



## Artikelserien: Hur man skapar en mer attraktiv bostadsrättsförening

### Del 1: Inledning. Vad är då en mer attraktiv bostadsrättsförening?

*Detta är en artikelserie i 5 delar som lyfter fram vad som kännetecknar en mer välskött och attraktiv bostadsrättsförening och som sannolikt då kan få en betydligt mer positiv utveckling, än andra bostadsrättsföreningar i området?*

***”Det krävs ofta ett helt nytt sätt att tänka, för att rätta till de problem som uppstått till följd av det gamla sättet att tänka”.***

Utgångspunkten för denna artikelserie ligger på själva bostadsrättsföreningens verksamhet och med utgångspunkt baserat på ett affärsmässigt agerande. Därför har lägesfaktorn här helt har tagits bort från resonemanget. Det spelar så att säga ingen roll om bostadsrättsföreningen ligger i centrala Stockholm eller i en mindre stad ute i landet. Artikelserien vänder sig i första hand till styrelse och medlemmar i befintliga bostadsrättsföreningar, men är kanske inte helt irrelevant även inför planerade ombildningar eller vid nyproduktion?

- Denna artikelserie är säkert även en intressant läsning för dig som bostadsrättsköpare, fastighetsmäklare, bostadsrättsförvaltare, bank (bolånerådgivning), teknik-konsult och utbildare inom bostadsrätt.
- Syftet med denna artikelserie är även att bidra till nya idéer för att stärka upp konsumentskyddet samt förenkla och utveckla bostadsrätten som boendeform.
- Artikelserien kommer att finnas tillgänglig och löpande uppdateras på AAbrf.se som är en ny tjänst som erbjuder styrelser ett genomtänkt och enkelt affärsstöd inom bostadsrättsförvaltning. Se mer på hemsidan AAbrf.se, under Våra nyheter.

*För mer information kan du även gå in på: [Fastitia.se](http://Fastitia.se) / [Boanalys.se](http://Boanalys.se)*

### En beskrivning av innehållet i denna artikelserie:

***Del 1: Vad är då en mer attraktiv bostadsrättsförening? V.1***

*Del 2: Bostadsrättsföreningens fastighet & miljö*

*Del 3: Bostadsrättsföreningens förvaltning & ekonomi*

*Del 4: Bostadsrättsföreningens kommunikation & organisation*

*Del 5: Vad är då en mer attraktiv bostadsrättsförening? Slutsatser & tips*



## Del 1: Vad är egentligen en attraktiv bostadsrättsförening?

### Inledning

Här redovisar jag mina tankar om vad som kännetecknar en attraktiv bostadsrättsförening som ett stöd för bostadsrättsföreningars styrelse, både när det gäller befintliga ledamöter som för nya ledamöter. Fastighetens lägesfaktor är här borttagen från förutsättningarna och resonemanget då den sannolikt inte helt enkelt kan flyttas?

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som också är en "juridisk person" precis som t ex ett aktiebolag. Att köpa en andel i en bostadsrättsförening påminner däremot juridiskt mer om att köpa ett värdepapper än att köpa en fastighet. Detta beror på att bostadsrätter är lös egendom och inte fast egendom. Det är medlemmarna i bostadsrättsföreningen som tillsammans äger den aktuella fastigheten. Föreningens medlemmar har inget personligt ansvar mot utomstående aktörer.

Medlemmarna ansvarar dock ekonomiskt med sin insats vid upplåtelse av bostadsrätt vid nyproduktion eller vid ombildning samt kan även i viss mån drabbas vid överlåtelser i de fall som bostadsrättsföreningens verksamhet fördyras och årsavgifterna måste höjas kraftigt. Då kan marknadsvärdet på bostadsrätterna sjunka och på så sätt kan medlemmarna drabbas ekonomiskt genom lägre prisnivåer vid en försäljning.

*Bostadsrättsföreningens syfte är "att tillvarata sina medlemmars ekonomiska intressen".*

Det kan beskrivas som att man ska erbjuda sina medlemmar ett bra och kvalitetsfullt boende till lägsta möjliga kostnad, med en bra värdeutveckling på bostadsrätterna. Detta sker vanligtvis genom att man håller en hög nivå av affärsmässigt agerande och kostnadseffektivitet inom samtliga delar av verksamheten (helhetssyn) och inte enbart fokuserar på tekniska eller frågor "som man kan se och höra".

