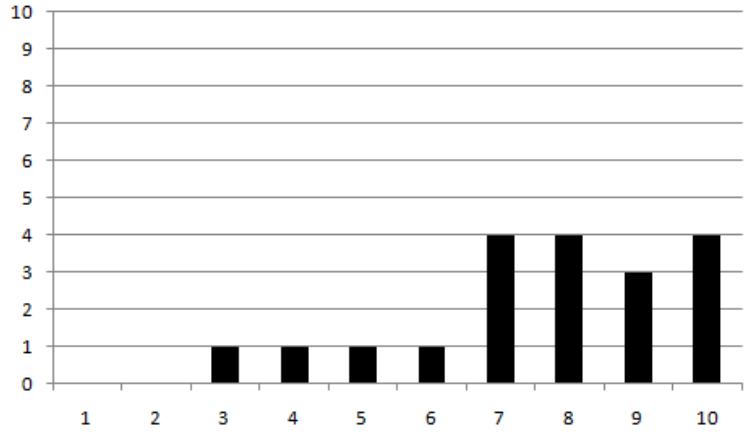
22. Årets resultat




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 2 informanter |
| 4 | – 2 informanter |
| **5** | **– 5 informanter** |
| 6 | – 2 informanter |
| 7 | – 1 informant |
| 8 | – 4 informanter |
| 9 | – 1 informant |
| 10 Mycket relevant | – 2 informanter |

För årets resultat ansåg fem av informanterna att relevansgraden var en 5. Två informanter svarade att årets resultat var mycket relevant att studera och två svarade att posten inte var relevant. Av medelvärdet 6 kan vi möjligtvis se att årets resultat saknar betydelse vid bedömning eller så är betydelsen svag. Detta stämmer på sätt och vis överens med litteraturen vi har läst, då föreningen skall sträva mot ett nollresultat, dock är det av vikt att studera resultatet av den anledningen att se om det är ett markant plus- eller minusresultat vilket det inte bör vara.

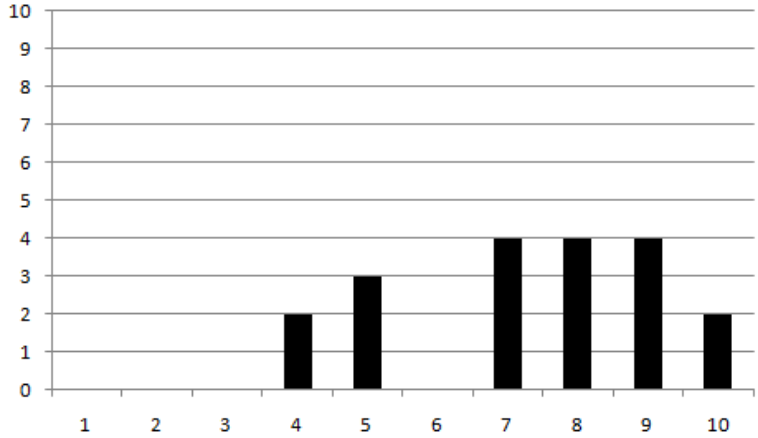
23. Soliditet




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 1 informant |
| 5 | – 1 informant |
| 6 | – 1 informant |
| **7** | **– 4 informanter** |
| **8** | **– 4 informanter** |
| 9 | – 3 informanter |
| **10 Mycket relevant** | **– 4 informanter** |

Soliditet ansåg fyra av informanterna som mycket relevant att studera, elva svarade inom spannet 7-9, vilket betyder att de tyckte att nyckeltalet soliditet var relevant. Resterande svarade inom spannet 3-6. Ingen svarade att soliditet inte var relevant att beräkna vid en bedömning. Medelvärdet ligger på 8 vilket betyder att majoriteten av informanterna tyckte att soliditet var relevant. Här uppstår frågan om informanterna anser att soliditeten bör justeras, något vi missade att ta med i enkäten och som därför kompletterats med efterföljande e-post, vilket enbart fem informanter besvarade. Utifrån de svar vi erhållit på den kompletterande frågan beräknas både justerad och icke justerad soliditet och därför är denna relevansgrad på 8 svårtolkad.

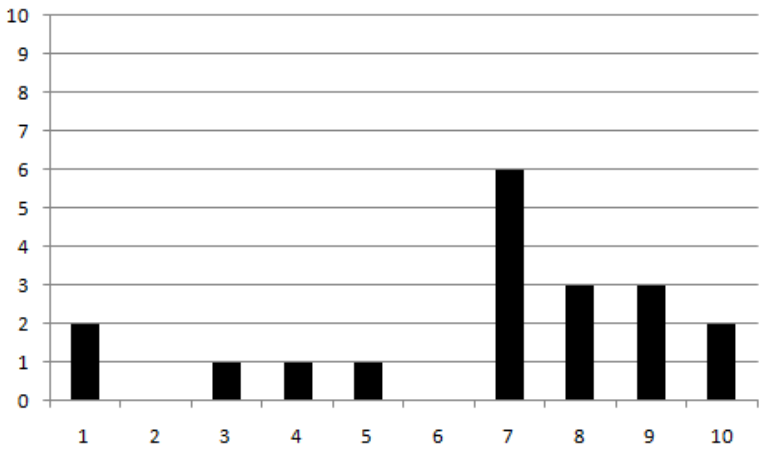
24. Likviditet




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 0 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 0 informanter |
| 4 | – 2 informanter |
| 5 | – 3 informanter |
| 6 | – 0 informanter |
| **7** | **– 4 informanter** |
| **8** | **– 4 informanter** |
| **9** | **– 4 informanter** |
| 10 Mycket relevant | – 2 informanter |

Angående nyckeltalet likviditet svarade tolv av informanterna inom spannet 7-9, vilket tyder på relevans. Två informanter svarade mycket relevant och ingen svarade att det saknade relevans. Medelvärdet 7 tyder på att informanterna anser likviditet som ett relevant mått att studera.

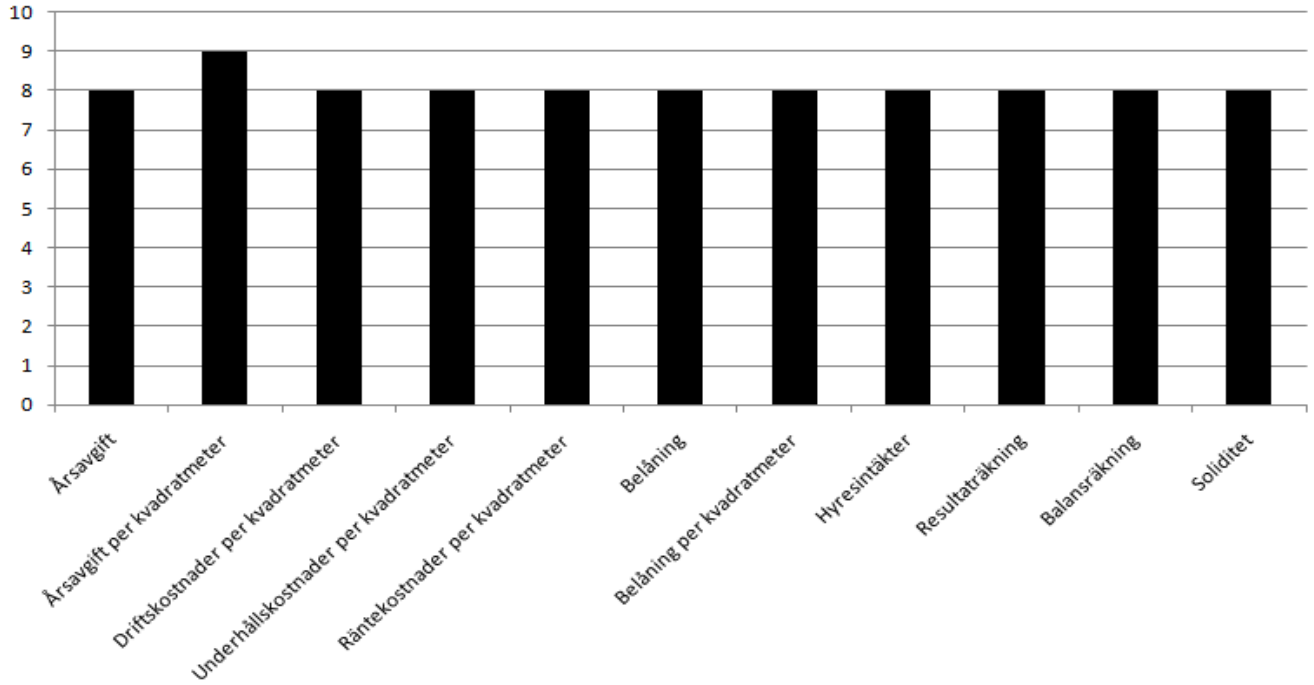
25. Likvida medel i förhållande till totala kostnader




| | |
|---|---|
| 1 Ej relevant | – 2 informanter |
| 2 | – 0 informanter |
| 3 | – 1 informant |
| 4 | – 1 informant |
| 5 | – 1 informant |
| 6 | – 0 informanter |
| **7** | **– 6 informanter** |
| 8 | – 3 informanter |
| 9 | – 3 informanter |
| 10 Mycket relevant | – 2 informanter |

Likvida medel i förhållande till totala kostnader svarade sex informanter en 7, två informanter svarade 10, att det var mycket relevant medan två informanter svarade att nyckeltalet saknade relevans. Medelvärdet 7 tolkar vi som att informanterna anser nyckeltalet relevant att studera i en ekonomisk bedömning av en bostadsrättsförening.

