



# 7 steg – få din bostadsrättsförening från bra till bäst

En guide av Delagott

# Innehåll

- 3** Inledning
- 4** Steg 1. Gör styrelsearbetet effektivt och utvecklande
- 6** Steg 2. Ta greppet om ekonomin
- 8** Steg 3. Led och utveckla föreningen
- 11** Steg 4. Planera underhållet – både på lång och kort sikt
- 13** Steg 5. Gör stora upphandlingar på rätt sätt
- 15** Steg 6. Jobba för bättre energieffektivitet
- 17** Steg 7. Kommunicera med medlemmarna för större engagemang

# Inledning

Att verka som ordförande eller styrelsemedlem i en bostadsrättsförening kan stundtals vara en utmaning. Det är ett stort ansvar, ofta med lite eller inget betalt och som dessutom görs utöver det "vanliga" heltidsjobbet. Det kräver engagemang från alla inblandade.

Du som läser den här guiden kanske har varit aktiv i bostadsrättsföreningar under många år, eller så har du precis börjat och håller som bäst på att sätta dig in i rollen som styrelsemedlem. Oavsett vilken erfarenhetsnivå du befinner dig på tror vi att du ser utvecklingspotential i er förening att bli mer effektiv och skapa större värde för era medlemmar. Den här guiden är till dig.

På de följande sidorna går vi igenom 7 steg som vägleder dig i vilka frågor som är viktiga för er styrelse att ta tag i, och vilka grundläggande kunskaper som behövs inom dessa frågor. Och du får hjälp att göra det bästa möjliga av din bostadsrättsförening, oavsett om den består av 20 lägenheter eller 500.





# 1. Gör styrelsearbetet effektivt och utvecklande

Alla har vi väl varit med om möten som känns meningslöst långa och som inte leder till några direkta beslut eller nya insikter. Det kan vara frustrerande, minst sagt. Så hur kan man undvika detta och skapa mer effektiva föreningsmöten?

För det första är det bra att sträva efter att bostadsrättsföreningen inte har onödigt många möten, och att när man har möten så är de väl förberedda. Då är det viktigt att man är disciplinerad så att styrelsematerialet är väl förberett och utskickat minst 3-5 dagar innan styrelsemötet så att ledamöterna har hunnit se igenom materialet inför styrelsemötet för att kunna förbereda frågor och kommentarer, och kanske till och med klara ut frågor innan styrelsemötet per mail.

Det är också effektivt att ta fram informationsmaterial till medlemmar och mäklare som kan skickas ut, så att ni i styrelsen slipper svara på samma frågor hela tiden.

## Upprätta en Arbetsordning för styrelsen

En Arbetsordning innehåller de regler och arbetsformer som ni i föreningen har kommit överens om ska gälla i ert arbete. Genom att upprätta ett sådant styrdokument som ni i styrelsen arbetar igenom får ni en otroligt bra struktur på styrelsearbetet, och alla nya ledamöter får en genomgång av vad som förväntas av dem och av deras styrelsekollegor, och när och hur saker sker under ett styrelseår.

Arbetsordningen innehåller bland annat kallelse till styrelsemöte och hur teknikansvarig och ekonomiansvarig i styrelsen lämpligen skickar ut information om sina punkter i tid, så att övriga i styrelsen har en rimlig chans att sätta sig in i de aktuella frågeställningarna. Man kan som sagt till och med klara ut en del frågor innan mötet på mail, vilket effektiviserar styrelsearbetet.



## 2. Ta greppet om ekonomin

Det är styrelsens ansvar att se till att bostadsrättsföreningens ekonomi är i balans. En viktig grund för detta är en långsiktig underhållsplan (läs mer om underhållsplanen i kapitel 4). Om man i den räknar ihop de kommande kostnaderna för underhåll och delar på antalet år får man fram en god bedömning av hur mycket föreningen bör sätta av till underhåll.

Sedan gör man en budget för kommande år, baserat på utfallet föregående år, och det allra viktigaste här är att årsavgiftsnivån är rätt. När hänsyn är tagen till den långsiktiga underhållskostnaden, ska föreningens resultat, eller vinst, ligga runt noll. Alternativt göra en vinst som täcker årets avsättning till en fond för yttre underhåll, om man jobbar med det. Det innebär att enstaka år kan det blir vinst och andra förlust, men sammanlagt över flera år bör resultatet ligga runt noll.