En bostadsrättsförening ska agera som vilket fastighetsbolag som helst dvs skapa nytta/värde för sina ägare. I en bostadsrättsförening är det medlemmarna/bostadsrättshavarna som är ägare till bostadsrättsföreningens fastighet (byggnad och markområde). En bostadsrättsförening ska drivas utifrån "att tillvarata sina medlemmars ekonomiska intresse" om inte annat framgår av stadgarna.

Man bör även ha en uttalad vision och affärsidé/verksamhetsidé samt informera om vilka viktiga frågor som ska hanteras på lång respektive kort sikt. Denna affärsidé/verksamhetsidé ska även tydligt framgå i årsredovisningen samt på bostadsrättsföreningens hemsida gärna även som inledning i styrelse och stämmoprotokoll.

### Vad är då en mer attraktiv bostadsrättsförening?

Man kan enklast beskriva det (se i grön kolumn) genom att jämföra den med en sk "vanlig" bostadsrättsförening (se i röd kolumn) , enligt tabellen här nedan.

VÄRDESKAPANDE FAKTORER	EN "VANLIG" ELLER "MINDRE BRA" BOSTADSRÄTTSFÖRENING	EN "ATTRAKTIV" OCH "VÄLSKÖTT" BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Prisutveckling	LÅG - Ungefär som genomsnittet eller under	HÖG - Ofta högre genomsnittspriser än i närområdet
Kostnadseffektivisering	LÅG - Fokuserar oftast på energikostnaden	HÖG - Vi tittar på hela föreningens kostnads/intäktsbild
Stöd av förvaltaren	LÅG - Föreningen måste ge egna förslag	HÖG - Får löpande olika förslag till förbättringar
Problemförebyggande	LÅG - "Agerar först då problem uppkommit"	HÖG - Agerar förebyggande till att problem uppkommer
Årsavgifterna	LÅG - Höga årsavgifter "livrem & hängslan"	HÖG - Ständigt fokus på lägre årsavgifter & värdeökning
Styrelsens engagemang	LÅG - Föreningsarbetet upplevs som tråkigt	HÖG - Tycker att föreningsarbetet är kul och intressant
Information/nyhetsbrev	LÅG - Ofta enbart efter vad lagkraven säger	HÖG - Ger löpande ut information till olika intressenter
Affärsmässigt agerande	LÅG - Agerande med ideell karaktär	HÖG - Agerar professionellt och tidseffektivt
Stadgar	LÅG - Ofullständiga och med en tråkig design	HÖG - Med arbetsordning & design för ökad läsvänlighet
Tidsperspektiv	LÅG - Fokuserar ofta på ett nulägesperspektiv	HÖG - Har ett tydligt framtidsperspektiv
Kundperspektiv	LÅG - Man har ett styrelseperspektiv	HÖG - Man har ett tydligt medlemsperspektiv
Utvecklingsförmåga	LÅG - Agerar ofta enbart efter lagkraven	HÖG - Vi arbetar kontinuerligt med att bli bättre
Medlemsomsättning	HÖG - Mer än ca 20 % flyttar härifrån varje år	LÅG - Mindre än ca 10 % flyttar härifrån varje år
Närvaro på årsstämma	LÅG - Max 20 % av medlemmarna närvarar	HÖG - Minst 40 % av medlemmarna närvarar
Årsredovisningen	LÅG - Ofullständig ofta enligt minimikravet	HÖG - Bra beskrivning med ett tydligt framtidsfokus

### Vad kännetecknar då en attraktiv bostadsrättsförening?

En attraktiv bostadsrättsförening (om man bortser från själva lägesfaktorn vilket man inte kan påverka) är den bostadsrättsförening där styrelsen ges förutsättningar att själva på ett enkelt och tidseffektivt sätt kunna agera på ett affärsmässigt, proaktivt och kostnadseffektivt sätt med att kvalitetssäkra och förädla bostadsrättsföreningens byggnad och markområde samt skapa en trygg och bra boendemiljö med allas ekonomiska bästa i fokus. Där man uppnår detta scenario brukar ofta även värdet på bostadsrättsföreningens bostadsrätter öka mer än vad som sker i bostadsrättsföreningen på andra sidan gatan.