#### 4.2.2.1.1 Sammanställning av huvudstudien




Denna tabell är en sammanställning över de mest relevanta faktorerna att studera enligt de auktoriserade fastighetsvärderarna som deltog i undersökningen. Tabellen visar de poster och nyckeltal som hade medelvärde åtta eller mer i relevansgrad, vilka anses som högst relevanta att studera och beräkna utifrån årsredovisningen. Vi ser att de elva faktorer som vi tagit med i sammanställning anses nästintill lika viktiga. Årsavgifter per kvadratmeter har högst relevansgrad i vår studie, ett medelvärde på nio. Vi ser även att nyckeltal är relevanta att studera i en bostadsrättsförenings årsredovisning för att kunna bedöma ekonomin enligt fastighetsvärderarna, speciellt nyckeltal som innehåller per kvadratmeter som nämnare är relevanta att studera. Balansräkningen och resultaträkningen anses lika viktiga med medelvärdet åtta i relevans att studera enligt fastighetsvärderarna. Relevansgraden åtta hos nyckeltalet soliditet måste ifrågasättas eftersom soliditet kan beräknas på två sätt, synlig soliditet eller justerad soliditet. Justerad soliditet är enligt litteratur som studerats det som på mest korrekt sätt visar en bostadsrättsförenings ekonomi. I denna sammanställning vet vi inte vilket mått som fastighetsvärderarna åsyftat när de svarat att soliditet är relevant, vilket gör att nyckeltalets relevansgrad inte kan tas med all säkerhet.

#### *4.2.2.2 Justeringar*

På frågan om de utför några justeringar i samband med beräkning av nyckeltal räknades fem informanter som bortfall, då de inte hade besvarat frågan. Nio informanter svarade att de inte utför justeringar. En informant svarade att samtliga parametrar slås ut per kvadratmeter samt att informanten sätter flera av parametrarna i förhållande till ett beräknat marknadsvärde. Två informanter justerar drifts– och underhållskostnader då de ofta uppenbart är för låga. En informant utför kontroll över ytor som inte är bostadsrätter, exempelvis källarlokaler, då de inte ska räknas med vid bedömningen. Denna justering menar informanten görs för att få en mer rättvisande bas att utgå ifrån. En informant genomför attraktionstillägg vid beräkning av nyckeltal. Vi tolkar dennes svar som att ett attraktivt läge påverkar bedömningen och värderingen av bostadsrätten. Bortfallet gör att det är svårt att veta om andra justeringar utförts i samband med beräkningen av nyckeltal.

#### *4.2.2.3 Bedömningen av en bostadsrättsförening i jämförelse med andra företag*

På frågan om en bostadsrättsförening skiljer sig från övriga företag med avseende på den ekonomiska bedömningen svarade sex informanter att de inte föreligger någon skillnad med motiveringen att alla företag ska ha samma förutsättningar. En informant motiverade sitt svar med ”/…/ *bortser vi från juridiska skillnader så ska varje parameter bedömmas på samma sätt oavsett om det är en bostadsrättsförening eller annan typ av förening/företag.”* En informant svarade att avgiften är självkostnadsbaserad och innehåller ingen vinst och att årsavgiften skall spegla bland annat belåning, räntekostnader och drift- och underhållskostnader, vilket vi även studerat i *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*. Två informanter skriver att skillnad förekommer i intresse av vinst samt nollresultat. En annan informant skriver att de gemensamt ägda ställer till problem, då man inte alltid sköter fastigheterna ordentligt och att privat och gemensam ekonomi blandas. En informant skriver ”*Självklart, oftast kommer större delen av föreningens intäkter från föreningens ”ägare” vilket ökar säkerheten avseende intäkternas inflytande.”* En informant skriver *”Ja, en bostadsrättsförening är som jag ser det ett mellanting mellan ett företag och en privatekonomi. Exempelvis anser jag att det redovisade resultatet är mindre viktigt än kassaflödet.”* En informant skriver att ”*Det kan finnas skattemässiga skillnader som skall beaktas*.” En informant är tvetydig med motiveringen att det kan skilja sig från fall till fall.

På frågan om det föreligger några problem vid den ekonomiska bedömningen av en bostadsrättsförening eller vid värderingen av en bostadsrätt svarade sex informanter nej och en svarade ibland. Resterande upplevde problem vid bedömningen. Tre informanter svarade att problem föreligger då materialet som används vid *ortsprismetoden* är svår att få tag på, då de inte finns en officiell databas för bostadsrätter. Detta problem har vi kortfattat beskrivit i kapitel 3.8. En informant skriver att fastigheten utgör den största egendomen i föreningen och en felaktig bedömning av fastighetens skick kan få stora konsekvenser, men informanten menar också att i en förening är fastigheten den enda tillgången som behöver bedömas vid värdering av en bostadsrätt. Dock värderas inte en bostadsrätt enbart efter det fysiska skicket utan hänsyn bör även tas till efterfrågan på orten där fastigheten erbjuds. En informant skriver att det kan vara svårt att få uppgifter om fastighetens tekniska status. En annan informant skriver att det kan vara svårt att utläsa information ur mindre föreningars årsredovisningar då de ofta är mycket knapphändiga, vilket gör bedömningen av en bostadsrättsförening svårare än en annan företagsform.
Vidare skriver en annan informant att det inte helt går att utläsa ekonomin i föreningen enbart ur dess årsredovisning. Informanten motiverar sitt svar med att ”*Föreningens fastighet kan genom bra eller dålig skötsel ha olika behov av åtgärder. Dessa framgår inte alltid av redovisningen.”* En informant skriver att problem alltid finns oavsett värderingsobjekt.

#### *4.2.2.4 Sammanfattning av informanternas kommentarer angående ekonomi och bostadsrättsföreningar*

Övriga kommentarer som informanterna hade var av varierande slag. En informant skrev att summa årsavgift + kapitalkostnad för bostadsrätten + egen driftkostnad alltid tycks bli ganska konstant från år till år. Med ledning av detta kan man räkna fram värdet av bostadsrättsföreningen. En informant skriver att ”*Förvaltningsberättelserna är ofta torftiga och substanstunna, hade de innehållit mer fakta hade de bedömts viktigare av mig. Samma gäller revisionsberättelsen, det skall till grav misskötsel innan revisorn lämnar en oren revisionsberättelse, senast jag såg en sådan i en bostadsrättsförening i samband med värderingsuppdrag var år 1986!!*” En annan skriver att bedömning av likviditet får ses från fall till fall, med motiveringen ”*En svag likviditet hos en lågt belånad förening med låg avgift behöver inte vara så allvarligt. Dock det motsatta en högt belånad förening med svag likviditet manar till eftertanke.”*

En informant skriver att dålig ekonomi i föreningen kan bero på att lägenheter stått tomma och därför belastat ekonomin negativt, även ogenomtänkta renoveringar i fastigheten kan medföra dålig ekonomi. Det senare kan leda till högre månadsavgifter samt lägre priser på bostadsrätterna i föreningen, vilket i sin tur påverkar möjligheten till upplåning negativt. Informanten skriver dessutom att ”*Höga månadsavgifter slår mycket hårt på värdet av den enskilda bostadsrätten, möjligen med undantag av föreningar i mycket gott läge.”* Vidare skriver informanten att ”/*…/ månadsavgiften för lägenheterna ligger eller bör ligga i samma nivå som bruksvärdehyran. En annan synpunkt är att ”privata” föreningar är snåla med underhållet vilket på sikt kommer att leda till ganska kraftiga höjningar av månadsavgifterna då renoveringar blir nödvändiga.”* Vidare skriver informanten att *”Ur en köpares synvinkel är månadsavgiften mycket viktig, då detta också innebär att det blir större utrymme för ränta och amortering – vilket vanligen ger högre priser.”* En informant skriver att bostadsrättens värde inte direkt kan kopplas till föreningens ekonomi då det är andra marknadskrafter som i huvudsak styr marknadsvärdet.