Om en förening gör för mycket vinst, när hänsyn är tagen till den långsiktiga underhållskostnaden, tar föreningen ut för hög årsavgift. Om föreningen däremot gör ett underskott år efter år, är årsavgiften för låg. Detta riskerar att slå hårt privatekonomiskt mot föreningens medlemmar. De som köper sin bostadsrätt när årsavgiften är lägre än den borde

vara riskerar att betala för mycket, eftersom de flesta räknar ut hur stor månadskostnad man maximalt vill ha för sitt boende, som en summa av årsavgift + ränta + amortering. Om årsavgiften är lägre än den bör vara blir det mer pengar över till ränta och amortering, vilket leder till att köparen kan ta ett större lån, och alltså betala mer för lägenheten.



### 3. Led och utveckla föreningen

Nu ska vi lyfta fram några punkter som hjälper er att få föreningsarbetet att gå i rätt riktning och inte komma på villovägar.

#### Vikten av att prioritera rätt

En av de viktigaste faktorerna är att det finns en gemensam syn på vad som är de viktigaste frågorna för föreningen. Det är lätt hänt att styrelser förlorar sig i mer eller mindre viktiga detaljdiskussioner men har svårt att lyfta blicken och se att de överhuvudtaget inte har någon plan eller idé om föreningens viktigaste förvaltningsområden.

#### 1. Har vi ordning på vilka frågor som är viktigast och tar vi dem i rätt ordning?

- Fungerar styrelsearbetet bra?
- Har vi koll på siffrorna? Det kanske finns saker vi lätt kan göra, eller låta andra göra, som ger oss bättre ekonomi? Har vi dolda tillgångar som kan utvecklas?



- Har vi koll på vilket underhåll som ska göras? I stora svängar de närmaste 30 åren, på detaljnivå de närmaste 1–3 åren. Har vi koll på vilka reparationer som brukar behöva göras? Kan vi hitta sätt att minska behovet av detta? Har vi koll på egenkontrollen som fastighetsägare har ansvar för?
- Använder vi oss av entreprenadjuridik och formalia vad det gäller upphandlingar på ett vettigt sätt?
- Det finns både pengar och miljö att spara på energieffektiviseringsåtgärder. Jobbar vi eller någon konsult vi har anlitat med det på ett strukturerat sätt med detta?
- För att medlemmarna och andra intressenter ska vara stolta över föreningen de är delägare i, är det viktigt att kommunikationen fungerar på ett vettigt sätt. Har vi interna resurser till det, eller är det idé att ta hjälp?

## **2. Har vi funderat över ledarskap? Bidrar styrelseledamöterna, medlemmarna och leverantörerna med det de är bäst på, på bästa möjliga sätt?**

Det är inte unikt att det i bostadsrättsföreningar dyker upp individer som är duktiga på att hitta fel. Det är en jättebra egenskap om man till exempel är revisor, och har som uppgift att kolla att styrelsen sköter sitt ansvar när det gäller förvaltning av föreningen. Men om en medlem eller styrelseledamot går in med en Sherlock Holmes-inställning för att leta fel, kommer han garanterat hitta det. Om inte annat för att det går att hitta baksidor på nästan allt här i livet. Nackdelen är att styrelsen, eller vem han nu skjuter på, får ännu mindre energi att lägga på att reda ut vilka frågor som är centrala för föreningen, och hur de ska hantera dem.

Att hantera dessa tendenser är bland det svåraste en ordförande i en bostadsrättsförening har att hantera, om hon adresserar problemet. Men jag tror att det är bra att ta avstamp i att det drabbar föreningen om en person som bara vill så osäkerhet får för stort utrymme.

En idé är att utgå från de sex huvudfrågorna som vi listar i stycket ovan och slå fast att alla frågor hanteras utifrån förvaltningsplanen som tagits fram utifrån dessa. Tillkommande frågor som ramlar in prioriteras således i relation till förvaltningsplanen.