En attraktiv bostadsrättsförening brukar även kännetecknas av att man har en driven och kompetent styrelse som arbetar med målstyrning på både kort och lång sikt och har ett tydligt medlems/kundfokus (internt och externt). En av de viktigaste uppgifterna för styrelsen är att skapa en gemensam vision, verksamhetsidé, policys, mål och strategier för hela verksamheten. Där visionen och verksamhetsidén ger föreningen dess mening och dess färdriktning.

Har föreningen ingen utstakad färdriktning, blir det lätt att man famlar i mörkret och hamnar i oförutsedda situationer (ofta till höga kostnader). Med hjälp av bra styrning och förebyggande arbete parerar man dessa framtida händelser och minimerar risken för att drabbas av kostsamma underhållsåtgärder i efterhand. Medlemmarna ges här även regelbundet bra och tydlig information om hur verksamheten utvecklas och kanske även om viktiga politiska och marknadsmässiga förändringar som kan påverka bostadsrättsföreningens verksamhet framöver.

Man förstår även omfattningen av den verksamhet man bedriver samt bristerna i den egna förmågan. Man har därför ett nätverk av olika kompletterande specialistföretag som stöd i svåra frågor och upphandlar regelmässigt sina stödtjänster som t ex ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning samt el och alternativa värmekällor, utifrån sina egna konstaterade behov.

### En fråga till dig som läsare!

Vilken av dessa båda bostadsrättsföreningar A eller B nedan skulle du vilja vara styrelseledamot i, vara medlem i eller att köpa en bostadsrätt i?

	Bostadsrättsförening A	Bostadsrättsförening B
<b>Fastighetens skick och utformning</b>	Externa besiktningar är onödigt och säkert dyrt. Vi kollar lite själva istället. Det man inte vet mår man heller inte dåligt av. Varför ska vi kosta på att försköna byggnaden och markområdet? Det har ju alltid sett ut så här.	Vi har avtal med ett konsultföretag som minst vart 3:e år besiktningar fastighet & installationer. Vi anlidade en arkitekt för förslag på försköning av fastigheten, då den upplevdes som ganska trist. Nu är det mycket mer trivsamt att bo här.
<b>Miljörisker</b>	Vadå, finns det miljörisker i vår brf? Har aldrig hört att det skulle vara farligt för hälsan att bo här. Var skulle dessa miljö & hälsorisker finnas då?	Vi har utfört en miljöinventering och åtgärdat de olika miljö & hälsomässiga brister som konstaterades i både byggnad och markområdet.
<b>Drift &amp; Underhåll</b>	Kostnaden för drift och underhåll kan väl bara gå upp? Vi renoverar så snart vi kan och har råd, då vi upptäckt att något har gått sönder. Underhållsplan vad är det för något?	Vi ser regelbundet över våra kostnader och söker på olika sätt att sänka dem. Vi arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan i syfte att kunna minimera att fördyrande följdskador uppkommer.
<b>Förvaltning</b>	Vi har haft samma förvaltare så länge vi kan minnas. Vadå, kan man byta förvaltare och sänka kostnaden med högre kvalitet? Nej, det får vara som det är. Det är bara krångligt att byta.	Vi upphandlar regelbundet alla våra stödtjänster. Vi har ett förfrågningsunderlag utformat med just våra behov. För att vi själva ska kunna styra vår kostnads- och kvalitetsnivå här.
<b>Ekonomi</b>	Ekonomistyrning? Hur menar du då? Vi höjde avgiften rejält i samband med takbytet nyligen som dessutom blev mycket dyrare än vad vi planerat. Vi hoppas nu att vi inte ska behöva höja årsavgiften igen på ett tag?	Vi har en mycket genomtänkt modell för att arbeta med ekonomistyrning. Vi sänkte våra årsavgifter med 15 % förra året och planerar för nya sänkningar. Vi vill att våra medlemmar ska ha en bra värdeutveckling på sina lägenheter.
<b>Organisation &amp; ledning</b>	Organisation? Det är ju bara ett hus? Vi har ju en styrelse med de medlemmar som ville ställa upp och en förvaltare som sköter vår bokföring. Det ska väl räcka? Kan väl erkänna att det inte sitter någon med examen från högskola i styrelsen. Vi har heller inga experter som vi kan rådfråga vid behov.	För att tillvarata våra medlemmars ekonomiska intresse och kunna agera professionellt så har vi tagit fram en: vision, verksamhetsidé & policys, med tydlig arbetsordning, sökt rätt kompetens med tydliga ansvarsområden i styrelsen samt i övrigt regelbundet arbeta med att förbättra och förädla verksamheten
<b>Information till våra kunder</b>	Vad menar du med kunder? Alla får ju stadgar och en årsredovisning att läsa sen kan de som vill alltid komma på stämman och ställa frågor eller rösta som de vill. Visst skulle vi kunna informera bättre men vi har även annat att göra.	Vi har en mycket tydlig, designad och informativ årsredovisning, stadgar, en hemsida och vi utför årligen flera medlemsundersökningar i viktiga frågor samt att inför stämman får medlemmarna betygsätta styrelsens årsarbete enligt ett s k Nöjd Kund Index