En informant skriver ”*För oss proffs är det väl inga problem men… det är inte lätt för marknaden att förstå skillnaden mellan en hög- och en lågbelånad förening. Att definitionen på värde är olika mellan nyttjanderätten bostadsrätt och äganderätt av en villafastighet är ett bekymmer (jag menar, när du köper en bostadsrätt så finns inte lägenhetens indirekta andel i föreningens belåning med som en kvantifierande faktor).”* En annan informant skriver att det kan vara svårt att få grepp om föreningens framtida ekonomi, beroende på att kunskapsnivån hos styrelser kan vara väldigt varierande i olika bostadsrättsföreningar, beroende av att det kan vara svårt att utläsa föreningens strategi för att möta framtida underhålls- och reparationskostnader. En informant skriver att ”*De två faktorer som har absolut störst betydelse vid bedömningen av föreningens ekonomi är belåningssituationen och den därtill kopplade räntekostnaden samt fastighetens tekniska status.”*

En informant skriver att det kan finnas stora skillnader mellan värdet av en bostadsrätt och föreningens ekonomi, framförallt i centrala lägen. En informant skriver att det är viktigt att föreningen klarar en räntehöjning utan att behöva höja årsavgiften drastiskt, då en sådan höjning gör att värdet på bostadsrätten påverkas negativt. En annan informant skriver att föreningens skuld plus insatser ger det totala priset på föreningens lägenheter vid upplåtelse. En informant nämner att belåning per kvadratmeter måste ställas i förhållande till fastighetens skick samt mot tillgångarna i kassan. En informant nämnde nyckeltal av intresse vid jämförelse med motsvarande nyckeltal för sålda lägenheter, nämligen årsavgift i kr/kvadratmeter samt nettoräntan på insatsen i kr/kvadratmeter.

#### *4.2.2.5 Soliditet*

Soliditet är ett diskuterat mått enligt den studerade litteraturen, enligt vilken hänsyn ska tas till skillnaden mellan det redovisade värdet och det verkliga värdet. Vi ansåg därför soliditet intressant att studera vidare inom. Som komplement till studiens fråga om soliditet samt justeringar valde vi att fråga informanterna per e-post hur beräkning av soliditet utförs samt om de tar hjälp av synlig soliditet eller justerad soliditet vid den ekonomiska bedömningen av en bostadsrättsförening. En informant svarade att den synliga soliditeten används, det vill säga eget kapital dividerat med tillgångarna i föreningen. Han skriver även att soliditeten bara är ett av många nyckeltal och inte det viktigaste. I enkätstudien svarade denne informant relevansgrad 8 på soliditet och nej på frågan om justeringar utförs. En annan informant svarade att han beräknar synlig soliditet med hjälp av bokförda värden. Han beräknar även justerad soliditet med hjälp av verkliga värden, som erhålls vid värdering av fastighet, men mest som kontroll då dessa värden från värderingen är osäkra. Denne informant ansåg vid besvarande av enkäten att soliditet har nio i relevans och att justeringar görs, dock inte för soliditet. En informant beräknar soliditet som det egna kapitalet i förhållande till balansomslutningen. Han skriver dock att det går att justera soliditet med till exempel avskrivningar och periodiseringar. I enkäten svarade denne informant nio som relevansgrad för soliditet samt att andra justeringar görs, han nämnde dock inte soliditet på den frågan. En annan informant skriver att justerad soliditet är det mest intressanta men att måttet i regel inte används vid bedömning av en bostadsrättsförening, då måttet inte är anpassat för denna form av ekonomisk förening. I enkäten svarade denne informant att soliditet har relevansgrad 6 samt nämnde andra justeringar än för soliditet. Ytterligare en informant svarade att soliditet justeras. Enligt dessa svar tolkar vi med försiktighet att de flesta beräknar synlig soliditet trots att nyckeltalet ofta visar en lägre soliditet i bostadsrättsföreningar än den egentliga soliditeten.

## 4.3 Sammanställning av förstudie och huvudstudie

Studien har visat att det är relevant att studera årsredovisningens poster samt beräkna nyckeltal vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi då de underlättar jämförelser mellan föreningar samt gör det enklare att se om avvikelser förekommer. Årsavgiften för bostadsrättslägenheten var enligt professionen i förstudien relevant att studera, vilket även de auktoriserade fastighetsvärderarna i huvudstudien styrkte då majoriteten tyckte att posten har relevans vid en bedömning. Årsavgiften anses relevant på grund av att den kan påverka värdet på bostadsrätten samt eftersom det är intressant att undersöka om den balanserar med föreningens kostnader. Graden av balans mellan årsavgift och föreningens kostnader kan tala om ifall det finns ett framtida behov av en höjning eller sänkning av årsavgifterna. Med hjälp av dessa svar samt studier av litteratur såsom exempelvis *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering* tolkar vi att årsavgiften är en bra post att studera. Även föreningens belåning ansågs vara ett relevant mått att studera både enligt den utvalda professionen samt enligt fastighetsvärderarna. Posterna drifts- och underhållskostnader var enligt hälften av professionen av intresse och svaret stärktes av att majoriteten av fastighetsvärderarna ansåg att dessa poster var relevanta att studera.

Årets resultat är inte lika relevant att studera enligt de två studierna, då en förening skall gå med nollresultat. Dock kan resultatet möjligtvis visa på om föreningen tar ut för höga eller låga årsavgifter vilket kan vara intressant och då är även resultatet av stor vikt att studera vid bedömningen av ekonomin enligt professionen. Detta har vi noterat i litteraturen och dessa svar gav därmed stöd åt teorin. Nyckeltalet belåning per kvadratmeter var relevant att studera vid en ekonomisk bedömning, både enligt professionen samt fastighetsvärderarna, då belåningen till stor del styr årsavgiften för varje bostadsrättslägenhet. Vi tolkar svaret att belåning per kvadratmeter är relevant att studera i en förening. Även nyckeltalet belåning genom fastighetens taxeringsvärde var av intresse för professionen men för fastighetsvärderarna var talet irrelevant att studera. Här ser vi en skillnad i vad som är relevant och därför kan det vara bra att studera om beräkning skett vid en bedömning. Vi tolkar svaren från hela studien som att nyckeltalet inte är av betydelse vid en ekonomisk bedömning. Årsavgift per kvadratmeter var av intresse för professionen då talet ger en bra bild över föreningens ekonomi. Även enligt fastighetsvärderarna var detta tal av stor vikt vid en bedömning. Vi tolkar svaren som att årsavgift i förhållande till kvadratmeter är relevant att studera ur en bostadsrättsförenings årsredovisning.

Drifts- och underhållskostnader per kvadratmeter var av intresse att studera enligt professionen då det visar styrelsens skötsel av fastigheten och föreningen. Även fastighetsvärderarna ansåg att dessa poster är av intresse och relevanta i bedömningen av ekonomin. Vi tolkar därmed svaren som att beräkning av drifts- och underhållskostnader per kvadratmeter är relevant ur en bostadsrättsförenings årsredovisning. Två informanter i förstudien nämnde soliditet som ett relevant nyckeltal att studera. Eftersom det finns en synlig och en justerad soliditet att beräkna, är det svårt att veta vad fastighetsvärderarna menar när majoriteten ansåg talet som relevant att studera. Därför frågade vi fastighetsvärderarna om förtydligande gällande deras svar gällande soliditet. Majoriteten av informanterna som besvarade frågan svarade att de beräknar synlig soliditet, de resterande ansåg att justerad soliditet är relevant, då det visar den verkliga soliditeten. Studien resulterade i att soliditet blev ett centralt begrepp. Vi har utifrån studiens resultat svårt att dra slutsatser angående vad som anses mest relevant av justerad och synlig soliditet, men utifrån litteraturstudier är det den justerade soliditeten som mest rättvist visar ekonomin i en bostadsrättsförening. Vid ett värderingsutlåtande kan det på grund av dessa olikartade svar vara intressant att undersöka om och hur soliditet beräknas och då även hur stor skillnaden är mellan redovisat och verkligt värde. Detta är intressant då det avsevärt kan påverka värdet på bostadsrätten i de fall värderaren anser måttet som relevant.