En styrelse har förstås också ofta svåra tekniska eller mänskliga problem att hantera, och då gäller det att hjälpas åt och lösa dem så visligt det går. Och sedan gäller det att alltid påminna sig om att saker ser olika ut från olika håll.



## 4. Planera underhållet – både på lång och kort sikt

En underhållsplan är förmodligen föreningens viktigaste styrdokument. Här bestäms vilka framtida underhållskostnader ni kommer att ha, vilket gör att ni kan få en tydligare, mer balanserad ekonomi. Framför allt kommer årsavgiften att baseras på underhållsplanen, vilket gör att det är viktigt att den är baserad på ordentliga besiktningar, bedömningar och kalkyler.

Syftet med underhållsplanen är att förekomma problemen innan de uppstår. Det är t.ex. bättre att ha lite marginal när man ska byta vatten och avloppssystem eller tak, så att det inte hinner gå håll först. Det blir både dyrare och jobbigare för de som bor i de drabbade lägenheterna.

### Hur gör man en underhållsplan?

När en teknisk konsult upprättar en underhållsplan brukar den börja med att göra en ordentlig besiktning av fastigheten och samla detta i ett protokoll.

### **Ett besiktningsprotokoll bör innehålla information om:**

- skicket på klimatskalet och andra byggnadsdelar
- när underhållsinsatser gjordes senast
- skick på trappuppgångar och tvättstugor
- skick på husets installationer av värmesystem, vatten och avlopp, ventilation och elsystem.

När huset är besiktigt "mängdar" man huset, det vill säga mäter upp ytor och mängder av tak, fönster fasader och liknande på ritningar. Detta för att kunna beräkna kommande underhållskostnader för tak och fasader och allt annat som huset och fastigheten består av.

All denna data sammanställs helst i en rapport som skrivs på ett sätt så att alla styrelseledamöter kan läsa och förstå den. Något som är viktigt att ha med är en sida som beskriver de kommande årens underhållsbehoven i en matris med årtal på ena axeln, och fastighetens beståndsdelar på andra axeln, med de årliga underhållskostnaderna summerade, så man får en fin och tydlig översikt.

## **Håll underhållsplanen uppdaterad**

Eftersom underhållsplanen ska vara baserad på långsiktiga prognoser, är det viktigt att den hålls uppdaterad. Två bra riktmärken att utgå ifrån är att underhållsplanen bör planera de kommande 20+ åren. Ju längre fram i tiden, desto bättre. Det andra är att man bör uppdatera underhållsplanen med en ny besiktning var 3-5 år. Då får man också underlag för att bedöma om det kommer också göra att årsavgiften är satt på en långsiktigt relevant nivå.



## 5. Gör stora upphandlingar på rätt sätt

Styrelser i bostadsrättsföreningar blir ofta ansvariga beställare av riktigt stora entreprenader. Stambyten till exempel. Det har vuxit fram ett system för att avtala om entreprenader, som har utvecklats av BKK, Byggandets Kontraktskommitté, en ideell förening vars medlemmar representerar byggherrar, entreprenörer och konsulter.

Några exempel på detta system heter AB04 (Allmänna Bestämmelser), ABT06 (Allmänna Bestämmelser Totalentreprenader) och ABK09 (Allmänna Bestämmelser Konsultuppdrag). Detta ramverk underlättar diskussionen om de vanligaste problemen som kan uppstå i komplicerade entreprenader innan avtalet är påskrivet. Därigenom kan många problem förebyggas.



## Problem som kan uppstå vid upphandlingar

Ett annat sätt att handla upp entreprenader, som är ganska vanligt i bostadsrättsföreningar, är att man bjuder in några entreprenörer som får lämna offert på åtgärden man önskar. En nackdel med den metoden är att det ofta är svårt att jämföra offerterna, eftersom de gör helt olika lösningsförslag. Ett annat problem är att många entreprenörer, i alla fall mindre byggföretag, har rätt grunda kunskaper inom entreprenadjuridik. Ibland har de dessutom en hel del felaktiga, förutfattade meningar. Om en sådan entreprenör anlitas är risken stor att det blir entreprenadadvokaterna som blir de stora vinnarna. Och sådant ger förstås extremt dålig energi i styrelsearbetet.