### *Om ditt svar i frågan vid tabellen ovan är bostadsrättsförening A*

Här finns säkerligen betydande möjligheter till att få en riktigt bra värdeförbättring med ett mer aktivt tillskott av engagemang och ett mer affärsmässigt agerande i styrelsen.

Viktigt att då ha ett bra internt IT-baserat affärsstöd med sparad information om drivande personer kommer in till styrelsen .

### *Om ditt svar i frågan vid tabellen ovan är bostadsrättsförening B*

Här kan det uppstå svårigheter att bibehålla kvaliteten om det idag framgångsrika arbetet är starkt kopplat till en viss person och denna person hoppar av eller flyttar.

Viktigt att här ha ett bra internt IT-baserat affärsstöd som är personoberoende av om drivande personer flyttar.

### *Några tecken som kan visa på olika brister inom kvalitet och ekonomisk & affärsmässig styrning i en bostadsrättsförening*

- Föreningen saknar en tydligt utformad vision (vägvisare - hit ska vi innan år ?)
- Föreningen saknar en tydligt utformad verksamhetsidé (värdeskapande hur & för vem)
- Föreningen saknar en aktuell besiktning av fastigheten, gjord av fackman
- Föreningens saknar en aktuell och långsiktig underhållsplan, gjord av fackman
- Lång beslutsprocess i styrelsen och ingen delegering av uppgifter sker och ordföranden tar på sig allt eller måste göra allt själv
- Det tar längre tid att sälja en lägenhet och till ett lägre pris än i närbelägna föreningar
- Föreningen konkurransutsätter inte sina leverantörer
- Föreningen har haft samma höga årsavgifter i flera år
- Valberedningen är passiv och lyckas inte attrahera rätt kompetens till styrelsen
- Föreningens årsavgifter är över 700 kr per kvm och år (ca 3 500 kr/mån för en lgh på 60 kvm).
- Stadgar som är både svårlästa och har en riktigt trist design, så ingen vill läsa dem
- Kortfattad och svårläst årsredovisning och som saknar ett framtidsperspektiv
- Man saknar en hemsida eller man har en hemsida men den saknar viktig information för en eller flera av intressentgrupperna samt att den är både svårnavigerad och uppdateras sällan.
- Styrelsen saknar ett bra affärsstöd från sin förvaltare, vilket ofta kan skapa onödigt långdragna beslutsprocesser i både relativt enkla men framförallt inom större och viktiga frågor som kan leda till onödigt höga kostnader för medlemmarna.

Hoppas att du som läsare tyckte att detta inledande textmaterial i artikelserien var intressant.

Se då mer inom kort om hur man skapar en mer attraktiv bostadsrättsförening i

### **Del 2: Bostadsrättsföreningens fastighet & miljö**

För mer information kan du gå till [Fastitia.se](http://Fastitia.se) / [AAbrf.se](http://AAbrf.se) / [Boanalys.se](http://Boanalys.se)