Likviditet ansågs av professionen vara relevant samt även av stor vikt vid en bedömning vilket även fastighetsvärderarna ansåg. Detta tolkar vi som att likviditet är ett bra mått att ta hänsyn till i den ekonomiska bedömningen. Justeringar som bör utföras i samband med bedömningen av en förenings ekonomi varierade stort bland både profession och fastighetsvärderare. På grund av dessa svar anser vi att det är av vikt att se vilka justeringar som har utförts i bedömningen och om det i sådana fall är någon betydande justering som förbisetts. Förvaltningsberättelsen ansågs av professionen vara relevant, då man ur den kan utläsa information som kan förklara årsredovisningens poster. Även fastighetsvärderarna i den huvudstudien ansåg förvaltningsberättelsen som relevant. Utifrån dessa svar tolkar vi det som att förvaltningsberättelsen är av betydelse att studera vid bedömningen av ekonomin. Noterna i årsredovisningen är enligt professionen viktiga att studera då de beskriver posterna mer ingående vilket även fastighetsvärderarna anser. Detta kan bero på att de innehåller värdefull information om posterna i årsredovisningen, som kan vara värt att beakta. Revisionsberättelsen anses av professionen olika relevant, vissa anser den relevant och andra anser den mindre relevant att studera. Svaren från fastighetsvärderarna visade på en svag betydelse, vilket kan bero på att revisorn vanligen enbart granskar de poster som är väsentliga och av risk. Vi tolkar dessa svar som att revisionsberättelsens innehåll i många fall bör granskas, dock finns sällan tid för detta. Professionen ansåg att balansräkningen är viktigare att studera än resultaträkningen, då balansräkningen visar

föreningens ekonomiska ställning. Enligt svaren från fastighetsvärderarna är resultaträkningen och balansräkningen lika viktiga att studera om man ser till enkätstudiens medelvärden. Enligt litteraturen vi studerat skulle fokus på balansräkningen kunna ifrågasättas då den tar upp tillgångar till redovisat värde. Därför kan man ifrågasätta balansräkningens status om inte några justeringar utförs innan bedömning, då tillgångarnas verkliga värde kan avvika avsevärt från det redovisade värdet.

Denna sammanställning visar att professionens och de auktoriserade fastighetsvärderarnas åsikter om de olika posterna samt nyckeltalens relevans vid en ekonomisk bedömning av bostadsrättsföreningen var relativt likvärdiga. Det finns dock enskilda svar som skiljer sig från majoriteten och som är värda att notera.

# 5. Slutsats och diskussion

*Här presenteras slutsatser som kan dras efter denna studie, egna synpunkter samt förslag till fortsatt forskning.*

## 5.1 Slutsats

Studiens forskningsfråga löd *Vad i årsredovisningen är relevant att studera vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi?* Vi anser oss ha besvarat forskningsfrågan då studien resulterat i ett antal poster och nyckeltal som är av betydelse att studera då man bedömer ekonomin i en bostadsrättsförening. Dessa är främst årsavgift, årsavgift per kvadratmeter, drifts- och underhållskostnader, drifts- och underhållskostnader per kvadratmeter, belåning, belåning per kvadratmeter, soliditet, likviditet, förvaltningsberättelse och noter. Det är av vikt att ha i åtanke att en bostadsrättsförening drivs enligt självkostnadsprincipen och därmed är inte ett högt resultat önskvärt. Man bör även notera att en bostadsrättsförenings största tillgång är fastigheten som i många fall är kraftigt avskriven och detta bör beaktas vid beräkning av nyckeltal samt bedömning av föreningens balansräkning.

*Syftet med studien var att bidra till en ökad förståelse för hur den ekonomiska bedömningen av en bostadsrättsförening går tillväga samt att se vilka eventuella skillnader som kan förekomma beroende på vem som utför den ekonomiska bedömningen.* Vi anser att studiens syfte är uppnått då den lett till en översikt över vad profession och auktoriserade fastighetsvärderare anser är relevant att ta hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vilket har lett till en ökad förståelse. Även skillnader mellan profession samt olika fastighetsvärderare har framkommit under studiens gång. Skillnader i relevansgrad för poster samt nyckeltal hos både professionen samt fastighetsvärderarna i relevansgrad förekom i studien, exempelvis gällande nyckeltalet soliditet, då informanterna ansåg olika soliditetsmått som relevanta. Årets resultat var även en post där informanterna svarade olika gällande relevansgraden vid en ekonomisk bedömning.

Då huvudstudien tyvärr innebar ett stort bortfall kan man dessvärre inte dra några generella slutsatser utifrån resultatet av denna studie. Däremot anser vi att den ger en viss bild av vad som är av intresse i en bostadsrättsförenings årsredovisning.

I studien framgår bedömningen av ekonomin i en bostadsrättsförening vara ett komplext område, där till och med professionen har delade åsikter om vad som är relevant att studera, vilket gör att frågan uppstår om intressenternas behov tillfredsställs. I en bostadsrättsförening är bostadsrättsinnehavarna en stor intressentgrupp som inte alltid är väl insatta i föreningens ekonomi, vilket leder till att många bostadsrättsinnehavare kanske inte förstår vilken situation deras förening är i och hur den eventuellt skulle kunna förbättras. Som vi skrev i avsnitt 3.5 används årsredovisningen som ett kommunikationsmedel mellan ett företag eller en förening och dess intressenter, vilket givetvis innebär att det är av vikt att intressenterna förstår innehållet i årsredovisningen och vet vilka poster som är relevanta. Enligt denna studie har det framkommit ett flertal nyckeltal som är speciella för denna form av förening, men detta är samtidigt nyckeltal som inte är självklara att undersöka när man läser en bostadsrättsförenings årsredovisning. För en bostadsrättsförening blir intressentmodellen av intresse
då föreningen inte skall gå med vinst utan som vi tidigare nämnt drivs för medlemmarna, det vill säga bostadsrättsinnehavarna och deras intressen.

## 5.2 Avslutande diskussion

Under studiens gång har vi stött på en del funderingar kring det studerade området. Dels anser vi att utbudet av litteratur rörande bostadsrätter är väldigt begränsat vilket är synd då bostadsrätt är en så pass vanlig boendeform i Sverige. Det känns viktigt att information om bostadsrättsföreningar och deras ekonomi sprids på ett enkelt sätt då det är en av de största investeringarna en privatperson gör. Det är även anmärkningsvärt att en stor andel av de auktoriserade fastighetsvärderarna inte anser sig besitta tillräcklig kunskap inom området för att besvara studiens enkät, då de för att inneha auktorisation ska kunna värdera en bostadsrätt. Vidare anser vi det oroväckande att studien resulterat i olika svar, då man därmed inte vet säkert vad som faktiskt är en god ekonomi i en bostadsrättsförening. Då vi läst i litteraturen att soliditeten bör justeras, var det intressant att se att ett flertal fastighetsvärderare utgår ifrån den synliga soliditeten. Frågan är vilka konsekvenser detta kan leda till vid värderingen av en bostadsrätt.

## 5.3 Förslag till fortsatt forskning

Det skulle vara intressant att utföra en liknande studie med en annan intressentgrupp, där man till exempel ber fastighetsmäklare besvara enkäten eftersom många köpare av bostadsrätter troligtvis vänder sig till mäklaren då man undrar över innehållet i årsredovisningen. En undersökning med mer betoning på tillgångarna och hur man värderar dessa i en bostadsrättsförening hade också varit intressant att utföra. Man skulle kunna utföra en jämförande studie av årsredovisningar där man beräknar dels justerad dels synlig soliditet och ser vilka skillnader som uppstår. Då studien ledde till ett stort bortfall av auktoriserade fastighetsvärderare som inte ansåg sig tillräckligt kunniga inom området skulle det vara intressant att undersöka auktorisationens nytta då det enligt ASPECT framgår att en auktoriserad fastighetsvärderare skall kunna värdera alla typer av fastigheter.

# Referenser

## Böcker


Bruzelius Lars H & Per- Hugo Skärvad. 2000. *Integrerad organisationslära.* 8: e uppl. Studentlitteratur AB. Lund

Denscombe Martyn. 2009. *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna.* 2: a uppl. Studentlitteratur AB. Lund.

Eriksson Lars-Torsten. 2006. *Att utreda, forska och rapportera.* 8:e uppl. Liber AB.

Grönlund Anders et al. 2005. *Principbaserad redovisning*. 2: a uppl. Studentlitteratur AB.

Institutet för värdering av fastigheter och SFF. 2008. *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt Fastighetsnomenklatur.*10: e uppl. Fastighetsnytt Förlags AB. Stockholm.

Isacson Per. 2008. *Bostadsrättsboken.*2: a uppl. Telegram Bokförlag AB. Stockholm.

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet. 2004. *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*. Lantmäteriverket. Sverige.

Lundén Björn. 2008. *Redovisning i bostadsrättsföreningar.* 2: a uppl. Björn Lundén Information. Näsviken.

Lundén Björn & Svensson Ulf. 2009. *Bostadsrätt: Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 13: e uppl. Björn Lundén Information. Näsviken.

Moberg Krister. 2006. *Bolagsrevisorn*. 3: e uppl. Norstedts Juridik AB. Stockholm.

Samuelsson Kurt. 1978. *Företaget och dess relationer: Ekonomi och politik.* 3:e uppl. Liber Läromedel. Lund.

Sundgren Stefan et al. 2009. *Internationell Redovisning - Teori och Praxis*. 2: a uppl. Studentlitteratur AB. Lund.

Uggla Ingrid et al. 2010. *Bo i bostadsrätt.* 4: e uppl. Norstedts Juridik AB.