När större entreprenader ska handlas upp, kan det verkligen vara idé att anlita en konsult som är expert på området. Både i upphandlingsskedet och i projektledningsfasen.



## 6. Jobba för bättre energieffektivitet

Att förbättra bostadsrättsföreningens energieffektivitet är en av styrelsens viktigaste arbetsuppgifter. Både för att värna om medlemmarnas ekonomi och för att bidra till att förbättra vår miljö. Utsläpp av koldioxid från bygg- och fastighetssektorn i Sverige stod 2016 för ca 21%, enligt Boverket.

### Var uppmärksam vid energideklarationen

En energideklaration är en slags varudeklaration som visar hur mycket energi fastigheten gör av med. I den ska det också finnas förslag på hur energiförbrukningen kan minskas.

### Hur arbetar Delagott med energieffektivisering?

I energideklarationer tittar man på hur stor förbrukningen har varit i verkligheten. Vi på Delagott arbetar med en mjukvara där man lägger in husets energiprestanda i ett dataprogram och får ut en siffra på hur

stor förbrukningen borde vara. Denna siffra jämför vi med den verkliga förbrukningen, för att styrelsen ska få en uppfattning om det finns någon större avvikelse. Om huset gör av med mer energi än det teoretiskt ska, utreder vi vad det beror på. Sedan kan man med dessa datorprogram gå vidare och simulera olika åtgärder som bergvärme och återvinning på ventilationen och se vad dessa investeringar ger för besparingar.

Om man räknar på dessa investeringar som ekonomer brukar göra, och även finansierar dem med lån och låter avskrivningsplanerna, alltså planen för hur investeringens kostnad fördelas över dess livslängd, bli likadan som amorteringsplanen för lånet, ser man ofta att det blir ett årligt överskott redan från första året vid många effektiviseringsinvesteringar.

Att ha en skicklig förvaltare och fastighetsskötare som löpande håller koll på att allt är väl intrimmat och optimerat gör förstås också mycket till när det gäller energieffektivisering.



## 7. Kommunicera med medlemmarna för större engagemang

Att ha en skön dialog med föreningens medlemmar är förstås värdefullt. Om man ska trivas i sin förening är det rimligt att all information man behöver finns lättillgänglig. En duktig kommunikatör kan göra massor för trivseln i en bostadsrättsförening. Men man kan också tänka att det är medlemmarnas ansvar att fråga och bidra med input i olika frågor.

### Olika sätt att informera

För att avlasta styrelsens och förvaltarens arbete med att svara på frågor från medlemmar har en del bostadsrättsföreningar tagit fram lägenhetspärmar. Där kan det vara bra att ha gränsdragningslistor för ansvarsfördelningen mellan medlemmar och bostadsrättsföreningen, renoveringsregler och trivselregler. Information om parkering och bredband. Samma information bör finnas på föreningens hemsida, om man har någon.

Många föreningar rapporterar om vad som händer med någon typ av informationsbrev, vilket ju kan vara sympatiskt. I stora föreningar kan det

nästan finnas marknadsavdelningar som producerar snyggt material, men även några enkla rader, då och då kan bidra ordentligt till trivsel och engagemang. Ofta utser styrelsen en sekreterare som får i uppdrag att ansvara för denna typ av information.

Ett nytt inslag i kommunikationen med medlemmarna är via mobil-appar. Via en app kan man boka tvättstugan och andra nyttigheter. Man kan felanmäla och man kan även tillhandahålla medlemsinformation i appen. Man måste då förstås också hålla reda på de som inte har smartphone och se till att de får tillgång till dessa tjänster på andra sätt.



# Teknisk och ekonomisk förvaltning med hållbarhet i fokus

Vi erbjuder både teknisk och ekonomisk förvaltning, så att din förening blir kostnadseffektiv och dina medlemmar blir nöjda och stolta över sin förening. Hittills har vi hjälpt över 160 nöjda bostadsrättsföreningar med deras förvaltning.

**Är du intresserad av våra tjänster eller har någon fråga?**