White Gerald I. et al. 2003. *The analysis and use of financial statements*. 3rd Edition. John Wiley & Sons.

## Artiklar

Arnell Göran & Lundqvist Pernilla. 2010. Årsredovisningen behöver inte vilseleda bostadsköpare. *Balans*. Nr 3.

Davidsson Erik & Götehed Jörgen. 2009. Bostadsrättsföreningar är i behov av anpassade redovisningsnormer. *Balans*. Nr 12. Sid 6-7.

Deurell Ole & Nordquist Jon. 2010. Årsredovisningar vilseleder bostadsköpare. *Balans.* Nr 1.

Varey Richard J. & White Jon. 2000. The corporate communication system of managing. *Corporate Communications: An International Journal*
Volym 5. Nr 1. Sid 5-11

## Internet

ASPECT. *Auktorisation av fastighetsvärderare.* (http://www.aspect.se/ASPECT-om-auktorisation-av-fastighetsvarderare.html) Datum 2010-05-11.

ASPECT. *Lista över av ASPECT auktoriserade fastighetsvärderare.* (http://www.aspect.se/ASPECT-hitta-auktoriserad-varderare.html) Datum 2010-05-11

Skatteverket. *Bokföring - vad kräver lagen? Tips m.m*. (http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/startadrivaavslutaforetag/bokforingbokslut/bokforingvadkraverlagen.4.18e1b10334ebe8bc80005195.html) Datum 2010-05-27.

Bolagsverket. *Nya regler för revisorer i handels- och föreningsregistren.* (http://www.bolagsverket.se/aktuellt/2006/061218_nyaregler_revisorer.html) Datum 2010-05-12.

# Bilaga 1 - Intervjuformulär

## Intervju angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

*Denna intervju är en förstudie till en kandidatuppsats inom redovisning som behandlar bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor.*

*Med vänliga hälsningar*

*Marie Ekblom och Petra Håkansson*

1. Vad arbetar du med idag?
Svar:

2. Vad har du för utbildning?
Svar:

3. Vad kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening? Varför?
Svar:

4. Vilka poster bör tas hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi? Varför?
Svar:

5. Har beräkning av nyckeltal betydelse vid bedömningen? Varför?
Svar:

6. Vilka nyckeltal?
Svar:

7. Varför dessa nyckeltal?
Svar:

8. Vilka gränsvärden för nyckeltalen är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god? Varför?
Svar:

9. Utförs justeringar av poster i årsredovisningen?
Svar:

10. Om ja, vilka justeringar och varför?
Svar:

11. Vad väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förening anses god eller dålig? Varför?
Svar:

12. Om inte några nyckeltal beräknas, vad beror detta på?
Svar:

13. Bör man ta hänsyn till förvaltningsberättelsen vid bedömning? Varför?
Svar:

14. Studeras noter till balans- och resultaträkningarna? Varför?
Svar:

15. Är balans- och resultaträkningarna lika viktiga vid bedömningen? Varför?
Svar:

16. Om inte, vilken väger tyngst? Varför?
Svar:

17. Kontrolleras posterna i årsredovisningens äkthet genom noggrann granskning? Varför?
Svar:

# Bilaga 2 - Intervjuer

## Intervju angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

*Denna intervju är en förstudie till en kandidatuppsats inom redovisning som behandlar bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor.*

*Med vänliga hälsningar*
*Marie Ekblom och Petra Håkansson*

1. Vad arbetar du med idag?
Svar: Med revision och rådgivning, främst inriktat mot finansiella företag.

2. Vad har du för utbildning?
Svar: Motsvarande krav för högre revisorsexamen.

3. Vad kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening? Varför?
Svar: En förening där avgifterna är rimliga och samtidigt täcker löpande kostnader och framtida underhållsbehov.

4. Vilka poster bör tas hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi? Varför?
Svar: Avgiftsuttag, Skuldsättning och räntekostnader, underhållkostnader och driftskostnader
Dessa poster gör det möjligt att bedöma om det finns en rimlig balans mellan intäkter och kostnader.
5. Har beräkning av nyckeltal betydelse vid bedömningen? Varför?
Svar: De ger ett standardiserat mått som gör det möjligt att jämföra föreningar.

6. Vilka nyckeltal?
Svar: Belåningsgrad (lån i förhållande till taxvärde/marknadsvärde), avgift per kvm, likvida medel i förhållande till totala kostnader

7. Varför dessa nyckeltal?
Svar: De ger en bild av om avgifter och kostnader är rimliga.

8. Vilka gränsvärden för nyckeltalen är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god? Varför?
Svar: Det saknas fasta gränsvärden

9. Utförs justeringar av poster i årsredovisningen?
Svar: Förstår inte frågan

10. Om ja, vilka justeringar och varför?
Svar: se ovan

11. Vad väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förening anses god eller dålig? Varför?
Svar: Svårt att säga men skuldsättningsgraden är en nyckelfaktor

12. Om inte några nyckeltal beräknas, vad beror detta på?
Svar: I en liten förening kan det saknas behov av nyckeltal.

13. Bör man ta hänsyn till förvaltningsberättelsen vid bedömning? Varför?
Svar: Förvaltningsberättelsen är en integrerad del av årsredovisningen och skall innehålla information som är väsentlig för bedömning av räkenskaperna.

14. Studeras noter till balans- och resultaträkningarna? Varför?
Svar: Ja, innehåller viktig tilläggsinformation, exempelvis om skuldens sammansättning

15. Är balans- och resultaträkningarna lika viktiga vid bedömningen? Varför?
Svar: Resultat- och balansräkningar speglar olika aspekter av föreningens ekonomi och det går inte att säga att den ena är viktigare än den andra.

16. Om inte, vilken väger tyngst? Varför?
Svar: Balansräkningen är viktig så tillvida att där framgår om föreningen riskerar att hamna i obestånd.

17. Kontrolleras posterna i årsredovisningens äkthet genom noggrann granskning? Varför? Svar: Granskningen utgår från principen om väsentlighet och risk.

# Intervju angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

*Denna intervju är en förstudie till en kandidatuppsats inom redovisning som behandlar bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor.*

*Med vänliga hälsningar*
*Marie Ekblom och Petra Håkansson*

1. Vad arbetar du med idag?
Svar: Fastighetsvärderingar

2. Vad har du för utbildning?
Svar: Civ. ing. KTH

3. Vad kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening? Varför?
Svar: Låga avgifter och liten belåning. Låga avgifter tyder på effektivitet(låga kostnader för vatten, värme, reparation och underhåll, etc.). Liten belåning innebär mindre känslighet för finansiella förändringar - räntehöjningar, upptagande av nya lån för oväntade åtgärder, etc.

4. Vilka poster bör tas hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi? Varför?
Svar: Avgifter för t.ex. värme, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll, förvaltning, intäkter från hyror m.m.

5. Har beräkning av nyckeltal betydelse vid bedömningen? Varför?
Svar: Nyckeltal är ett av de bästa sätten att kunna jämföra en förening med andra. Ett annat bra jämförelsematerial är också att jämföra köpeskillingar för liknande och lika belägna lägenheter. Marknaden ger alltid bra svar!

6. Vilka nyckeltal?
Svar: Avgift per m2 BOA (boarea), värmeförbrukning per m2 BOA, lån per m2 BOA, reparation och underhåll per m2 BOA.

7. Varför dessa nyckeltal?
Svar: Se mitt svar ovan angående effektivitet.

8. Vilka gränsvärden för nyckeltalen är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god? Varför?
Svar: Nyckeltalen måste sättas i relation till läge, boendestandard, faciliteter som tillgång till bredband, parkeringar eller garage, annan service. Gränsvärdena är svåra att definiera var för sig som ett mått på att föreningens ekonomi är god. Ett gränsvärde totalt är ju om avgiften skulle vara högre am hyran för en motsvarande lägenhet. Var finns då ett ekonomiskt incitament för att bo i föreningen?

9. Utförs justeringar av poster i årsredovisningen?
Svar: Avskrivningar av byggnader och inköpt utrustning t.ex. gräsklippare, städutrustning, tvättmaskiner etc.

10. Om ja, vilka justeringar och varför?
Svar: Se ovan

11. Vad väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förening anses god eller dålig? Varför?
Svar: Se ovan angående avgiftsnivån i förhållande till marknadens hyror.

12. Om inte några nyckeltal beräknas, vad beror detta på?
Svar:

13. Bör man ta hänsyn till förvaltningsberättelsen vid bedömning? Varför?
Svar: Självklart! Där skall ju alla viktiga händelser redovisas liksom vad som ligger i framtiden av tänkta åtgärder.

14. Studeras noter till balans- och resultaträkningarna? Varför?
Svar: Ja! Där förklaras ofta vad som finns bakom en viss post av extra ordinär karraktär.

15. Är balans- och resultaträkningarna lika viktiga vid bedömningen? Varför?
Svar: En svår fråga att svara på. Jag anser att balansräkningen viktigare än resultaträkningen som ju kortsiktigt redovisar ett års verksamhet.

16. Om inte, vilken väger tyngst?  Varför?

Svar: Se ovan.

17. Kontrolleras posterna i årsredovisningens äkthet genom noggrann granskning? Varför?

Svar: Alla föreningar har revisorer som skall granska såväl räkenskaperna, förvaltningen som årsredovisningen.

# Intervju angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

*Denna intervju är en förstudie till en kandidatuppsats inom redovisning som behandlar bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor.*

*Med vänliga hälsningar*
*Marie Ekblom och Petra Håkansson*

1. Vad arbetar du med idag?
Svar: Jag är VD för Boreda AB, ett företag som arbetar för ökad transparens på fastighetsmarknaden.

2. Vad har du för utbildning?
Svar: Organisation och ledarskap på Handelshögskolan i Göteborg

3. Vad kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening? Varför?
Svar: Att medlemmarna har en så låg boendekostnad som möjligt samtidigt som föreningen har en långsiktig välfinansierad underhållsplan som minimerar avgiftssvängningar.

4. Vilka poster bör tas hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi? Varför?
Svar: I första hand belåning eftersom den står bakom den största risken för medlemsavgiftshöjning. I andra hand driftkostnader.

5. Har beräkning av nyckeltal betydelse vid bedömningen? Varför?
Svar: Ja, stor betydelse. De kan användas för att relatera föreningens ekonomi med jämförbara föreningar och avslöja avvikelser.

6. Vilka nyckeltal?
Svar: Belåningsgrad uttryckt i belåning per m2, % av marknadsvärde, % av omsättning. Driftkostnader i relation till omsättning, driftnetto, lokalintäkter, vakanser, etc.

7. Varför dessa nyckeltal?

Svar: Bostadsrättsföreningar går inte att analysera som exempelvis traditionell aktiebolagsanalys där resultat och soliditet är viktiga mått. Detta för att de inte är vinstdrivande (självkostnadsprincipen) samt att fastigheten ofta är långt ifrån fullständigt upptagen i balansräkningen.

8. Vilka gränsvärden för nyckeltalen är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god? Varför?
Svar: Vi anser inte att det finns några absoluta tal som är relevanta att jämföra med utan det är ortsberoende. En andel kommersiella intäkter på 40 % kan exempelvis vara orimligt mycket i en liten stad samtidigt som det är relativt vanligt i Stockholms innerstad.

9. Utförs justeringar av poster i årsredovisningen?
Svar: Ja, i stor utsträckning. Vi normaliserar alla årsredovisningar när vi stansar dem i vår databas för att få bort jämförelsestörande poster.

10. Om ja, vilka justeringar och varför?
Svar: Exempelvis rot-bidrag tas ibland upp som intäkt och ibland som minskad kostnad i balansräkningen. Vissa för fortfarande upp överföring till underhållsfond i resultaträkningen trots att detta inte är tillåtet längre. För att kunna jämföra två föreningar med olika redovisningskvalitet normaliserar vi därför detta innan analys.

11. Vad väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förening anses god eller dålig? Varför?
Svar: Belåningsgraden eftersom räntekostnaderna kan få stor effekt på medlemsavgifterna. Det vore bättre om denna ”dolda” belåning togs ut fullständigt på medlemmarna istället för i föreningen.

12. Om inte några nyckeltal beräknas, vad beror detta på?
Svar:

13. Bör man ta hänsyn till förvaltningsberättelsen vid bedömning? Varför?
Svar: Ja, en automatiserad analys kan enbart peka på avvikelser och ge indikationer. En slutgiltig granskning av förvaltningsberättelsen kan förklara vissa avvikelser och förändra bedömningen, exempelvis engångseffekter.

14. Studeras noter till balans- och resultaträkningarna?  Varför?
Svar: Ja, i stor utsträckning. Exempelvis använder vi lånebelopp, ränta och löptid för att kunna göra prognoser över föreningens räntekostnader framöver. Andra intressanta noter är fördelning av taxebundna kostnader på el, värme, vatten och renhållning.

15. Är balans- och resultaträkningarna lika viktiga vid bedömningen? Varför?
Svar: Balansräkningen är mycket mer intressant eftersom den innehåller både information om belåning, kassa samt kassaflöde och ackumulationen över tid.

16. Om inte, vilken väger tyngst?  Varför?
Svar: Se ovan

17. Kontrolleras posterna i årsredovisningens äkthet genom noggrann granskning? Varför?
Svar: Jag vet inte vad ”noggrann” i detta sammanhang betyder, men ja, vi får automatiskt larm om avvikelser eftersom vi ställer posterna i relation till andra bostadsrättsföreningar. Om en post är avsevärt mycket lägre eller högre än förväntat ser vi detta. Många bostadsrättsföreningar slarvar tyvärr ofta med sin redovisning och vi får varje år in hundratals årsredovisningar som inte summerar eller där det saknas vital information. Trots det är de signerade av revisorn samt styrelsen!

# Intervju angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

*Denna intervju är en förstudie till en kandidatuppsats inom redovisning som behandlar bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor.*

*Med vänliga hälsningar*
*Marie Ekblom och Petra Håkansson*

1. Vad arbetar du med idag?

Svar: Fastighetsvärdering, generell auktorisation: alla typer av värderingar, från br-lägenheter och småhus till storhus/kommersiella fastigheter.

2. Vad har du för utbildning?

Svar: Civilingenjör (L), inriktning Bygg- o fastighetsekonomi, KTH,
Magisterexamen i Företagsekonomi, Sthlm Univ.

3. Vad kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening? Varför?

Svar: Först och främst: att alla lägenheter som är upplåtna med BR har någon innehavare, dvs. föreningen bör ju vara placerad i en ort med tryck på bostadsmarknaden. I orter med bostadsbrist: hyreslägenheter som dolda tillgångar. Motsatsen i orter där det är svårt att hyra ut hyreslägenheter. Då måste bostadsrätterna vara i bättre skick, och ha ett bättre läge, för att kunna upplåtas med BR.

God soliditet > 60 %. God likviditet underordnat soliditet.

Gott läge >> Attraktiva lokaler >> höga hyresintäkter från lokaler >> långa Hyreskontrakt.

Måste även sättas i relation till föreningens ålder, hur gammal byggnaderna är och i vilket skick dessa är i >> framtida renoveringar.

Vad som kännetecknar en förening med god ekonomi: sannolikt en äldre förening där man gjord de största investeringarna, gott centralt läge på orten m.m. m.m.

4. Vilka poster bör tas hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi? Varför?

Svar: - Soliditet och likviditet:

Förmåga att överleva långsiktigt, förmåga att kunna betala sina löpande betalningar.

D.v.s. anläggningstillgångar/bokfört värde, omsättningstillgångar. Totala tillgångar. Kortfristiga/långsiktiga fordringar.

- Om föreningen genom åren gott med plus/minus.
- I noter, varifrån intäkterna kommer (intäkter från hyresgäster, lokaler/bostäder, avgifter)
- Taxeringsvärdet, för att få en uppfattning om fastighetens egentliga marknadsvärde och sätta det i relation till hur stor belåningen är.

5. Har beräkning av nyckeltal betydelse vid bedömningen? Varför?

Svar: Ja. Som relationstal, för att sätta föreningen i jämförelse med andra föreningar på orten/i området.

6. Vilka nyckeltal?

Svar: Soliditet, likviditet, belåning kr/kvm lägenhetsyta, (drift- o underhållskostnader), avgiftsnivå i föreningen.

7. Varför dessa nyckeltal?

Svar: Dessa som bedöms ha den största inverkan på lägenheternas värde.

8. Vilka gränsvärden för nyckeltalen är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god? Varför?

Svar: beroende på hur gammal fastigheten är och i vilket skick.

Soliditet minst 50 % för godkänt, över 70 % gott. Beror på i vilken ort.

Avgiftsnivån, beroende på fastighet och ort. Skall sättas i relation till bruksvärdesnivån på orten.

9. Utförs justeringar av poster i årsredovisningen?

Svar: NEJ.

10. Om ja, vilka justeringar och varför?

Svar: Endast om det har varit enstaka år som avvikit från ett normalår, större renovering/annan post som på onormalt sett påverkat ett års bokslut. Hyresbortfall, renovering, tvist m.m.

11. Vad väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förening anses god eller dålig? Varför?

Svar: Soliditet (visar på långsiktiga förmågan att överleva och visar på om föreningen behöver öka avgifterna med tiden), avgiftsnivå (visar på föreningen attraktivitet), årets resultat.

12. Om inte några nyckeltal beräknas, vad beror detta på?

Svar: -

13. Bör man ta hänsyn till förvaltningsberättelsen vid bedömning? Varför?

Svar: Inte mycket, men ger information om fastigheten som kan behövas för att skriva ett värderingsutlåtande. Kan ge svar på vissa poster i BR/RR.

14. Studeras noter till balans- och resultaträkningarna? Varför?

Svar: Ja, innehåller i vissa fall information som kan vara bra att studera, som nämnts innan.

15. Är balans- och resultaträkningarna lika viktiga vid bedömningen? Varför?

Svar: Ja

16. Om inte, vilken väger tyngst? Varför?

Svar: -

17. Kontrolleras posterna i årsredovisningens äkthet genom noggrann granskning? Varför?

Svar: Absolut inte. Det ges aldrig någon tid till detta. Litar fullt ut på revisionsberättelsen.

# Intervju angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

*Denna intervju är en förstudie till en kandidatuppsats inom redovisning som behandlar bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor.*

*Med vänliga hälsningar*
*Marie Ekblom och Petra Håkansson*

1. Vad arbetar du med idag?
Svar: Programledare och universitetsadjunkt, Fastighetsekonomiprogrammet, Karlstads universitet

2. Vad har du för utbildning?
Svar: Ekonomlinjen 140 p (210 hp), Praktisk pedagogisk utbildningen (60 hp), Doktorandkurser (30hp)

3. Vad kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening? Varför?
Svar: Låga avgifter i kombination med icke eftersatt underhåll. Låga avgifter är ett mått på en effektiv förvaltning om man inte valt att låta fastighetens skick försämrats förstås. Om kommersiella lokaler finns kompliceras bilden en aning. En relativt ny förening kan inte jämföras med en äldre i detta avseende.

4. Vilka poster bör tas hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi? Varför?
Svar: årsavgifter, drifts- och underhållskostnader, räntekostnader, lån, dolda tillgångar (hyresrätter, potentiella nya ytor t.ex. vind som går att göra om) Risker (t.ex. tomträtt, ränterisker)

5. Har beräkning av nyckeltal betydelse vid bedömningen? Varför?
Svar: Ja, för att bedöma rimligheten i de olika posterna och kunna värdera dem. Det är viktigt att inte jämföra gamla och nya föreningar eller väldigt små med väldigt stora.

6. Vilka nyckeltal?
Svar: Årsavgift/boyta, räntekostnader/kvm, drift/kvm, underhåll/kvm, lån/taxeringsvärde

7. Varför dessa nyckeltal?
Svar: Är avgifterna och kostnaderna rimliga i förhållande till fastighetens/föreningens ålder. Hur stora är lånen i föreningen i förhållande till ”värdet” på fastigheten. (eftersom inga föreningar redovisar marknadsvärde är taxvärde det närmaste vi kan komma ett riktigt värde (75% av MV) balansräkningen ger ingen vägledning alls i detta avseende när det gäller äldre hårt avskrivna byggnader. detta är intressant att veta eftersom föreningens förmåga att vara kreditvärdig vid en ev. större renovering beror på hur banken ser på risken.

8. Vilka gränsvärden för nyckeltalen är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god? Varför?
Svar: Det är inte meningsfullt att sätta gränser för vad som är bra eftersom förutsättningarna är så olika men en hög avgift innebär ju att medlemmarna redan är pressade och utrymmet för ytterligare höjningar är begränsade. En förening med hög belåning, höga avgifter i kombination med ett svagt kassaflöde är en varningssignal, kombinerat med låga underhållskostnader kan indikera ett eftersatt underhåll då likviditeten gör att man kanske skjuter upp det som går att skjuta upp. Skillnader i taxebundna kostnader är stor i olika kommuner (se Nils Holgerssonrapporten) vilket gör att drift kan vara svår att jämföra mellan olika kommuner.

9. Utförs justeringar av poster i årsredovisningen?
Svar: ja

10. Om ja, vilka justeringar och varför?
Svar: om hyresrätter finns kan det vara av intresse att göra en BR och RR som om de såldes, är räntan på lånen inte nuvarande marknadsränta (bunden ränta)kan det vara intressant att se effekterna av om de vore så. Om kommersiella lokaler finns har dessa marknadsmässig hyra, finns risken för vakans bör detta belysas.

11. Vad väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förening anses god eller dålig? Varför?
Svar: Årsavgifter per kvadratmeter och lån/taxvärde. Om dessa nyckeltal är låga kan man utgå från att föreningen är stark och välskött (förutsatt att man inte låter fastigheten förfalla)

12. Om inte några nyckeltal beräknas, vad beror detta på?
Svar: vet ej

13. Bör man ta hänsyn till förvaltningsberättelsen vid bedömning? Varför?
Svar: absolut, den ger information om väsentliga händelser under året som kan få vissa nyckeltal att avvika. dessutom får man info om vad som planeras framåt och som kan påverka föreningens ekonomi

14. Studeras noter till balans- och resultaträkningarna?  Varför?
Svar: Ja, där framgår ofta taxvärde, räntesatser och tid för omläggning på lån, detaljerad info om driftskostnader, hyresintäkter, löptid för av tomträttsavgälden.

15. Är balans- och resultaträkningarna lika viktiga vid bedömningen? Varför?
Svar: Ja, de är ju olika beskrivningar av föreningen, I BR avspeglas ju alla tidigare resultaträkningar och lite annat.

16. Om inte, vilken väger tyngst?  Varför?
Svar:

17. Kontrolleras posterna i årsredovisningens äkthet genom noggrann granskning? Varför?
Svar: Nej men frågan är i högsta grad befogad. Om förvaltningen skötts av tex SBC eller HSB känns det tryggare än om en boende i föreningen snickrat ihop den på fritiden. Det brukar märkas om den är professionellt framtagen.

# Intervju angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

*Denna intervju är en förstudie till en kandidatuppsats inom redovisning som behandlar bedömningen av ekonomin i bostadsrättsföreningar. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor.*

*Med vänliga hälsningar*
*Marie Ekblom och Petra Håkansson*

1. Vad arbetar du med idag?
Svar: Tf chef ekonomisk förvaltning. Tidigare förvaltningsekonom.

2. Vad har du för utbildning?
Svar: Nioårig grundskola, 1 år på gymnasium, bokföringskurs, 5 poäng ekonomistyrning

3. Vad kännetecknar en god ekonomi i en bostadsrättsförening? Varför?
Svar: God ekonomi kännetecknas av låg belåningsgrad och god likviditet.

Därför att om skulden är hög blir föreningen mycket räntekänslig och det kan slå hårt mot årsavgifterna.

En god likviditet gör att föreningen inte tvingas till dyra lån om något oplanerat händer.

4. Vilka poster bör tas hänsyn till i en bostadsrättsförenings årsredovisning vid bedömning av dess ekonomi? Varför?
Svar: Man bör titta på låneskuld per kvadratmeter och om omsättningstillgångarna täcker kortfristiga skulder. Det ger snabbt en bild av föreningens ekonomi.

5. Har beräkning av nyckeltal betydelse vid bedömningen? Varför?
Svar: Nyckeltal kan vara en hjälp för en snabb analys, men då bör man veta vad som är ”bra” och ”dåliga” nyckeltal, d v s ha något att jämföra med.

6. Vilka nyckeltal?
Svar: Likvidiet, Solditet och skuld per kvadratmeter.

7. Varför dessa nyckeltal?
Svar: De är nog de som säger mest.

8. Vilka gränsvärden för nyckeltalen är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi anses vara god? Varför?
Svar: Vet ej.

9. Utförs justeringar av poster i årsredovisningen?
Svar: Nej inte vad jag vet.

10. Om ja, vilka justeringar och varför?
Svar:

11. Vad väger tyngst av alla faktorer samt nyckeltal i bedömningen om en förening anses god eller dålig? Varför?
Svar: Jag tror att det är skuld per kvadratmeter och likviditet. Se mina kommentarer ovan ang dessa faktorer.

12. Om inte några nyckeltal beräknas, vad beror detta på?
Svar: Man kanske inte har system som räknar dessa med automatik och det har inte högsta prioritet då informationen finns i årsredovisningen och har man yta och summor kan man själv räkna nyckeltal.

13. Bör man ta hänsyn till förvaltningsberättelsen vid bedömning? Varför?
Svar: En bra förvaltningsberättelse ger mycket information om verksamheten, hur aktiv styrelsen är, och framför allt genomfört och kommande underhåll som påverkar ekonomin mycket.

14. Studeras noter till balans- och resultaträkningarna? Varför?
Svar: Det ger en fördjupning och förklaring till posterna i RR och BR.

15. Är balans- och resultaträkningarna lika viktiga vid bedömningen? Varför?

Svar: Nej.

16. Om inte, vilken väger tyngst? Varför?
Svar: Balansräkningen ger en historia och ev framtid, där framgår, långa och kortfristiga skulder och underhållsfond.

17. Kontrolleras posterna i årsredovisningens äkthet genom noggrann granskning? Varför?
Svar: Om föreningen har en auktoriserad revisor, men det är inget lagligt krav. Det ger trygghet till medlemmar och blivande köpare att veta att siffrorna har kontrollerats. På de flesta orter och framförallt storstäderna är ett lägenhetsköp en stor investering.

# Bilaga 3- Enkätformulär

## Enkät angående bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi.

Vi är två studenter vid Södertörns Högskola som arbetar med vår kandidatuppsats i företagsekonomi. Vår undersökning gäller värderingen av bostadsrätter med fokus på ekonomin i bostadsrättsföreningar där vi vill undersöka vilka poster i årsredovisningen samt vilka nyckeltal som är av vikt vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi. Vi är mycket tacksamma för att du tar dig tid att besvara dessa frågor. Om du undrar över något gällande enkäten maila oss gärna.

Tack på förhand
Med vänliga hälsningar
Marie Ekblom och Petra Håkansson

---

Ditt namn * Detta efterfrågas endast av praktiska skäl för sammanställningen av enkäter, ditt svar kommer att behandlas anonymt.

### Hur relevanta på en skala från 1 till 10 anser du att följande faktorer är vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi (avser frågorna 1-25)

1. Årsavgift *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | | | | | | | | | | | Mycket relevant |

2. Årsavgift per kvadratmeter *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | | | | | | | | | | | Mycket relevant |

3. Driftskostnader *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | | | | | | | | | | | Mycket relevant |

4. Driftskostnader per kvadratmeter *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | | | | | | | | | | | Mycket relevant |

5. Driftskostnader per omsättning *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | | | | | | | | | | | Mycket relevant |

6. Underhållskostnader *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | | | | | | | | | | | Mycket relevant |

7. Underhållskostnader per kvadratmeter *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

8. Räntekostnader *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

9. Räntekostnader per kvadratmeter *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

10. Belåning *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

11. Belåning per kvadratmeter *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

12. Belåning genom taxeringsvärde *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

13. Belåning genom marknadsvärde *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

14. Belåning genom omsättning *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

15. Underhållsplan *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

16. Hyresintäkter *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

17. Resultaträkning *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

18. Balansräkning *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

19. Noter *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

20. Förvaltningsberättelse *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

21. Revisionsberättelse *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

22. Årets resultat *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

23. Soliditet *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

24. Likviditet *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

25. Likvida medel i förhållande till totala kostnader *

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ej relevant | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Mycket relevant |

26. Utför du några justeringar i samband med beräkning av nyckeltal? * Beskriv gärna vilka justeringar du gör samt för vilka nyckeltal och under vilka omständigheter justeringar görs.

27. Skiljer sig bostadsrättsföreningar ifrån övriga föreningar eller företag med avseende på bedömningen av dess ekonomi? * Om så är fallet, förklara gärna på vilket sätt.

28. Föreligger det några problem i bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomi eller vid värderingen av en bostadsrätt? *

29. Övriga kommentarer

Tack för din medverkan!

# Bilaga 4 – Enkäter

Svar på enkätfrågor 1-25.

| 1. Årsavgift | 2. Årsavgift per kvadratmeter | 3. Driftskostnader | 4. Driftskostnader per kvadratmeter |
|---|---|---|---|
| 10 | 10 | 10 | 10 |
| 8 | 8 | 8 | 8 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |
| 9 | 9 | 9 | 9 |
| 7 | 1 | 9 | 3 |
| 9 | 9 | 7 | 7 |
| 10 | 10 | 8 | 8 |
| 8 | 7 | 7 | 7 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |
| 10 | 10 | 8 | 8 |
| 8 | 8 | 8 | 8 |
| 7 | 10 | 6 | 10 |
| 1 | 8 | 1 | 8 |
| 8 | 8 | 7 | 7 |
| 8 | 8 | 6 | 6 |
| 10 | 10 | 7 | 7 |
| 1 | 10 | 1 | 10 |
| 10 | 10 | 9 | 7 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |

| 5. Driftskostnader per omsättning | 6. Underhållskostnader | 7. Underhållskostnader per kvadratmeter | 8. Räntekostnader |
|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 8 | 10 |
| 1 | 8 | 8 | 8 |
| 1 | 10 | 10 | 10 |
| 3 | 9 | 9 | 9 |
| 4 | 9 | 5 | 3 |
| 8 | 7 | 7 | 8 |
| 7 | 8 | 8 | 8 |
| 8 | 7 | 7 | 7 |
| 4 | 8 | 8 | 10 |
| 5 | 8 | 8 | 8 |
| 5 | 6 | 6 | 9 |
| 6 | 5 | 10 | 5 |
| 4 | 1 | 8 | 1 |
| 7 | 7 | 7 | 7 |
| 1 | 4 | 4 | 4 |
| 4 | 8 | 8 | 9 |
| 1 | 1 | 10 | 5 |
| | 4 | 6 | 10 |
| | 7 | 7 | 7 |

| 9. Räntekostnader per kvadratmeter | 10. Belåning | 11. Belåning per kvadratmeter | 12. Belåning genom taxeringsvärde |
|---|---|---|---|
| 10 | 10 | 10 | 1 |
| 8 | 8 | 8 | 2 |
| 10 | 10 | 10 | 1 |
| 9 | 9 | 3 | 3 |
| 1 | 3 | 1 | 1 |
| 8 | 10 | 10 | 4 |
| 8 | 9 | 9 | 2 |
| 7 | 9 | 9 | 5 |
| 5 | 10 | 10 | 5 |
| 8 | 8 | 8 | 1 |
| 9 | 9 | 9 | 1 |
| 10 | 10 | 10 | 1 |
| 8 | 1 | 8 | 8 |
| 7 | 7 | 7 | 5 |
| 4 | 5 | 5 | 6 |
| 9 | 9 | 9 | 1 |
| 10 | 5 | 10 | 1 |
| 7 | 7 | 5 | 3 |
| 7 | 8 | 8 | 1 |

| 13. Belåning genom marknadsvärde | 14. Belåning genom omsättning | 15. Underhållsplan | 16. Hyresintäkter |
|---|---|---|---|
| 10 | 1 | 8 | 10 |
| 2 | 2 | 8 | 8 |
| 10 | 1 | 10 | 10 |
| 9 | 3 | 9 | 9 |
| 2 | 1 | 3 | 10 |
| 9 | 4 | 8 | 10 |
| 8 | 7 | 5 | 6 |
| 8 | 4 | 6 | 7 |
| 5 | 1 | 7 | 5 |
| 8 | 3 | 8 | 8 |
| 4 | 5 | 8 | 8 |
| 8 | 10 | 8 | 10 |
| 10 | 6 | 5 | 8 |
| 7 | 4 | 9 | 5 |
| 4 | 5 | 5 | 6 |
| 9 | 1 | 8 | 9 |
| 10 | 3 | 8 | 10 |
| 3 | 1 | 7 | 6 |
| 8 | | 5 | 9 |

| 17. Resultaträkning | 18. Balansräkning | 19. Noter | 20. Förvaltningsberättelse |
|---|---|---|---|
| 10 | 10 | 10 | 6 |
| 8 | 8 | 8 | 8 |
| 10 | 10 | 10 | 8 |
| 9 | 9 | 5 | 9 |
| 7 | 2 | 3 | 7 |
| 9 | 9 | 6 | 5 |
| 8 | 8 | 8 | 3 |
| 10 | 10 | 10 | 9 |
| 10 | 10 | 10 | 8 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |
| 8 | 8 | 8 | 5 |
| 10 | 10 | 10 | 7 |
| 8 | 8 | 9 | 5 |
| 7 | 5 | 7 | 6 |
| 6 | 6 | 4 | 6 |
| 9 | 9 | 9 | 7 |
| 10 | 5 | 1 | 5 |
| 5 | 5 | 5 | 5 |
| 6 | 6 | 6 | 8 |

| 21. Revisionsberättelse | 22. Årets resultat | 23. Soliditet | 24. Likviditet | 25. Likvida medel i förhållande till totala kostnader |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 9 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 5 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 7 | 3 | 7 | 4 | 3 |
| 5 | 5 | 9 | 9 | 9 |
| 4 | 6 | 4 | 4 | 4 |
| 10 | 8 | 10 | 9 | 8 |
| 8 | 8 | 9 | 9 | 9 |
| 10 | 5 | 8 | 5 | 1 |
| 5 | 4 | 6 | 5 | 7 |
| 1 | 3 | 10 | 7 | 7 |
| 7 | 5 | 8 | 8 | 8 |
| 5 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 5 | 4 | 8 | 8 | 7 |
| 5 | 6 | 5 | 5 | 5 |
| 5 | 8 | 3 | 8 | 1 |
| 5 | 5 | 7 | 7 | 7 |
| 5 | 5 | 7 | 7 | 7 |